

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK
SEWA KIOS BUMDES DESA JAMBEARUM
KECAMATAN PATEBON KENDAL**

SKRIPSI



Oleh :

AHMAD QOMARUDIN

1802036110

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2022**

PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

11. Prof. Dr. Hamka (Kanipus III) Ngaliyan Semarang Telp. (024)7601291
Fax. 7624691 Semarang 50185

Hal : Persetujuan Pembimbing

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang di -
Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan menulis skripsi dengan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim naskah skripsi dari saudara:

Nama : Ahmad Qomarudin

NIM : 1802036110

Judul Skripsi : **Analisis Hukum Islam Terhadap Pelanggaran Perjanjian Akad Ijarah Pada Pembayaran Sewa Kios BUMDes Sistem Tahunan (Studi Kasus Kios BUMDes Desa Jambearum, Kecamatan Patebon Kendal)**

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 13 Juni 2022

Pembimbing I

Dr. H. Mashudi, M.Ag.
196901212005011002

Pembimbing II

Muhamad Ichrom, M.S.I.
198409162019031003

PENGESAHAN



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jalan Prof. Dr. Hamka Km. 2 Kampus III Ngaliyan
Telp./Fax 024-7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Ahmad Qomarudin
NIM : 1802036110
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Kios BUMDes di Desa
jambearum Patebon Kendal

Telah dimunaqasyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, pada hari/tanggal : Kamis, 30 Juni 2022 Pukul 07.30-09.00 WIB

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) Tahun Akademik 2021/2022

Ketua Sidang / Penguji

SUDANGAT, M.Ag.

NIP. 197104022005011004

Sekretaris Sidang / Penguji

Sr. H. Mashudi, M.Ag.

NIP. 196701171997031001

Penguji Utama I

Dr. H. NUR KHOIRIN, M.Ag.

NIP. 196308011992031001

Penguji Utama II

Drs. Mohamad Solek, MA.

NIP. 196603181993031004

Pembimbing I

Sr. H. Mashudi, M.Ag.

NIP. 196701171997031001

Pembimbing II

Muhamad Ichrom, M.S.I.

NIP. 198409162019031003

MOTTO

*“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.
(QS. Al-Maidah : 2)”*

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Kepada Allah SWT. Segala puji bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini dapat terselesaikan dengan baik. Shalawat dan salam selalu dihaturkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Sebagairasacintadantandaterimakasih,penulisanSkripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya Ibu Rukiyah dan Bapak Riyanto terimakasih atas cinta dan sayangmu yang tidak pernah lelah mendoakan, memberi dukungan, bimbingan dan selalu mendukung dalam setiap langkah di kehidupanku.
2. Adik Tercinta Nurul Khoiriyah yangselalumendukung,memberimotivasidanmenghiburku.
3. Bapak Dr. H. Mashudi, M.Ag., dan Bapak Muhamad Ichrom, M.S.I.selaku Dosen Pembimbinng yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga pikiran serta kesabaran dalam memberikan arahan serta masukan dalam penyusunanskripsi
4. Sahabat Terbaik Ayu Agustina. Teman satu kelasku Siti Endhita Azomah, Aghistni Niam dan Teman-Teman lainnya yang tidak bisa penulis sebut satu persatu yang selalu memberikan semangat, dan menghibur baik suka maupunduka

5. Teman-teman seperjuangan HES angkatan 2018 dan Teman-teman Resimen Mahasiswa yang telah menjadi wadah proses dalam mencari ilmu dan pengalaman yang sangat luar biasa.
6. Untuk Diri Sendiri Terimakasih telah berjuang sejauh ini, dengan melawan ego serta mood yang tidak tentu selama penulisan skripsi
7. Almamater tercinta UIN Walisongo yang memberiku ilmu dan pengalaman serta bekal dalam menggapa cita-citaku
8. Serta semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah mendukung dan membantu terselesaikannya skripsi ini.

DEKLARASI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ahmad Qomarudin
NIM : 1802036110
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syariah dan Hukum
Program Studi :S1
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik
Sewa Kios Bumdes Desa Jambearum
Kecamatan Patebon Kendal

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan sebagai rujukan.

Kendal, 10Juni 2022



Ahmad Qomarudin

NIM.1802036110

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan buku ini adalah hasil Putusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia No.158 tahun 1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No. 0543b/U/1987. Transliterasi tersebut digunakan untuk menulis kata-kata Arab yang sudah diserap ke dalam Bahasa Indonesia. Kata-kata Arab yang sudah diserap ke dalam Bahasa Indonesia sebagaimana terlihat dalam kamus linguistic atau kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI). Secara garis besar pedoman transliterasi itu adalah sebagai berikut.

1. Konsonan

Fonem-fonem konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi itu sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Dibawah ini daftar huruf Arab dan transliterasi dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	Ṣ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ĥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ḍ	zei (dengan titik di atas)

ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	Sh	Sa
ض	Dad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik diatas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal tunggal	Vokal rangkap	Vokal panjang
أ = a		آ = ā
إ = i	أَي = ai	آي = ī
أ = u	أَوْ = au	أُو = ū

3. *TaMarbutah*

Ta Marbutah hidup dilambangkan dengan /t/ Contoh:

جميلة *ditulis* mar'atun jamilah

Ta marbutah mati dilambangkan dengan /h/ Contoh:

فاطمة *ditulis* fatimah

4. Syaddad (tasydid geminasi)

Tanda geminasi dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddad* tersebut.

Contoh:

ربنا *ditulis* rabbanaa

البر *ditulis* al-birr

5. Kata sandang (artikel)

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf syamsiyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu bunyi /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Contoh:

الشمس	Ditulis	<i>Asy-syamsu</i>
الرجل	Ditulis	<i>ar-rojulu</i>
السيدة	Ditulis	<i>As-sayyidah</i>

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf qomariyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /I/ diikuti terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang

Contoh:

القمر	Ditulis	<i>al-qamar</i>
البيدع	Ditulis	<i>al-badi</i>
الجالل	Ditulis	<i>al-jalal</i>

6. Huruf Hamzah

Hamzah yang berada di awal kata tidak ditransliterasikan akan tetapi jika hamzah tersebut berada di tengah kata atau di akhir kata, huruf hamzah itu ditransliterasikan dengan apostrof /'/'

Contoh:

امرت	Ditulis	<i>Umirtu</i>
شيء	Ditulis	<i>Syai'un</i>

ABSTRAK

Al – Ijarah ialah sewa menyewa. Sewa menyewa yang dimaksud ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya untuk menikmati manfaat dari suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah harga yang nominalnya sesuai dengan kesepakatan. Namun, pada kenyataannya Sewa Menyewa yang benar menurut Islam belum semua masyarakat melaksanakannya terutama pada warga Desa Jambearum, Patebon Kabupaten Kendal. Pokok masalah penelitian ini adalah pertama, Bagaimana praktik sewa kios BUMDes dan sitem pembayaran sewa kios BUMDes. Kedua, Bagaimana analisis hukum Islam terhadap pelanggaran perjanjian akad ijarah pada pembayaran sewa kiosbumdes sistem tahunan di desa jambearum kecamatan patebon kabupaten kendal

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif, menggunakan jenis penelitian lapangan atau *field research*. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif sosiologis, sumber data yang digunakan yaitu primer, sekunder dan sumber hukum. Metode pengumpulan data penelitian yang dilakukan dengan wawancara, dokumentasi, dan analisis pengumpulan data yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik sewa kios dan sistem pembayaran kios BUMDes terkait rukun dan syaratnya pun masih belum jelas terkait ketentuannya pun belum jelas dan pelanggaran perjanjian pada pembayaran sewa kios sistem tahunan terjadi penunggakan dan tidak ada kejelasan membayar maka dapat disebut wanprestasi sewa.

Kata Kunci: Al-Ijarah, Sewa Kios, Wanprestasi

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah *robbil'alam*, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat dan hidayah- Nya, Sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan Judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Pelanggaran Perjanjian Akad *Ijarah* Pada Pembayaran Sewa Kios BUMDes Sistem Tahunan (Studi Kasus Kios BUMDes Jambearum, Kecamatan Patebon, Kendal) sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang. Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, beserta para pengikutnya.

Penelitian ini disebabkan karena adanya fenomena terkait perjanjian sewa yang didalamnya terdapat ketidaksesuaian antara hukum Islam dengan faktadi lapangan adanya pelanggaran perjanjian pada pembayaran dan pada praktiknya akadnya pun tidak berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang ada.

Peneliti tertarik untuk meneliti hal tersebut untuk berkontribusi pemikiran dalam perkembangan hukum Islam pada bidang muamalah. Dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana analisis hukum islam terhadap pelanggaran perjanjian akad *ijarah* pada pembayaran sewa kios bumdes sistem tahunan. terselesaikannya skripsi ini tidak hanya jerih payah penulis sendiri, penulis mendapat banyak bimbingan,

bantuan dan dorongan, baik bersifat moral, material maupun spiritual. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Imam Taufiq, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam NegeriWalisongo.
2. Bapak Dr. H. Arja Imroni, S.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberikan kesempatn kepada penulis untuk menyelesaikan studi dengan mengerjakan penulisan skripsi.
3. Bapak Supangat, M.Ag., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak Amir Tajrid, M.Ag., selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri WalisongoSemarang.
4. Bapak Dr. H. Mashudi, M.Ag., SelakuWaliDosenstudipenulis yang senantiasa memotivasidan membimbing penulis selama kuliah di Fakultas Syariah danHukum.
5. Bapak Dr. H. Mashudi, M.Ag., Selaku Pembimbing I yang telah meluangkan waktu, tenaga pikiran serta kesabaran dalam memberikan arahan serta masukan dalam penyusunan skripsi hingga terselesaikannya skripsi ini.
6. Bapak Muhamad Ichrom, M.S.I., selakuPembimbing II yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga pikiran serta kesabaran dalam memberikan arahan serta masukan dalam penyusunanskripsi.
7. Seluruh Dosen Hukum Ekonomi Syariah dan Staff

Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.

8. Terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, baik secara materi maupun penulisan. Oleh karena itu, bagi siapa saja yang membacanya penulis mengharapkan kritik dan saran supaya tulisan ini menjadi lebih baik. Kemudian diharapkan pula semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca yang budiman. Aminn ya robbal alamin.

Kendal, 10 Juni 2022



Ahmad Oomarudin
NIM.1802036110

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	viii
ABSTRAK.....	xii
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Tinjauan Pustaka	7
F. Kajian Teori	9
1. Pengertian Sewa Menyewa (<i>ijarah</i>).....	9
2. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	10
3. Jenis Akad <i>Ijarah</i>	12
4. Dasar hukum Sewa Menyewa	12
5. Syarat-Syarat dalam Hukum Perjanjian Sewa Menyewa.....	12
6. Wanprestasi	14
G. Metode Penelitian.....	14
H. Metode Analisis Data.....	20
I. Sistematika Penulisan	21

BAB II LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa dalam Hukum Islam	22
1. Pengertian Sewa Menyewa	22
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa	24
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa	26
4. Hal-hal Yang Diperbolehkan dalam Sewa- Menyewa.....	34
5. Hal – Hal Yang Dilarang Dalam Sewa Menyewa.....	38
B. Sewa Menyewa dalam Hukum Positif	40
1. Pengertian Sewa Menyewa	40
2. Dasar hukum Sewa Menyewa	42
3. Syarat-Syarat Dalam Hukum Perjanjian Sewa Menyewa.....	46
4. Hal-Hal Yang Diperbolehkan dalam Hukum Perjanjian Sewa Menyewa.....	52
5. Hal-Hal Yang Dilarang Hukum Perjanjian Sewa Menyewa.	56
C. Pelaksanaan Sewa Menyewa Kios.....	59
1. Perjanjian	59
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Sewa	60
3. Hak Pihak Penyewa	62
D. Wanprestasi	64

BAB III GAMBARAN UMUM DAN PRAKTIK SEWA SERTA PEMBAYARAN SEWA KIOS BUMDES DI DESA JAMBEARUM KECAMATAN PATEBON KABUPATEN KENDAL

A. Gambaran Umum Desa dan Kios Bumdes Jambearum Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal	68
--	----

B. Praktik Sewa-Menyewa Kios dan Pembayaran Sewa Kios Bumdes Sistem Tahunan Di Desa Jambearum Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal	75
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PELANGGARAN PERJANJIAN AKAD IJARAH PADA PEMBAYARAN SEWA KIOS BUMDES SISTEM TAHUNAN	
A. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Sewa Kios dan Pembayaran Sewa Kios BUMDes Arum Jaya Desa Jambearum Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal	85
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pembayaran Sewa Kios Bumdes Sistem Tahunan.....	91
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	97
B. Penutup.....	98
DAFTARPUSTAKA	99
LAMPIRAN.....	105
DAFTARRIWAYATHIDUP	111

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai makhluk sosial manusia sangat membutuhkan orang lain untuk memenuhi segala kebutuhannya. Manusia ialah makhluk yang serba terbatas, biasanya menyebabkan banyaknya terjadi permintaan yang mengakibatkan adanya kegiatan ekonomi. Kegiatan ekonomi juga bukan hanya sekedar memiliki uang, karena uang bisa dikatakan masih sebagian hal kecil dari suatu kegiatan ekonomi. Ekonomi yang dilakukan itu berdasarkan keuntungan dan kerugian yang biasanya dengan membandingkan biaya yang telah dikeluarkan dengan hasil yang telah didapatkan, maka dari itu terjadilah kegiatan ekonomi yang sifatnya bisnis.¹

Berbagai kemajuan yang kemudian dapat dilihat dari segi pertumbuhannya dimulai dari kalangan kecil sampai ke atas. Dengan adanya pertumbuhan itu, maka kegiatan ekonomi yang sifatnya bisnis menjadikan masyarakat berkembang secara perekonomian. Walaupun kegiatan bisnis bukan menjadi faktor utama, akan tetapi dengan adanya pembangunan sarana dan prasarana umum yang dilakukan oleh pemerintah daerah itulah yang bisa juga

¹Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2003), 38.

menjadi dampak besar dalam perkembangan daerah dan masyarakat itu sendiri.²

Menurut UU No 16 Tahun 2014 Pasal 1 ayat 1, Desa ialah satuan masyarakat umum yang memiliki berbagai batas wilayah yang mempunyai wewenang untuk mengatur dan mengurus pemerintahan, kepentingan masyarakat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati di dalam sistem pemerintahan NKRI. Bumdes adalah salah satu usaha desa yang kemudian dibentuk atau didirikan oleh pemerintah desa yang kepemilikan modal dan pengelolanya dilakukan oleh Pemerintah Desa. Tujuan pembentukan Bumdes ialah di dasari pada kebutuhan dan juga potensi masyarakat sebagai bentuk upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat.³

Sarana dan Prasarana yang dimaksud diatas adalah Kios yang mana kios tersebut dapat dinikmati keberadaanya untuk masyarakat setempat. Kios ialah tempat yang digunakan oleh para pedagang yaitu berupa bangunan yang kemudian dilengkapi dengan adanya *roofing door*.⁴ menurut Surat Edsaran Menteri Dalam Negeri Nomor 511.2/1811/V/BANGDA tentang pedoman umum pengelolaan pasar tradisional Kabupaten/Kota yang memberikan penjelasan tentang apa itu kios. Hal tersebut

² Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis Islam*, 39.

³ <https://dispmmd.bulkab.go.id> diakses pada 13 Januari 2022 pukul 10.20 WIB.

⁴ Riyanto, Kepala Dusun Bulak Desa, Wawancara, Tanggal 13 Januari 2022.

bisa digunakan oleh para para pedagang yang ingin menggunakannya atau bahkan memiliki fasilitas tersebut tanpa adanya kepemilikan tetap atau tidak diperjual belikan. Namun Desa Jambearum hanya memberikan kesempatan para pedagang untuk menyewa dalam hal penggunaannya yaitu dengan cara pemungutan retribusi sewa bagi pedagangan yang ingin menggunakannya. Retribusi Sewa ialah pembayaran sewa atas penyediaan fasilitas baik itu kios ataupun peralatan yang dikelola pemerintah desa atau kota dan khusus disediakan untuk para pedagang.⁵

Sewa menyewa ialah adanya kegiatan yang mengikat dimana para pihak mengikatkan diri untuk memberikan diri untuk memberikan kepada pihak yang lain untuk menggunakan suatu barang selama jangka waktu yang telah disepakati dengan membayar suatu harga yang pembayarannya disanggupi oleh pihak penyewa.⁶ Dalam Bhasa Arab istilah Sewa Menyewa adalah *al-Ijarah* yang berarti upah atau ganti atau imabalan. *Al-Ijarah* secara bahasa yaitu mengambil suatu manfaat dengan cara mengganti.⁷ Menggunakan sewa tempat sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan tempat itu wajib sesuai dengan kesepakatan ketika akad, seperti akad penyewaan kios atau tempat untuk berjualan yang mana

⁵ Riyanto, Kepala Dusun Bulak Desa, Wawancara, Tanggal 13 Januari 2022.

⁶KUHPerdara,*BabSewa Menyewa*, Pasal 1548

⁷ Helmi Karin, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), 52.

agar tidak terjadinya wanprestasi di salah satu pihak yang mana mengakibatkan kerugian.⁸

Sewa menyewa ini telah menjadi bagian dari kehidupan manusia dalam bermuamalah. Sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan terkait dua belah pihak apabila jika mengalami pelanggaran terhadap sewa atau adanya permasalahan dapat diselesaikan dengan berbagai aspek. Para pihak pun harus menjalani kewajiban yang telah disepakati bersama, dan salah satu pihak tidak diperbolehkan mengakhiri atau membatalkan isi kesepakatan tanpa sepengetahuan pihak lainnya.⁹

Seperti kasus sewa Kios di Desa Jambearum, Kecamatan Patebon Kendal, yang mana di dalam kesepakatan awal sewa kios itu memiliki harga Rp. 3.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun. Namun, pihak penyewa di akhir masa sewa hanya membayarkan sewa kios seharga Rp. 1.000.000. Di dalam kesepakatan sewa pihak desa tidak mengikat pihak penyewa dengan menggunakan tanda tangan materai, tetapi hanya kata sepakat secara lisan saja, yang membuat pihak desa tidak bisa menindak lanjuti secara hukum terkait sewa kios tersebut. Hal ini maka terjadinya pelanggaran sewa yang sering terjadi di dalam masyarakat desa. Berbagai Penjelasan terkait kegiatan praktik yang dilakukan oleh para pedagang atau pihak

⁸*Ibid*, 53.

⁹ Abdul Rahma Ghazaly, Ghufron Ihsa, Sapiudin Sidiq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenadamelia Group, 2010), 277.

penyewa yang menunda dan lali dalam melakukan pembayaran sewa kios dimana dapat mengakibatkan kecurangan yang sudah menyalahgunakan perjanjian sewa.¹⁰

Maka dengan adanya permasalahan terkait pelanggaran perjanjian sewa ditinjau dari latar belakang diatas maka penulis untuk mengadakan penelitian lebih lanjut dengan judul “ **ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PELANGGARAN PERJANJIAN AKAD IJARAH PADA PEMBAYARAN SEWA KIOS BUMDES SISTEM TAHUNAN (Studi Kasus Kios Tahunan Desa Jambearum, Kecamatan Patebon, Kendal)** “

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Praktik Sewa Menyewa Kios Bumdes Sistem Tahunan di Desa Jambearum Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal?
2. Bagaimana Analisis Hukum Islam Terhadap Pelanggaran Perjanjian Akad *Ijarah* Pada Pembayaran Sewa Kios Bumdes Tahunan di Desa Jambearum, Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal?

¹⁰ Riyanto, Kepala Dusun Bulak Desa, Wawancara, Tanggal 13 Januari 2022.

C. Tujuan Penelitian

Dilihat dari rumusan masalah yang telah dipaparkan dapat dirumuskan tujuan meneliti sebagai berikut :

1. Dapat menjelaskan bagaimana cara sewa menyewa kios Bumdes sistem tahunan Di Desa Jambearum Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal?
2. Dapat menjelaskan bagaimana analisis hukum islam terhadap pelanggaran yang terjadi pada perjanjian akad *Ijarah* terhadap pembayaran Sewa Kios Bumdes Sistem Tahunan di Desa Jambearum Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal.

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini penulis berharap agar penelitian ini nantinya mampu memberikan kontribusi pemikiran dan khazanah keilmuan.¹¹ Secara spesifik manfaat penelitian ini terbagi kedalam dua kategori yaitu :

1. Secara teori

Penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan referensi dan ilmu pengetahuan bagi para pembaca, Khususnya di Bidang Hukum Ekonomi Syariah.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi para praktisi hukum, masyarakat umum, dan peneliti lainnya dalam hal masalah pelanggaran

¹¹ Sumardi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 1998),2.

akad *Ijarah* terhadap pembayaran sewa kios bumdes dengan sistem tahunan berdasarkan pendapat para ulama, dan ditinjau dari segi pandangan tokoh islam.¹²

E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka pada penelitian ini pada dasarnya sebagai gambaran hubungan topik yang akan diteliti dengan penelitian yang sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya sehingga diharapkan tidak adanya pengulangan materi secara mutlak. Dari beberapa skripsi peneliti menemukan data yang berhubungan dengan penelitian yang terdahulu karena memang sudah banyak yang melakukan penelitian mengenai Sewa Menyewa Kios, antara lain :

Penelitian pertama oleh Hadi Jaka Purnama dengan judul skripsi “ *Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios di Pasar Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan*”. Dalam penelitian ini ia membahas tentang akad apa yang digunakan dalam sistem sewa dan apakah pembayaran sistem sewa nya sesuai dengan fikih muamalah atau tidak.¹³

Penelitian kedua oleh Mahmud Yunus dengan judul skripsi “ *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa*

¹²*Ibid*, 2.

¹³Hadi Jaka Purnama, Skripsi, *Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios di Pasar Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan*, (IAIN Ponorogo, 2019).

Menyewa Stand Di Pasar Syariah Kutisari Surabaya". Dalam penelitian ini ia membahas bagaimana tinjauan hukum islam terkait pembatalan sewa dengan keputusan sepihak dan bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pengembalian uang sewa.¹⁴

Penelitian ketiga oleh Muhammad Arif Budiman dengan judul skripsi “ *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Parktek Sewa Menyewa Kios Pasar Panorama Kota Bengkulu*”. Dalam penelitian ini ia membahas bagaimana tinjauan ekonomi islam terhadap praktek sewa menyewa kios padar panorama kota Bengkulu.¹⁵

Penelitian Keempat oleh Widona Nia Yuningsih dengan judul skripsi “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Jasa Traktor Bajak Sawah Yang Belum Jatuh Tempo*”. Dalam penelitian ini ia membahas bagaimana praktik sewa menyewa jasa traktor bajak sawah yang belum jatuh tempo.¹⁶

Penelitian kelima oleh Nurul Wahid Romadon dengan judul skripsi “*Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam*”. Dalam penelitian ini ia

¹⁴Mahmud Yunus, Skripsi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Di Pasar Syariah Kutisari Surabaya*, (UIN Sunan Ampel, 2018).

¹⁵ Muhammad Arif Budiman, Skripsi, *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Parktek Sewa Menyewa Kios Pasar Panorama Kota Bengkulu* (IAIN Bengkulu, 2019).

¹⁶ Widona Nia Yuningsih, Skripsi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Jasa Traktor Baja Sawah Yang Belum Jatuh Tempo*, (UIN Radrn Intan Lampung 2020).

membahas praktik sewa tanah dengan sistem lelang menurut hukum islam.¹⁷

F. Kajian Teori

1. Pengertian Sewa Menyewa (*ijarah*)

Istilah syara' *Ijarah* (sewa) yang dikutip dari salah satu buku Nasrun Haroen *Ijarah* berarti akad pemindahan barang atau jasa yang diikuti pembayaran upah tanpa memindahkan hak milik. Didalam kepemilikan barang, *ijarah* (sewa) dibatasi oleh waktu. Bisa diartikan juga sebagai akad hak guna barang ataupun jasa yang dibatasi dengan waktu tertentu, dengan melalui pembayaran upah tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang tersebut.

Menurut Hanafiah *ijarah* berarti akad dengan suatu yang dimanfaatkan dengan pengganti (upah). Menurut Safiyah *ijarah* yaitu akad atas sesuatu yang dimanfaatkan dengan maksud tertentu yang mubah, serta menerima pengganti yang telah ditentukan.¹⁸ Sedangkan menurut fatwa DSN MUI No. 9/DSN-MUI/IV/2000 bahwa *ijarah* adalah akad pemindahan manfaat suatu barang atau jasa tetentu

¹⁷Nurul Wahid Romadoni, Skripsi, *Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam*, (UIN Maulana Malik Ibrahim 2013).

¹⁸Rachmat Safi'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001),121.

dengan batasan waktu yang telah ditentukan melalui pembayaran pengganti atau upah.¹⁹

Sewa menyewa juga sering diistilahkan menggunakan kata *ijarah* yang artinya adalah salah satu bentuk dari kegiatan bermuamalah dalam memenuhi kebutuhan manusia seperti sewa-menyewa, kontrak, atau bahkan menjual jasa dan lain-lain.²⁰ Selain itu menurut KHES, Ijarah merupakan sewa barang yang memiliki jangka waktu tertentu dengan pembayaran.²¹

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Dwi Swiknyo didalam bukunya menyebutkan bahwa para ulama' ahli fiqh bersepakat bahwa *ijarah* (sewa menyewa) disyariatkan dalam Islam. Para ulama melarang akad ini dikarenakan *ijarah* itu menjual manfaat, padahal manfaat tersebut belum terlihat ketika akad. Hanya saja dengan berjalannya waktu manfaat tersebut akan terpenuhi sedikit demi sedikit.²²

Ijarah disyariatkan didalam Al-Qur'an dan Sunah diantaranya yaitu:

¹⁹FatwaDSN MUI No. 9/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

²⁰Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 208

²¹Mahkamah Agung, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011), 11.

²² Dwi Swiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 107.

- a. Al-Qur'an Surah Al-baqarah ayat 233 : ²³

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ
 أَرَادَ أَنْ يُنَمِّمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ
 وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا
 نُضَارُّ وَالِدَةً بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى
 الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ
 مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ
 تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
 آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا
 تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma’ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”²⁴

²³Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemah*, (Jakarta: Indah Press, 1994),817.

²⁴Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemah*, (Jakarta: Indah Press, 1994),817.

3. Jenis Akad Ijarah

Berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan diatas maka dapat disimpulkan bahwa ijarah merupakan transaksi yang manfaat yang dilakukan mu'jir dan mu'tajir. Sehingga transaksi ijarah dapat tebagi menjadi 2 macam:

- a. Ijarah manfaat terhadap benda atau jasa.
- b. Ijarah manfaat atas pekejaan yang disebut upah.²⁵

4. Dasar hukum Sewa Menyewa

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan timbul karena perjanjian ataupun karena undang-undang. Perikatan berdasarkan sumbernya dikategorikan sebagai berikut:

- a. Perikatan yang bersumber dari perjanjian terdapat pada pasal 1313 KUH Perdata
- b. Perikatan yang bersumber dari undang-undang terdapat pada pasal 1352 KUH Perdata²⁶

5. Syarat-Syarat dalam Hukum Perjanjian Sewa Menyewa.

- a. Kesepakatan

Menurut buku yang dikutip dari I Ketut Oka Setiawan bahwa kesepakatan itu diperlukan didalam sebuah perjanjian yang berarti bahwa kedua belah pihak masing-masing harus

²⁵ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 129.

²⁶ Simajuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2014), 278.

mempunyai kebebasan berkehendak, yang artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang bisa berakibat adanya cacat didalam mewujudkan kehendak.²⁷

Demi tercapainya kesesuaian pernyataan dengan kehendak dapat ditelusuri dari hal sebagai berikut:

- 1) Bahasanya lengkap dan tertulis
- 2) Bahasanya sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang kurnag sempurna, sepanjang dapat dimengerti dengan jelas oleh pihak lawan
- 4) Bahasa isyarat sepanjang dapat dimengerti pihak lawan.
- 5) Diam atau membisu asalkan dapat dipahami dan diterima oleh pihak lawan.²⁸

b. Kecakapan

I Ketut Oka Setiawan didalam bukunya memberikan maksud dari tidak cakap yakni orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampunan, orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, yang pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang melarang untuk membuat persetujuan tertentu.²⁹

²⁷I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit*, 62.

²⁸Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman dan Sesuai Hukum*, (Jakarta: Puspa Suara, 2009), 8.

²⁹I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit*, 63.

c. Hal Tertentu

Ada tiga syarat dari suatu perjanjian yang wajib memenuhi “hal tertentu” maksudnya ialah dimana suatu perjanjian itu harus mempunyai objek tertentu yang setidaknya dapat ditentukan.

6. Wanprestasi

Menurut kamus hukum yang dikutip dalam buku Munir Fuady bahwa, wanprestasi berarti kelalaian, kelepaan, atau cidera janji, dan tidak menepati kewajibannya di dalam perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Tindakan wanprestasi dapat terjadi karena:

a. Kesengajaan

b. Kelalaian

c. Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian)

Pelanggaran hak-hak isi perjanjian menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi, sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1236 KUHPerdara dan pasal 1239 KUHPerdara.³⁰

G. Metode Penelitian

³⁰ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), 2.

Metode penelitian merupakan suatu cara prosedur atau langkah yang digunakan untuk mengumpulkan dan mengelola data serta menganalisis data dengan menggunakan teknik dan cara tertentu.³¹

1. Jenis penelitian dan Pendekatan

Secara umum penelitian ini termasuk dalam penelitian normatif empiris dibarengi juga dengan data dari lapangan yang dikaji secara intensif yang disertai analisa dan pengujian kembali pada semua data atau informasi yang telah dikumpulkan. Dari pelaksanaanya pun penelitian secara langsung berinteraksi dengan beberapa para penyewa atau pedagang yang menyewa kios dan juga pihak desa selaku pemegang kios bumdes.³²

Disamping itu juga penelitian ini akan memahami bagaimana praktik sewa kios bumdes di Desa Jambearum. Selain itu, penelitian ini diharapkan agar memberi pengetahuan terkait analisis hukum islam mengenai Pelanggaran Perjanjian Akad *Ijarah* Pada Pembayaran Sewa Kios Bumdes Tahunan di Desa Jambearum, Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal. Serta penelitian ini adalah literer yang berdasarkan pada *library research* data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari Peraturan Perundang-

³¹ Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan*. (Bandung : Alfabeta, 2012) hlm.13-16

³² Sumardi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 1998), 4.

Undangan, Fatwa DSN MUI, Beberapa Kitab-kitab tentang Muamalah, dan hasil penelitian terdahulu.³³

Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Empiris.³⁴ Pendekatan yang merupakan tata cara penelitian untuk menghasilkan data deksriptif. Deskriptif yang dimaksud adalah apa yang tertulis dalam perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi obyek penelitian. Dengan pendekatan ini penulis tidak hanya melihat dari segi hukum segi positifnya saja tetapi, juga segi masalah masyarakat yang melakukan sewa dan juga pihak desa.³⁵

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah di Desa Jambearum, Kecamatan Patebon, Kabupaten Kendal.

3. Subyek Data

Subyek dalam penelitian adalah Pihak Desa selaku pemegang kios Bumdes yang memberikan masa sewa dan sistem pembayaran sewa kios dengan sistem tahunan dan juga Para penyewa kios dengan sistem tahunan yang memanfaatkan kios tersebut untuk berdagang.³⁶

³³*Ibid*, 4.

³⁴ Nurul Zuhriah, *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009), 93.

³⁵*Ibid*, 94.

³⁶ Soerjono Suekanto dan Sri Mahmudi, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2003), 23.

4. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis data kualitatif, yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka. Data Kualitatif didapat melalui proses menggunakan teknis analisis mendalam.³⁷

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah Data Sekunder yang terdiri dari beberapa bahan hukum. Bahan Hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum. Seluruhnya data yang terangkum dalam skripsi ini terbagi menjadi 3 macam yaitu, bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier (non hukum).³⁸

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat autoratif atau mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri atas dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi.³⁹

³⁷*Ibid*, 94.

³⁸Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisis Revisi, (Jakarta : Kencana, 2016), 181.

³⁹*Ibid*, 182.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum yang meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, tulisan-tulisan hukum dan jurnal hukum online maupun komentar-komentar para ahli hukum atau agama dalam mengambil keputusan hukum.⁴⁰

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier atau non hukum merupakan data penelitian hukum yang digunakan untuk keperluan akademis yang dapat membantu penulis dalam memecahkan permasalahan.⁴¹

5. Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian, terdapat beberapa metode dalam mengumpulkan data, diantaranya adalah :

a. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data melalui pengamatan yang digunakan untuk mendapatkan data tentang pandangan para ulama tentang Sewa Menyewa.

b. Observasi

⁴⁰*Ibid*, 182.

⁴¹*Ibid*, 182.

Dilakukan secara langsung ke tempat dimana penulis bisa mendapatkan data lapangan tentang sewa kios dengan sistem tahunan. Penulis hanya mengamati dan mewawancara, tetapi tidak ikut terlibat dalam kegiatan informan⁴².

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen. Metode ini dilakukan dengan cara memperoleh data dengan menganalisis data pendukung dan penguat yang dibutuhkan penyelidikan ilmiah. Biasanya dengan mendokumentasikan kegiatan praktek sewa menyewa yang terjadi di Desa Jambearum.⁴³

d. Wawancara

Wawancara merupakan metode yang dapat digunakan untuk mendapatkan data primer yang mana banyak juga didapatkan sebagai penelitian interpretatif dan secara kritis, dengan penggunaan metode ini peneliti ingin mendalami beberapa segi sikap, keyakinan, prilaku, atau pengalaman

⁴²Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, (Jakarta : Kencana, 2016). 181

⁴³Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan*. (Bandung : Alfabeta, 2012). 13-16.

yang dibutuhkan kepada responden dalam fenomena sosial.⁴⁴

H. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode deksriptif analisis, dengan tahapan analisis :

1. Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data merupakan tahap proses memberikan nama atau penamaan terhadap hasil penelitian. Tahapan pertama dalam kegiatan diperolehnya tema-tema atau klasifikasi dari hasil penelitian.

2. Penyajian

Dalam tahapan penyajian yakni dilakukan dengan menyajikan data dalam bentuk uraian singkat atau sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan untuk diambil sebuah penarikan atau tindakan.

3. Kesimpulan

Dalam analisis data ini bertujuan untuk menarik kesimpulan yang dapat menggambarkan hal yang terjadi.⁴⁵

⁴⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudi, *Penelitian Hukum dan Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 23.

⁴⁵*Ibid*, 24.

I. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan memahami masalah yang akan dibahas dalam penelitian maka peneliti menguraikan pada sistematika penulisan ini menjadi 5 bab diantaranya adalah:

Bab I berisi Pendahuluan yang memaparkan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Kajian Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II menguraikan Teori umum berisi pokok pembahasan yang digunakan dalam pembahasan penelitian, yaitu menjelaskan Konsep Hukum Islam Terkait Sewa Menyewa Dalam Hukum Positif, Akad *Ijarah*, dan Wanprestasi.

Bab III membahas mengenai penyajian Data tentang Praktik Sewa Menyewa Kios Bumdes di Desa Jambearum dengan Sistem Tahunan dan Praktik Pembayaran Sewa Kios dengan sistem Tahunan

Bab IV memaparkan uraian dari Analisis Teori Terhadap Praktik Sewa Kios dan Sistem Pembayaran Sewa Kios serta Analisis Hukum Islam Terhadap Pelanggaran Perjanjian Akad *Ijarah* Pada Pembayaran Sewa Kios Bumdes Tahunan di Desa Jambearum, Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal.

Bab V Penutup, Pada bab ini berisi kesimpulan dan dilengkapi dengan saran-saran.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa dalam Hukum Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa

Dalam bahasa arab lafal *Al-Ijarah* ialah upah, sewa, atau imbalan. *Al-Ijarah* adalah salah satu kegiatan bermuamalah yang bertujuan untuk memenuhi keperluan semua umat manusia contoh salah satunya adalah sewa menyewa.⁴⁶

Dalam istilah bahasa arab *Al-Ijarah* dapat dikenal sebagai sewa menyewa, yang dimaksud sewa menyewa adalah sebagian jenis atau bentuk akad yang bertujuan untuk mengambil manfaat dengan cara menggantinya dengan sejumlah uang. Tetapi, dalam kamus besar Ensiklopedia *Ijarah* diartikan sebagai bentuk akad yang yang terdapat manfaat untuk jangka waktu tertentu dengan harga tertentu juga.⁴⁷

Kedua istilah ini juga memiliki kesamaan dan juga perbedaan, karena dalam istilah bahasa arab tidak terdapat jangka waktu tertentu didalam sewa menyewa. Namun sewa menyewa didalam

⁴⁶Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007), h.228

⁴⁷ Jamaluddin, *Elastisitas Akad Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam*, Vol 1 No 1, (Bandung: At-Tamwil, 2019), 19.

pengertian islam diartikan sebagai suatu jenis atau bentuk akad untuk mengambil manfaat dengan cara mengganti. *Al- Ijarah* berasal dari kata *Al-Ajru* yang berarti *Al-Iwahdu* atau berarti ganti, didalam pengertian *syara*'.⁴⁸

Al – Ijarah adalah susatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan cara mengganti. Tetapi, didalam konteks KUHPer *Al – ijarah* ialah sewa menyewa. Sewa menyewa yang dimaksud ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya untuk menikmati manfaat dari suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah harga yang nominalnya sesuai dengan kesepakatan. Sedangkan, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijarah* sebagai berikut.⁴⁹

- a. Menurut Fuqaha Hanafiah, *ijarah* ialah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan disertai imbalan
- b. Menurut Fuqaha Syafi'iyah, *ijarah* ialah transaksi atas manfaat yang dikehendaki secara nyata dan jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan sebuah imbalan.

⁴⁸*Ibid*, 20.

⁴⁹ Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 58.

- c. Menurut fuqaha Malikiyah dan Hanabilah, ijarah ialah pemilik atas manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama jangka waktu tertentu dengan disertai imbalan⁵⁰.
- d. Menurut Syekh Sihab Al – Din dan Syekh Umairah, ijarah ialah akad atas pemanfaatan yang diketahui dan juga disengaja untuk memberikan dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui saat kesepakatan itu.
- e. Menurut Muhammad Al – Syarbini Al – Khattib, ijarah ialah sebuah pemikiran atas manfaat dengan adanya syarat-syarat dan suatu imbalan.
- f. Menurut Hasbi Ash – Syiddqie, ijarah ialah akad yang objeknya dalah pertukaran manfaat dalam jangka waktu tertentu, yaitu kepemilikan atas manfaat disertai imbalan yang sama-sama menjual manfaat.⁵¹

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

a. Al Quran

Sebagaimana firman Allah SWT berfirman dalam Surah Az-Zukhruf ayat 32:

⁵⁰Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah Konsep Konstatual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002),183-184

⁵¹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2016), 113-116

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا . وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”⁵²

Sebagaimana Firman Allah SWT dalam surah Al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذْ أَسْلَمْتُمْ مِمَّا ءَاتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ . وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah, dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”⁵³

b. Dalil-Dalil As-Sunah

⁵²Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali*, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005),32.

⁵³Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali*, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005),32.

Rasulullah SAW bersabda:

أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه (رواه ابن ماجه عن ابن عمر)

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Majah dari Ibnu Umar)⁵⁴

Said bin Abu Waqqash r.a. berkata,

كناتكري الأرض بما على السواقي منازلرع
وماسعد بالماءمنها, رسول الله عليه واله وسلم
عن ذلك وامرنا أن نكريها بذه او فض

“Kami dulu menyewakan tanah dengan imbalan tanaman yang tumbuh diatas saluran-saluran air. Lalu Rasulullah SAW melarang itu dan memerintahkan kami agar menyewakan dengan imbalan emas atau uang”.⁵⁵

3. Rukundan Syarat Sewa Menyewa

a. Rukun Sewa-Menyewa

1) Ijab dan Qabul

Didalam suatu kontrak atau perjanjian bisa dilakukan dengan berbagai upaya baik ucapan lisan, tulisan, atau isyarat bagi mereka yang mampu untuk berbicara dan menulis. Selain itu juga dapat dilakukan dengan perbuatan (*Fiiil*) yang menunjukkan atas kerelaan diantara kedua pihak untuk melakukan suatu perjanjian

⁵⁴ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 386

⁵⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah*, diterjemahkan Mujahidin Muhaya, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2012), h. 147.

yang biasanya dikenal dengan istilah *al-mu'athah* tidak ada petunjuk selain al-qur'an dan al-hadist yang mengharuskan penggunaan bentuk kata-kata tertentu didalam melaksanakan ijab dan qabul didalam perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.⁵⁶

2) Ujrah

Uang atau imbalan atas pemakaian yang berasal dari manfaat barang tersebut dengan *ujrah*. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan perjanjian atau kesepakatanterkait harga sewa yang diantara para pihak terjadilah penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat akad transaksi sewa-menyewa. Tetapi pada saat terjadinya akad para pihak yang terdapat pada perjanjian atau kesepakatan seperti pembayaran boleh dilakukan dengan mengawali pembayaran imbalan atau mengakhiri pembayaran imbalan.⁵⁷

3) Mahal *al-aqd* (Objek Kontrak atau Perjanjian)

Objek kontrak atau perjanjian didalam muamalah jangkauannya itu sangat luas, begitu

⁵⁶Abdul Hanan, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana), h. 83

⁵⁷Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, (Bogor:Ghalia Indonesia, 2011),

juga bentuknya yang berbeda-beda antara satu dengan yang lain. Objek ialah barang yang diperjual belikan yang sudah termasuk harganya didalam kontrak atau perjanjian gadai, objeknya yakni gadai dan hutang yang diperoleh. Didalam perjanjian sewa menyewa objeknya adalah manfaat dari barang atau jasa yang disewa seperti tenaga manusia, rumah dan tanah.⁵⁸

4) *Al-Aqidain* (Pihak-Pihak Yang Melakukan Kontrak atau Perjanjian)

Pihak yang terlibat dalam kontrak atau perjanjian disebut dengan subjek hukum yang mengandung hak dan kewajiban. Subjek hukum dapat berupa manusia atau badan hukum yang pada umumnya berlakunya manusia sebagai pelaku yang mendapatkan hak dimulai pada saat ia dilahirkan dan akan berakhir ketika yang bersangkutan meninggal dunia. Bahkan seorang anak yang masih didalam kandungan ibunya menurut hukum dapat dianggap sebagai pembawa hak atau dianggap telah lahir terutama masalahnya warisan. Tetapi didalam hukum islam

⁵⁸Abdul Hanan, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta:Kencana, 2012), h.84

tidak semuanya bisa melakukan kewajibannya sendiri keadaan ini disebut *mahjur alaih*⁵⁹

Berdasarkan hal tersebut didalam hukum islam dikenal dengan istilah tidak cakap bertindak dalam hukum yaitu mereka yang disebut dengan as-shufaha. As-Shufaha adalah orang yang tidak sempurna akalnya didalam memelihara hartanya dan kebaikan tasaruf padanya.⁶⁰

5) *Maudhu 'ul aqd* (tujuan perjanjian dan akadnya)

Tujuan perjanjian adalah suatu hal yang dikategorikan sangat penting didalam sebuah perjanjian.⁶¹ Didalam hukum islam terdapat dua istilah *maudhu 'ul aqd* (tujuan kontrak) dan *al-maqshod al-ashil allazil syariah al-aqd min ajlihi* (untuk apa perjanjian dilakukan). Didalam melakukan muamalah antara manusia dan menentukan suatu perjanjian adalah *al-musyarrri* (yang menetapkan syariat) yaitu Allah sendiri.⁶²

b. Syarat Sewa Menyewa

- 1) Masing masing para pihak rela melakukan kontrak atau perjanjian sewa menyewa, yang

⁵⁹ Rosita Tehuayo, *Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah*, Vol. XIV, No.1, (Ambon: IAIN Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, 2018), 88.

⁶⁰*Ibid*, 89.

⁶¹ Firman Floranta Andonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, (Bandung: RGP, 2014), 96.

⁶² Abdul Hanan, *Hukum Ekonomi Syariaah*, (jakarta: Kencana, 2012), h.85-89

berarti didalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka hukumnya sewa menyewa itu tidak sah. Ketetapan itu sudah sesuai dengan hukum islam.⁶³

- 2) Objek yang diperjanjikan harus terang dan jelas, yakni barang yang dipersewakan harus disaksikan sendiri, termasuk juga kurun waktu sewa selama sewa menyewa itu berlangsung dan jumlah besarnya uang yang diperjanjikan.⁶⁴
- 3) Objek sewa menyewa yang dapat digunakan sesuai kegunaannya yang berarti bahwa kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan barang tersebut. Tetapi seandainya barang tersebut tidak bisa digunakan sebagaimana dari apa yang diperjanjikan maka sewa menyewa tersebut dapat dibatalkan.
- 4) Objek sewa menyewa yang dapat diserahkan yang berarti barang yang diperjanjikan didalam sewa menyewa harus bisa diserahkan sesuai dengan apa yang diperjanjikan.⁶⁵

⁶³ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Sukses Offset, 2011), 79.

⁶⁴ *Ibid*, 88.

⁶⁵ Rosita Tehuayo, *Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah*, Vol. XIV, No.1, (Ambon: IAIN Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, 2018), 88.

- 5) Manfaat objek yang diperjanjikan ialah apa yang dibolehkan didalam agama, perjanjian sewa menyewa barang yang tidak ada manfaatnya itu tidak diperbolehkan oleh hukum agama juga hukumnya tidak sah dan wajib ditinggalkan. Contohnya, perjanjian sewa menyewa rumah yang manfaatnya itu digunakan untuk kegiatan perjudian, menjual minuman keras, dan prostitusi.⁶⁶
- 6) *Ujrah*, yang jumlahnya disyaratkan dan diketahui oleh kedua belah pihak baik didalam sewa menyewa ataupun didalam upah mengupah.
- 7) Barang yang disewakan atau segala sesuatu yang dikerjakan upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat yaitu:⁶⁷
 - a) Hendaklah barang yang sudah menjadi objek didalam akad sewa menyewa dan upah mengupah bisa dimanfaatkan kegunaannya.
 - b) Hendaklah barang yang menjadi objek sewa menyewa itu dapat diserahkan kepada pihak penyewa.

⁶⁶Suhrawardi K Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta Timur: Sinarc Grafika, 2014), 158.

⁶⁷Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 118.

- c) Manfaat dari benda yang disewakan ialah bukan hal yang dilarang atau diharamkan melainkan perkara yang mubah (boleh) menurut syara'.⁶⁸
 - d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal (zat-nya) sampai dengan waktu yang telah ditentukan didalam perjanjian akad.⁶⁹
- 8) Syarat terjadinya akad yaitu syarat *in 'inqad* (terjadinya akad) yang berkaitan dengan aqid, zat akad, dan tempat akad. Sebagaimana dijelaskan didalam jual beli menurut ulama' hanafiah, orang yang melakukan akad (*aqid*) disyaratkan harus berakal dan mumayyiz (minimal 7 tahun), tetapi tidak disyaratkan sudah baligh.⁷⁰

Selain itu apabila bukan barang miliknya sendiri, akad ijarah mumayyiz dapat dipandang sah hukumnya jika sudah diizinkan walinya. Menurut ulama' malikiyyah bahwa tamyiz ialah syarat dari akad ijarah dan jual beli, sedangkan syarat baligh adalah syarat sah penyerahan yang demikian akad anak mumayyiz hukumnya ialah sah tetapi tergantung pada keridaan walinya. Sedangkan menurut ulama' hanabilah

⁶⁸*Ibid*, 118.

⁶⁹ Handri raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), 97-98.

⁷⁰*Ibid*, 98.

dan syafi'iyah mensyaratkan orang yang terdapat didalam akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum boleh dikategorikan sebagai ahli akad.⁷¹

- 9) Syarat pelaksanaan (*an-nafadz*), supaya ijarah terlaksana, maka benda itu dimiliki oleh aqid ataupun aqid memiliki kekuasaan akad (ahliah). Dengan begitu *ijarah al-fudhul* (ijarah yang dilakukan orang yang tidak mempunyai kekuasaan atau tidak diizinkan pemilikannya) tidak bisa dikatakan adanya ijarah.⁷²
- 10) Syarat sah ijarah, keabsahan ijarah saling berkaitan dengan *aqid* (orang yang berakad), *ma'qud* alaih (barang yang menjadi objek), *ujrah* (upah) dan zat akad (*nas al-aqad*), yaitu:⁷³
 - a) Terdapat keridhoaan dari kedua belah pihak yang berakad.
 - b) *Ma'qud alaih* dimana terdapat adanya kejelasan pada *ma'qud alaih* (barang) menghsilkan pertentangan diantara *aqid*. Diantaranya terdapat cara untuk mengetahui *ma'qud alaih* (barang) ialah menjelaskan

⁷¹*Ibid*, 90.

⁷² Ghofron A, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 76.

⁷³ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 125-127.

mafaatnya, batasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan atau jasa seseorang.⁷⁴

- c) Penjelasan manfaat, penjelasan tersebut dilakukan bertujuan agar benda yang disewakan jelas. Hukumnya tidak sah apabila contohnya mengatakan, “saya sewakan salah satu dari rumah ini”.
- d) Kejelasan batas waktu, beberapa para ulama’ tidak memberikan batasan maksimal atau minimal waktu maka hukumnya dibolehkan selama syarat asal masih ada sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasi kurun waktu.⁷⁵

4. Hal-hal Yang Diperbolehkan dalam Sewa-Menyewa

Dalam ajaran islam umat manusia diperintahkan agar selalu berusaha untuk dirinya sendiri.⁷⁶ Allah SWT memberi perintah kepada seluruh umat manusia untuk bertebaran atau berjalan diatas permukaan bumi sambil bekerja dan berusaha, islam juga memberikan hak kebebasan untuk

⁷⁴ Ghofron A, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 77.

⁷⁵ *Op. Cit.*, 125-127.

⁷⁶ Ahmad Mufudin Sunani, *Akad Sewa Tanah Bengkok Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Grujungan Kecamatan Kemranjen Purwokerto)*, Skripsi, (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2015), 45.

bekerja. Seperti, jual beli (*al-ba'i*), sewa menyewa (*ijarah*) bercocok tanam dan lain-lain.⁷⁷

Apabila seorang muslim memiliki tanah yang produktif, maka seseorang itu harus memanfaatkan tanah tersebut dengan baik. Karena islam tidak menyukai adanya kekosongan tanah padahal tanah tersebut bisa dimanfaatkan sebab, itu menghilangkan nikmat yang diberikan oleh Allah kepada manusia yang sifatnya menyia-nyiakan harta. Sewa-menyewa tanah pertanian merupakan bentuk upaya manusia dalam usaha dan bekerja yang hukumnya diperbolehkan dalam islam pada zaman Rasullullah SAW yang sudah menjadi adat kebiasaan dari sahabat nabi pada masa itu.⁷⁸

Penjelasan diatas terdapat kesimpulan bahwa sewa menyewa tanah pertanian yang hukumnya diperbolehkan diantaranya:

- a. Tanah yang disewakan merupakan tanah produktif
- b. Sewa menyewa tanah pertanian harus dengan pembayaran yang jelas, misal mata uang, emas, perak.
- c. Benda yang menjadi objek sewa menyewa harus jelas.⁷⁹

⁷⁷ Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, Cet 1, (Jakarta: Visimedia, 2010), 48.

⁷⁸*Ibid*, 49.

⁷⁹*Ibid*, 49.

Didalam sistem pengelolaan tanah pertanian hukumnya diperbolehkan sebagaimana didalam kesepakatan kerja sama antara pemilik tanah, yaitu:

- a. Terbebas dari tindakan yang bersifat tidak adil dari pemilik tanah.
- b. Tidak adanya kecemasan dikarenakan hal itu bisa menimbulkan persengketaan atau perselisihan antara pemilik tanah.
- c. Hak para pihak khususnya penyewa tidak terdapat adanya ancaman.⁸⁰

Menurut pandangan hukum islam perjanjian yang diperbolehkan adalah:⁸¹

- a. *Ikhtiyari/Sukarela*, setiap kontrak atau perjanjian sewa menyewa dilakukan atas dasar kehendak para pihak agar terhindar dari keterpaksaan dari salah satu tekanan pihak lain.⁸²
- b. Amanah/menepati janji, disetiap kontrak atau perjanjian sewa menyewa wajib dilaksanakan oleh masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan yang sudah ditetapkan oleh yang bersangkutan pada saat yang sama agar terhindar dari cedera janji.⁸³

⁸⁰ Handri raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), 99.

⁸¹ Mardani, *Hukum System Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), 149-150.

⁸² Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian*, Cetakan 1, (Yogyakarta: Media Pustaka, 2019), 55.

⁸³*Ibid*, 63.

- c. *Ikhtiyati*/kehati-hatian, setiap kontrak atau perjanjian sewa menyewa dilakukan atas dasar pertimbangan yang matang dan dilakukan secara tepat dan cermat.⁸⁴
- d. *Luzum*/tidak berubah, setiap kontrak atau perjanjian sewa menyewa dilakukan disertai dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, agar terhindar dari praktik maisir.⁸⁵
- e. Sifat saling menguntungkan, disetiap kontrak atau perjanjian sewa menyewa dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga terhindar dari sifat yang dapat merugikan salah satu pihak.
- f. *Taswiyah*/kesetaraan, masing-masing pihak dalam perjanjian sewa menyewa itu memiliki kedudukan yang setara serta mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g. Adanya transparansi, didalam kontrak atau perjanjian sewa menyewa harus dilakukan dengan sikap bertanggung jawab para pihak secara terbuka.
- h. Adanya sifat kemampuan, dalam kontrak atau perjanjian sewa menyewa dilaksanakan dengan kemampuan masing-masing pihak agar para

⁸⁴*Ibid*, 58.

⁸⁵*Op. Cit*, Mardani, 151.

pihak tidak keberatan atau mempunyai beban yang berlebih didalam perjanjian tersebut.⁸⁶

- i. *Taisir*/kemudahan, dalam kontrak atau perjanjian sewa menyewa harus dilakukan dengan cara masing-masing saling memberi kemudahan kepada pihak satu dengan yang lainnya agar dapat melaksanakan kontrak sesuai dengan kesepakatan.
- j. *Itikad* baik, didalam perjanjian sewa menyewa harus terdapat sifat kemaslahatan agar tidak adanya unsur jebakan atau sifat buruk lainnya.
- k. Sebab yang halal, yang tidak bertentangan dengan hukum dan tidak dilarang oleh hukum serta hukumnya tidak haram.⁸⁷

5. Hal – Hal Yang Dilarang Dalam Sewa Menyewa

- a. Terjadinya aib dalam barang sewaan, contohnya apabila terjadi kerusakan pada barang atau objek sewa menyewa yang disebabkan barang sewa tidak bisa digunakan oleh penyewa sebagaimana mestinya.
- b. Adanya *uzur* (halangan), maksud dari *uzur* ialah apabila terjadinya suatu halangan yang dapat mengakibatkan perjanjian tidak bisa dilakukan sebagaimana mestinya.⁸⁸

⁸⁶*Ibid*, 149-150.

⁸⁷*Ibid*, 149-150.

⁸⁸ Prof. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni Bandung, 2002), 55.

- c. Rusaknya barang yang disewakan, apabila barang yang menjadi objek sewa menyewa mengalami atau terdapat kerusakan bahkan sama sekali tidak bisa digunakan lagi sesuai dengan apa yang terdapat dalam perjanjian, contohnya sewa rumah yang rumah tersebut hangus terbakar.⁸⁹
- d. *Ijarah* ialah jenis akad alzim. Akad alzim adalah akad yang tidak memperbolehkan adanya *fasakh* pada seorang pihak, dikarenakan ijarah adalah akad pertukaran, kecuali apabila terdapat hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. Ijarah akan menjadi batal apabila terdapat hal-hal berikut:⁹⁰
- 1) Apabila terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
 - 2) Rusaknya barang yang disewakan, misalnya rumah yang disewakan menjadi runtuh dan lain-lain.
 - 3) Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), misalnya baju yang diupahkan untuk dijahit.⁹¹
 - 4) Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesai pekerjaannya.

⁸⁹ Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajha Mada University, 2018), 76.

⁹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 122.

⁹¹ *Ibid*, 124.

- 5) Menurut ulama' hanafiyah, boleh adanya fasakh dalam akad ijarah dari salah satu pihak, misalnya menyewa toko untuk berdagang, lalu dagangan tersebut ada yang mencuri maka boleh dikatakan mem-fasakhkan.⁹²

B. Sewa Menyewa dalam Hukum Positif

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *Huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*.⁹³ sewa menyewa dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa.⁹⁴ Di dalam pembahasan sewa menyewa tersebut terdapat perikatan diantara dua belah pihak yang mengikatkan diri yaitu pihak pertama dengan pihak kedua dalam perjanjian sewa.⁹⁵

Prof. Subekti dalam bukunya menjelaskan bahwa perikatan ialah hubungan hukum diantara dua belah pihak didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak satu (kreditur) berhak atas suatu

⁹²*Ibid*, 123.

⁹³ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1999), 33.

⁹⁴ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: DPI, 2008), 833.

⁹⁵ Prof. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni Bandung, 2002), 40.

prestasi, dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban untuk memenuhi prestasi itu. Maka dari itu, didalam setiap perikatan terdapat hak dan kewajiban disatu pihak dan pihak yang lainnya.⁹⁶

Perikatan dapat dikatakan sebagai sebuah hubungan hukum diantara belah pihak, berdasarkan pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut suatu hal dari pihak lain dan pihak itu berkewajiban memenuhi tuntutan itu. Dapat dikatakan juga pihak yang menuntut sesuatu diistilahkan sebagai kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan diistilahkan sebagai debitur.⁹⁷

Sebuah hubungan hukum itu seperti hubungan antara debitur dengan kreditur, hal ini dapat dikatakan bahwa hak kreditur dijamin oleh hukum (undang-undang). Uraian ini dipertegas didasarkan paada ketentuan pasal 1338 ayat 1 KUH Pedata yang menyatakan bahwa semua persetujuan dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maka hal itu harus memenuhi tuntutan lawannya secara sukarela, lalu kreditur juga dapat menuntutnya di pengadilan.⁹⁸

⁹⁶*Ibid*, 41.

⁹⁷ Taryana Soenandar, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2016), 16.

⁹⁸I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015), 1-2.

Didalam bahasa Belanda, perjanjian diistilahkan *overeenkomst* dan hukum perjanjian diistilahkan *overeenkomstenrecht*. Berkenaan dengan istilah itu hukum perjanjian terpaut kedalam beberapa pendapat seperti dalam konteks hukum barat dalam ketentuan Buku III KUH Perdata tentang perikatan yang terdapat pada pasal 1313 KUH Perdata yang berjudul “Tentang Perikatan-Perikatan Yang Dilahirkan Dari Kontrak Atau Perjanjian” yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.⁹⁹

Setiap perjanjian secara sah mengikat bagi para pihak yang mengadakan wajib memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ketentuannya tertuang didalam pasal 1720 KUH Perdata yakni perlu ada persetujuan atau kesepakatan masing-masing pihak, adanya objek tertentu dan mempunyai kuasa yang halal.¹⁰⁰

2. Dasar hukum Sewa Menyewa

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan timbul karena perjanjian ataupun karena undang-undang. Demikian dapat dikatakan bahwa sumber perikatan ialah perjanjian dan undang-undang.

⁹⁹*Ibid*, 17.

¹⁰⁰Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press), 7.

Perikatan berdasarkan sumbernya dikategorikan sebagai berikut:

- a. Perikatan yang bersumber dari perjanjian terdapat pada pasal 1313 KUH Perdata:
 - 1) Perjanjian bernama, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar dan lain-lain.
 - 2) Perjanjian tidak bernama, misalnya leasing dan lain-lain.¹⁰¹
- b. Perikatan yang bersumber dari undang-undang terdapat pada pasal 1352 KUH Perdata:
 - 1) Undang-undang pasal 1352 KUH Perdata, misalnya pada hak alimentasi yang terdapat pada pasal 104 KUH Perdata, dan hak menumpang perkarangan yang terdapat pada pasal 625 KUH Perdata.¹⁰²
 - 2) Undang-undang dikarenakan perbuatan yang terdapat pada pasal 1353 KUH Perdata, misalnya perbuatan halal yang terdapat pada pasal 1354 KUH Perdata, dan perbuatan melawan hukum yang terdapat pada pasal 1365 KUH Perdata.¹⁰³

Dasar hukum perikatan berdasarkan KUH Perdata terdapat dua sumber sebagai berikut:

¹⁰¹ <https://www.undana.ac.id> , *Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku*, diakses pada 22 April 2022 pukul 14.00 WIB.

¹⁰²*Ibid*, diakses pada 22 April 2022 pukul 14.00 WIB.

¹⁰³Simajuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2014),

- a. Perikatan yang timbul dari persetujuan (perjanjian).
- b. Perikatan yang timbul dari undang-undang. Perikatan yang timbul dari undang-undang terbagi menjadi dua, yaitu:¹⁰⁴
 - 1) Perikatan dapat terjadi karena undang-undang semata, contohnya orang tua berkewajiban memelihara dan mendidik anaknya itu disebut hukum kewarisan.
 - 2) Perikatan juga dapat terjadi dikarenakan undang-undang dari akibat perbuatan manusia yang menurut hukum bisa terjadi karena perbuatan tersebut diperbolehkan (sah) dan perbuatan yang bertentangan dengan hukum (tidak sah).
 - 3) Perikatan terjadi bukan karena perjanjian, akan tetapi dikarenakan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perwakilan atas dasar perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*).¹⁰⁵

Didalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui yakni:¹⁰⁶

- 1) Sistem terbuka (*open system*)

Asas ini memiliki arti bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian, bebas untuk menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini

¹⁰⁴ Elisa Kartika dan Advendi Simangungsong, *Hukum Dalam Ekonomi*, (Jakarta: PT Grasindo, 2008), 29-30.

¹⁰⁵ H. Muammar Arafat Yusmad, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kebun di Desa Pompengan Kecamatan Lamasi Timur*, Vol 2 No. 2, *Al-Amwal e-journal of Islamic Economic Law*, (Pa;opo: IAIN Palopo, 2017), 129.

¹⁰⁶ Elisa Kartika, *Op.Cit.*, 33.

dikenal dengan istilah lain yaitu asas kebebasan berkontrak.¹⁰⁷

2) Bersifat pelengkap (*optional*)

Hukum perjanjian bersifat pelengkap yang artinya pasal-pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan jika pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal dan undang-undang. Tetapi jika didalam perjanjian yang mereka buat tidak sesuai dengan ketentuan, maka hal itu berlakulah ketentuan undang-undang.¹⁰⁸

3) Berasaskan konsesualisme

Asas konsesualisme memiliki arti, bahwa suatu perjanjian adanya kesepakatan antar kedua belah pihak ada sejak tercapainya persetujuan. Hal tersebut sesuai dengan syarat sah-nya suatu perjanjian yang terdapat pada pasal 1320 KUH Perdata.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Muammar Arafat, *Op.Cit.*, 129.

¹⁰⁸ Ahmad Mufudin Sunani, *Akad Sewa Tanah Bengkok Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Grujungan Kecamatan Kemranjen Purwokerto)*, Skripsi, (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2015), 65.

¹⁰⁹ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), 139.

3. Syarat-Syarat dalam Hukum Perjanjian Sewa Menyewa.

a. Kesepakatan

Kesepakatan itu diperlukan didalam sebuah perjanjian yang berarti bahwa kedua belah pihak masing-masing harus mempunyai kebebasan berkehendak, yang artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang bisa berakibat adanya cacat didalam mewujudkan kehendak.¹¹⁰

Kata sepakat memiliki pengertian bahwa didalam perjanjian dianggap telah ada seketika saat kesepakatan perjanjian oleh pihak yang mengadakan perjanjian. Karena tanpa adanya sepakat maka perjanjian itu dianggap belum terjadi. Sepakat dalam hal ini tidak hanya terjadi hanya untuk mendapatkan prestasi. Kata sepakat pada perjanjian didasari bukan hanya perbuatan hukum sepihak. Timbulnya hak dan kewajiban para pihak itu apabila perjanjian yang didakan telah disepakati.¹¹¹

Kesepakatan tertuang dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, yang dimaksud dengan kesepakatan ialah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan

¹¹⁰I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit*, 62.

¹¹¹Shidarta, Dkk, *Aspek Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2018), 53.

pihak lainnya.¹¹² Demi tercapainya kesesuaian pernyataan dengan kehendak dapat ditelusuri dari hal sebagai berikut:

1. Bahasanya lengkap dan tertulis
 2. Bahasanya sempurna secara lisan
 3. Bahasa yang kurnag sempurna, sepanjang dapat dimengerti dengan jelas oleh pihak lawan
 4. Bahasa isyarat sepanjang dapat dimengerti pihak lawan.
 5. Diam atau membisu asalkan dapat dipahami dan diterima oleh pihak lawan.¹¹³
- b. Kecakapan

Orang atau pihak yang membuat perjanjian haruslah cakap menurut hukum hal tersebut tertuang didalam pasal 1329 KUH Perdata yang berbunya “*setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap*”.¹¹⁴

Undang-undang yang dimaksud dalam pernyataan tidak cakap terdapat pada pasal 1330 KUH Perdata. Maksud dari tidak cakap yakni orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh

¹¹² Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Kencana, 2004), 4.

¹¹³ Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman dan Sesuai Hukum*, (Jakarta: Puspa Suara, 2009), 8.

¹¹⁴ Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perikatan*, (Yogyakarta: Media Pustaka, 2016), 63.

dibawah pengampunan, orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, yang pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang melarang untuk membuat persetujuan tertentu.¹¹⁵

Terkait orang-orang yang belum dewasa, kriteria itu ditentukan dalam pasal 330 KUH Perdata yaitu orang yang belum dewasa ialah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan sebelumnya juga belum kawin. Apabila perkawinan mereka putus atau cerai diumur sebelum mereka genap dua puluh satu tahun maka mereka tidak kembalai dalam status belum dewasa. Mengingat tentang belum dewasa atau tidak itu belum jelas dan tegas diatur didalam Hukum Adat, berdasarkan ordonansi 31 januari 1931 LN 1921-54 maka kriteria yang disebut didalam pasal 330 KUH Perdata dapat juga diberlakukan untuk golongan bumi putera.¹¹⁶

Syarat sah nya suatu perjanjian adanya istilah kecakapan atau cakap hukum. Seseorang dapat dikatakan cakap hukum apabila seorang laki-laki atau wanita tersebut telah berumur minimal 21 tahun atau bagi laki-laki apabila belum berumur

¹¹⁵*Ibid*, 63.

¹¹⁶ Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman dan Sesuai Hukum*, (Jakarta: Puspa Suara, 2009), 9.

21 tahun, tetapi telah melakukan pernikahan. Jadi sebagai lawan dari istilah cakap hukum (syarat kecakapan) ialah tidak cakap hukum yang hal ini diatur didalam pasal 1320 KUH Perdata.¹¹⁷

Perjanjian yang sah ialah perjanjian yang telah memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). Didalam ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, terdapat syarat sah perjanjian sebagai berikut:

- 1) Adanya persetujuan kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian.
- 2) Adanya kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian.
- 3) Adanya hal-hal tertentu.
- 4) Adanya suatu sebab yang halal.¹¹⁸

c. Hal Tertentu

Ada tiga syarat dari suatu perjanjian yang wajib memenuhi “hal tertentu” maksudnya ialah dimana suatu perjanjian itu harus mempunyai objek tertentu yang setidaknya dapat ditentukan. Objek perjanjian tersebut diatur didalam pasal 1333 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *suatu perjanjian harus memiliki objek suatu*

¹¹⁷ Yudi Suparyanto, *Hukum Perdata*, (Klaten: Cempaka Putih, 2017), 51.

¹¹⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), 83.

*barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi sebuah halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan dan dihitung.*¹¹⁹

Maksud ayat diatas adalah yaitu maksudnya adalah tidaklah barang itu harus ada tau sudah ada ditangan si yang berhutang diperjanjian yang dibuat. Namun begitu jumlahnya juga tidak perlu disebutkan, asal barang tersebut dapat dihitung atau ditetapkan. Contohnya perjanjian jual beli hasil padi dari suatu sawah pada tahun yang akan datang hukumnya adalah sah sebab telah memenuhi syarat hal tertentu (1333 KUH Perdata) akan tetapi sebaliknya jika pembeli motor tanpa adanya keterangan lain tidaklah memenuhi hal tertentu.¹²⁰

Objek tertentu juga dapat berupa benda yang sekarang ada dan nantinya akan ada, kecuali warisan.¹²¹ hal tersebut dijelaskan dalam pasal 1334 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *tetapi tidaklah dipernankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk*

¹¹⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, (Jakarta: Rajawali Press, 2011), 52.

¹²⁰*Op.Cit.*, 51.

¹²¹ Ahmad Mufudin Sunani, *Akad Sewa Tanah Bengkak Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Purwokerto)*, Skripsi, (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2015), 45.

*meminta diperjanjikan suatu hal yang terkait warisan itu sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu.*¹²²

Sebagai syarat sahnya perjanjian itu telah tertuang dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya suatu hal tertentu. Ketentuan dalam hal tertentu yang menyangkut objek hukum atau terkait bendanya. Didalam membuat suatu perjanjian diantara subjek hukum itu harus menyangkut mengenai objeknya apakah objek tersebut menyangkut benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak atau benda tidak bergerak.¹²³

d. Sebab (Causa) Yang Halal

Perkataan atau sebab didalam bahasa Belanda disebut *oorzaak*, dan dalam bahasa Latin disebut *causa*, yang merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian yang tertuang dalam pasal 1320 KUH Perdata sebagai "*sbebab yang halal*". Dalam hal ini *causa* bukan tentang hubungan sebab akibat, jadi pengertian *causa* disini ialah tidak adanya ajaran *causaliteit*, yang mana bukanlah sebab yang dapat mendorong para pihak untuk

¹²²I Ketut Oki Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015), 67-68.

¹²³Yudi Suparyanto, *Hukum Perdata*, (Klaten: Cempaka Putih, 2017), 51.

mengadakan perjanjian. Sebab apa yang telah menjadi motif dari seseorang untuk membuat perjanjian itu tidaklah menjadi perhatian.¹²⁴

Sebab-sebab yang diperbolehkan atau halal yang berarti kesepakatan tersebut ada dalam suatu perjanjian dimana tidak boleh bertentangan dengan perundangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. KUH Perdata juga memberikan kebebasan didalam membuat perjanjian atau kontrak secara tertulis ataupun tidak tertulis, asal itu memenuhi syarat yang ada dalam pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata juga tidak memberikan penjelasan tentang maksud causa yang halal. Didalam pasal 1336 KUH Perdata menyebutkan *“jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal atau jika ada suatu sebab yang lain dan tidak terlarang selain dari yang dinyatakan itu, perjanjian itu ialah sah”*.¹²⁵

4. Hal-Hal Yang Diperbolehkan dalam Hukum Perjanjian Sewa Menyewa

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi hal-hal berikut:

¹²⁴I Ketut Oki Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015), 67-68.

¹²⁵Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman Dan Sesuai Hukum*, (Jakarta: Puspa Suara, 2009), 8.

a. Prestasi

Perikatan ialah suatu kewajiban yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Kreditur juga berhak atas sesuatu yang wajib diberikan kepada debitur itulah yang disebut “*Prestasi*”. Sesuatu itu terdiri dari memberikan, melakukan, atau tidak melakukan. Hal tersebut diatur dalam pasal 1234 KUH Perdata “tiap-tiap” perikatan bertujuan untuk memberikan sesuatu untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.¹²⁶

Dalam ketentuan pasal 1234 KUH Perdata prestasi juga dapat dibedakan menjadi tiga macam yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Adanya sebuah perikatan bertujuan untuk memberikan sesuatu dimaksudkan kewajiban dari debitur untuk menyerahkan kepemilikannya, penguasaannya, atau kenikmatan dari suatu benda.¹²⁷

Untuk keabsahan dari suatu perikatan yang dikaitkan dengan prestasi, harus memiliki syarat diantaranya:

¹²⁶ Wawan Muhwan Hariri, *Op.Cit*, 123.

¹²⁷ Salim HS, *Hukum Kontrak : Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 98.

1) Prestasi Hendaklah Dapat Ditetapkan
(*Bepaalbaar*)

Dalam hal ini prestasi wajib ditetapkan, tetapi syarat tersebut hanya penting untuk perikatan yang lahir dari persetujuan. Suatu prestasi tidak akan sah apabila prestasinya tidak bisa sama sekali ditetapkan.

2) Prestasi Tidak Boleh Bertentangan Dengan Undang-Undang, Ketertiban umum dan kesusilaan yang baik.

Syarat ini dapat dilihat pada pasal 1335 KUH Perdata yang berbunyi *suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.*

3) Tidak dapat disyaratkan bahwa prestasi dapat dijalankan atau dipenuhi.¹²⁸

Prestasi itu memang dengan sendirinya dapat dijalankan atau dipenuhi, namun untuk prestasi tertentu tidak. Karena, misal pengangkutan dengan kapal laut ke Manado dalam waktu tiga hari hal tersebut dilarang memperjanjikan karena itu merupakan suatu prestasi yang tak mungkin dijalankan atau dipenuhi.¹²⁹

¹²⁸*Ibid*, 99.

¹²⁹*Ibid*, 99.

- 4) Tidak dapat disyaratkan bahwa prestasi harus dilakukan dengan uang.

Beberapa para ahli hukum berpendapat seperti itu karena pertimbangannya, bila debitur ingkar maka dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi berupa uang. Belakangan ahli hukum juga berpendapat tidak selamanya ganti rugi berupa uang, tetapi juga bisa dengan sesuatu yang memiliki nilai ekonomis.¹³⁰

b. Kesepakatan Yang Mengikat Para Pihak

Dalam kutipan buku I Ketut Oki Setiawan bahwa yang dimaksud kesepakatan ialah kesesuaian pernyataan atas kehendak antara pihak satu dengan pihak yang lain. Namun apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu itu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Masing masing pihak menghendaki sesuatu secara bersamaan dengan adanya imbal balik.

Kesepakatan yang mengikat para pihak itu mengandung arti bahwa para pihak yang membuat perjanjian dan telah menyepakati atau adanya kesesuaian kemauan untuk saling menyetujui kehendaknya masing-masing yang dilahirkan oleh masing-masing pihak tanpa adanya paksaan, kekeliruan, dan penipuan. Persetujuan para pihak

¹³⁰I Ketut Oki Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015), 17-18.

juga dapat dinyatakan secara tegas ataupun diam-diam.¹³¹

c. Kecakapan Untuk membuat Perikatan

Cakap yang dimaksud dalam buku Riduan Syahrani adalah syarat untuk bisa melakukan tindakan atau perbuatan hukum secara sah yaitu dewasa, sehat akal maupun pikiran, dan tidak dilarang didalam peraturan perundang-undangan untuk dapat melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Menurut pasal 1329 KUH Perdata yang berbunyi “*setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika oleh undang-undang dinyatakan cakap*”. Undang-undang yang menyatakan tidak cakap itu terdapat pada pasal 1330 KUH Perdata yang diantaranya yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah kemampuan.¹³²

5. Hal-Hal Yang Dilarang Hukum Perjanjian Sewa Menyewa.

Hal-hal yang dilarang didalam hukum perjanjian hukum sewa-menyewa sebagai berikut:

a. Unsur Paksaan

Paksaan yang dimaksud yaitu paksaan terhadap fisik (badan), paksaan terhadap psikis (jiwa), dan paksaan yang dilarang oleh undang-

¹³¹Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Alumni, 2000), 205.

¹³²Ibid, 208.

undang. Tetapi didalam undang-undang ada unsur paksaan yang diizinkan oleh undang-undang, yaitu paksaan dengan alasan akan dituntut dimuka hakim apabila pihak lawan tidak memenuhi prestasi yang ditentukan.¹³³

b. Unsur Kekeliruan

Kekeliruan bisa saja terjadi apabila ada dua kemungkinan yaitu kekeliruan terhadap orang/subjek hukum dan kekeliruan terhadap barang/objek hukum. Kekeliruan terhadap orang atau subjek hukum misalnya, perjanjian akan mengadakan pertunjukan seni wayang, tetapi undangan dalangnya salah alamat, dikarenakan namanya sama. Kekeliruan terhadap barang/objek hukum misalnya, adanya jual beli motor namun motor yang diberikan salah, karena barangnya sama hanya saja beda tahun.¹³⁴

c. Unsur Penipuan

Jika adanya pihak yang dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar itu dimaksud unsur penipuan. Suatu perjanjian yang mengandung adanya uinsur paksaan, kekeliruan, ataupun penipuan itu dapat dituntut pembatalannya

¹³³ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum PerjanjianIslam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 32.

¹³⁴ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet II, (Jakarta: Sinar Grafindo, 1996), 54.

sampai dengan jangka waktu lima tahun seperti yang tercantum pasal 1454 KUH Perdata.¹³⁵

d. Wanprestasi.

Wanprestasi ialah hal yang berlawanan dengan prestasi, yaitu dimana suatu keadaan tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban yang dilakukan oleh debitur sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Pandangan Subekti, terdapat empat macam keadaan wanprestasi:¹³⁶

- 1) Tidak terpenuhinya prestasi
- 2) Memenuhi prestasi tetapi terlambat
- 3) Memenuhi prestasi tetapi tidak dengan apa yang telah dijanjikan atau memenuhi prestasi dengan cara tidak baik
- 4) Melakukan sesuatu yang dilarang menurut perjanjian yang telah dibuat¹³⁷

Sewa-menyewa didalam hukum islam ialah pengembalian manfaat atau pemindahan manfaat benda yang jumlahnya tidak berkurang apabila benda tersebut disewakan. Pemindahan manfaat adalah memindahkan manfaat dari suatu benda seperti kendaraan, rumah, tanah dan lain-lain. Sewa-menyewa dalam hukum positif adalah pihak satu sepakat mengikat dirinya

¹³⁵ Yudi Suparyanto, *Hukum Perdata*, (Klaten: Cempaka Putih, 2012), 50-51.

¹³⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), 282.

¹³⁷ Shidarta, Dkk, *Aspek Hukum Ekonomi Dan Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2018), 58.

dengan pihak yang lain, kemudian memberikan suatu benda atau barang pada pihak lain dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak.¹³⁸

C. Pelaksanaan Sewa Menyewa Kios

1. Perjanjian

Perjanjian didalam buku yang ditulis oleh Subekti ialah kesepakatan sewa diantara kedua belah pihak yang aturannya adalah kedua belah pihak tersebut menyetujui semua isi kesepakatan didalam perjanjian tersebut. Dalam perjanjian tersebut juga dilarang terdapat unsur paksaan yang mana tujuannya agar kedepannya tidak terjadi wanprestasi.¹³⁹ Perjanjian yang dilakukan juga tidak boleh sekedar lisan melainkan harus terdapat bukti fisik yaitu tanda tangan kedua belah pihak yang menyetujui isi dari perjanjian. Adapun perjanjian sewa untuk menempati kios yaitu:¹⁴⁰

- a. Para penyewa wajib membayar sewa kios sesuai dengan tempo tanggal pertama kali seorang penyewa melakukan perjanjian sewa, dan pembayaran biaya sewa dilakukan secara

¹³⁸ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007), h.228

¹³⁹Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet II, (Jakarta: Sinar Grafindo, 1996), 56.

¹⁴⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2002), 91.

tertib dan teratur jika itu dengan sistem cicilan.

¹⁴¹

- b. Jika disaat tanggal jatuh tempo adalah hari libur nasional maka pembayaran sewa dapat diundur hingga berakhirnya libur atau dibayar 1 hari sebelum jatuh tempo.
- c. Pembayaran biaya sewa akan dianggap sah jika penyewa mempunyai bukti autentik berupa kwitansi yang diberikan oleh pengelola sewa kios.
- d. Berakhirnya masa sewa itu sudah ditentukan oleh penyewa dn pengelola selama satu tahun sesuai dengan masa perjanjian.
- e. Identitas pengguna sewa akan diberikan surat keterangan menemptati dari pihak pengelola sewa. Surat ini berlaku selama 1 tahun semenjak tanggal dikeluarkannya surat.¹⁴²

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Sewa

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tentunya ada hal yang wajib dipenuhi oleh kedua belah pihak yaitu suatu hak dan kewajiban diantara pihak yang melakukan kesepakatan perjanjian sewa menyewa. Berikut hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dan hak dan kewajiban pihak penyewa.¹⁴³

¹⁴¹*Ibid*, 93.

¹⁴²Riyanto, *Perangkat Desa Jambearum*, wawancara, 14/02/2021

¹⁴³Riyanto, *Perangkat Desa Jambearum*, wawancara, 14/02/2021

a. Hak Pihak Yang Menyewakan

Sewa menyewa kios di Desa Jambearum Kecamatan patebon Kabupaten Kendal, pihak pengelola sewa kios BUMDes dimana ketentuan mengenai hak dan kewajiban ini telah disepakati disaat perjanjian sewa menyewa yang berlaku dan telah berpedoman dalam ketentuan KUH Perdata. Hak pengelola sewa kios:

- 1) Berhak atas sejumlah uang sewa yang ditentukan dalam perjanjian sewa.
- 2) Berhak menegur pihak penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibannya untuk memelihara barang yang disewakan.
- 3) Berhak meminta pembatalan dan ganti rugi.¹⁴⁴

Hak utama didalam sewa menyewa kios di Desa Jambearum kecamatan Patebon Kabupaten Kendal berhak menerima uang sewa sebagaimana yang telah disepakati didalam perjanjian. Jika tempo pembayaran sewa telah memasuki waktunya, pengelola BUMDes berhak menerima pembayaran uang sewa.¹⁴⁵

¹⁴⁴Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1561 KUH Perdata, Bab *Tentang Sewa Menyewa*.

¹⁴⁵ Riyanto, *Perangkat Desa Jambearum*, wawancara, 14/02/2021

b. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

- 1) Kewajiban Penyewa objek sewa adalah menyerahkan barang kepada si penyewa, bahwa sejak awal perjanjian terjadi. Barang yang disewakan tersebut harus diserahkan kepada pihak penyewa untuk dapat dinikmati secara langsung. Memelihara barang yang disewakan dengan baik, sehingga barang tersebut dapat digunakan bagi penyewa untuk keperluan yang dimaksud oleh penyewa. Jika barang yang disewakan dalam keadaan yang kurang baik bisa saja menyebabkan si penyewa barang melakukan wanprestasi.
- 2) Pihak yang menyewakan objek sewa berkewajiban menjamin si penyewa untuk menikmati barang yang disewakan bahwa tidak adanya pihak lain atau pihak ketiga yang bersangkutan dengan barang yang disewakan yang dapat berakibat pemakaian barang yang disewa itu terganggu.¹⁴⁶

3. Hak Pihak Penyewa

Hak dan kewajiban yang mengatur pengguna sewa kios diatur oleh pihak pengelola sewa kios selaku pemberi sewa yang membuat peraturan tersendiri untuk perjanjiannya yang harus ditaati oleh

¹⁴⁶Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1550 KUH Perdata, Bab *Tentang Sewa Menyewa*.

penyewa sehingga penyewa hanya sekedar membaca atau mendengarkan perjanjian sewa, hak penyewa diatur didalam KUH Perdata.

- a. Menerima barang yang disewakan dengan baik.
- b. Berhak menuntut ganti rugi apabila timbul kerugian akibat cacat barang yang disewa.¹⁴⁷
- c. Berhak menghentikan sewa menyewa jika barang yang disewa tidak dapat dipergunakan.¹⁴⁸
- d. Jika ada gangguan dari pihak lain atau pihak ketiga yang bersangkutan dengan barang yang disewa, maka penyewa berhak menuntut agar uang sewa dikurangi sepadan dengan sifat gangguan.
- e. Berhak membongkar dan membawa apapun yang telah dibiayai sendiri pada masa perjanjian sewa berakhir, yaitu pada saat mengkosongkan kios yaitu membawa barang sendiri dengan syarat pembongkaran dan pembawaan barang tersebut dilakukan dengan tidak merusak barang yang disewa.¹⁴⁹

4. Kewajiban penyewa kios

Kewajiban yang diwajibkan untuk penyewa kios dimuat pada isiketentuan peraturan daerah atau peraturan desa.

¹⁴⁷Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1550 KUH Perdata, Bab *Tentang Sewa Menyewa*.

¹⁴⁸ Riyanto, *Perangkat Desa Jambearum*, wawancara, 14/02/2021

¹⁴⁹ Riyanto, *Perangkat Desa Jambearum*, wawancara, 14/02/2021

- a. Membayar uang sewa yang sesuai dengan perjanjian awal
- b. Menjaga dan merawat objek sewa yaitu kios.¹⁵⁰

D. Wanprestasi

Menurut buku yang ditulis oleh Salim berjudul *Hukum Perdata Tertulis (BW)* bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai dalam melakukan kewajiban yang sudah terdapat didalam perjanjian. Yang mana perjanjian tersebut dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁵¹ Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang sifatnya ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang mana tidak melaksanakan isidari perjanjian yang telah disepakati, ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melaksanakan yang sesungguhnya itu tidak boleh dilakukan.¹⁵²

Menurut pandangan A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu seperti:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
Biasanya hal ini berkaitan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi yang mana hal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

¹⁵⁰ Riyanto, *Perangkat Desa Jambearum*, wawancara, 14/02/2021

¹⁵¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta : 2008),180.

¹⁵² *Ibid*, 181.

2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu

Apabila debitur dalam melakukan prestasi yang kemudian dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur tersebut dapat dianggap sudah memenuhi prestasi namun tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

3. Memenuhi prestasi tetapi keliru atau tidak sesuai

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, maka prestasi yang terdapat ketidaksesuaian tersebut tidak dapat diperbaiki lagi. Maka, debitur dapat dikatakan sebagai tidak memenuhi prestasi sama sekali.¹⁵³

Abdul Qadir juga mengemukakan pendapatnya tentang wanprestasi, hal itu dapat terjadi apabila adanya 2 hal yaitu:

1. Keadaan yang memaksa (*overmach/ force majeure*)

Overmach adalah suatu keadaan atau kejadian yang mana tidak terdapat hal yang diduga-duga terjadinya, sehingga itu dapat menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa hal itu dan keadaanya pun tidak dapat dipersalahkan kepadanya. *Overmach* juga terdapat dua macam yaitu:¹⁵⁴

¹⁵³ A. Qirom Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty: 1985), 26.

¹⁵⁴ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam, Op.Cit*, 109.

- a. *Overmach* mutlak yaitu, apabila prestasi yang sama sekali tidak dapat dilakukan oleh siapapun.
 - b. *Overmach* yang tidak mutlak yaitu, pelaksanaan prestasi yang masih memungkinkan, atau hanya memerlukan pengorbanan dari debitur.
2. Karena Kesalahan yang dilakukan debitur, baik kesalahan sengaja maupun lalai.

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut akan mengakibatkan hal yang berbeda. Dimana akibat dari hal yang disengaja, maka si debitur kemudian harus lebih banyak mengganti kerugian dari akibat adanya kelalaian. Adanya surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi hal tersebut dapat dikatakan dengan sebutan somasi.

Somasi ialah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang biasanya berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu yang telah ditentukan didalam pemberitahuan tersebut. Somasi itu bermacam bentuk, seperti menurut Pasal 1238 KUHPerdata ialah sebagai berikut:

- a. Surat Perintah
- b. Akta Sejenis

c. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri¹⁵⁵

¹⁵⁵Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta : 2008), 180.

BAB III
GAMBARAN UMUM DAN PRAKTIK SEWA
SERTA PEMBAYARAN SEWA KIOS BUMDES DI
DESA JAMBEARUM KECAMATAN PATEBON
KABUPATEN KENDAL

A. Gambaran Umum Desa dan Kios Bumdes Jambearum Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal

Desa Jambearum merupakan salah satu desa di Kecamatan Patebon, Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah. Desa Jambearum terdiri atas 4 dusun yang masing-masing memiliki kepala dusun yang masing-masing memiliki kepala dusun, 6 Rukun Warga, dan 29 Rukun Tetangga, yaitu :

1. Dusun Jambi Kidul berada di wilayah RW.01 yang terdiri atas 6 Rukun Tetangga
2. Dusun Jambi Lor berada di wilayah RW. 02 yang terdiri atas 4 Rukun Tetangga dan RW. 03 yang terdiri atas 5 Rukun tetangga¹⁵⁶
3. Dusun Gondoarum berada di wilayah RW. 04 yang terdiri dari 6 Rukun Tetangga
4. Dusun Bulak berada di wilayah RW.05 yang terdiri dari 3 Rukun Tetangga dan RW.06 yang terdiri atas 5 Rukun Tetangga

Desa ini dilintasi Jalan Soekarno-Hatta yang merupakan Jalan Pantura.

¹⁵⁶ [Http://jambearum.desa.id](http://jambearum.desa.id), Diakses Pada 23/01/22 Pukul 12:54

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Sukolilan dan Desa Purwosari.
2. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Kota Kendal dan Desa Puwokerto.
3. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Tambakrejo.
4. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Purwosari dan Desa Kebonharjo¹⁵⁷

Desa Jambearum juga mempunyai Badan Usaha untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa Jambearum atau yang sering disebut dengan BUMDes Arum Jaya.¹⁵⁸ Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) Arum Jaya Desa Jambearum Kecamatan Patebon adalah suatu lembaga dipedesaan yang bergerak di bidang keuangan yang memiliki tujuan yaitu untuk melayani masyarakat yang mempunyai usaha dan berdomisili di Desa Jambearum. Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) ialah salah satu wujud dari badan usaha ekonomi yang ada didesa. Badan usaha ini kemudian bergerak pada bidang Unit Jasa Keuangan dan Unit Usaha Perkreditan barang yang sesuai dengan potensi yang ada didesa tersebut. Potensi desa yang kemudian milik masyarakat desa

¹⁵⁷ [Http://jambearum.desa.id](http://jambearum.desa.id), Diakses Pada 23/01/22 Pukul 12:54

¹⁵⁸ Riyanto, *Perangkat Desa Jambearum*, wawancara, 14/02/2021

yang diusahakan serta dikelola oleh masyarakat desa.¹⁵⁹

Berdasarkan UU No. 6 Tahun 2014 merupakan tonggak baru bergesernya pusat pembangunan yang kemudian dimana desa selanjutnya memegang posisi yang dapat dikatakan penting didalam sistem pembangunan.¹⁶⁰ Adanya BUMDes ini menjadi istilah pembangunan desa menjadi strategis dan nuansa baru juga bagi masyarakat setempat. Program pengembangan pengelolaan BUMDes ini juga berkarakter kewirausahaan sosial dengan meningkatkan pemberdayaan masyarakat dalam kegiatan, yang merupakan program inisiatif yang dibuat oleh Desa Jambearum terciptanya BUMDes Arum Jaya sebagai upaya mewujudkan desa yang mandiri. Tujuan kedepannya dari adanya BUMDes pelayanan terhadap masyarakat secara maksimal disegala bidang, sehingga kesejahteraan masyarakat dapat meningkat.¹⁶¹

Dalam rangka mengembangkan kegiatan BUMDes Arum Jaya melakukan beberapa hal, yaitu:

¹⁵⁹Sistem Informasi Desa, [Http://jambearum.desa.id](http://jambearum.desa.id), Diakses Pada 23/01/22 Pukul 12:54 WIB

¹⁶⁰ PR Indonesia, *UU No 6 Tahun 2014 Tentang Desa*, diakses <https://www.dpr.go.id> pada 31/02/2022 pukul 17.00

¹⁶¹*Ibid.*

a. Penggalian Potensi

Supaya BUMDes Arum Jaya dapat berkembang dengan cepat, hal yang kritis dan perlu adanya perhatian yang cukup serius adalah bentuk dari pada saat identifikasi potensi desa. Ketepatan didalam memilih jenis usaha potensial menjadi salah satu faktor keberhasilan usaha didalam menjalankan BUMDes Arum Jaya.¹⁶²

b. Pembentukan Unit Usaha

Pembentukan unit usaha di BUMDes Arum Jaya ini juga didasari pada segala permasalahan yang terdapat di Desa Jambearum dan segala potensi yang ada di Desa Jambearum yang telah dimusyawarahkan secara bersama-sama. Unit atau kios tersebut juga telah dibuat melalui surat keputusan pengurus BUMDes Arum Jaya.¹⁶³

Unit usaha BUMDes juga terdapat beberapa macam jenis usaha, yang secara garis besar penggolongan nya dibagi menjadi 3 jenis menurut operasi yaitu sebagai berikut:

1) Usaha Jasa

Usaha yang kegiatannya dengan melakukan pelayanan terkait jasa atau menjual jasa kepada

¹⁶² Sistem Informasi Desa, [Http://jambearum.desa.id](http://jambearum.desa.id), Diakses Pada 23/01/22 Pukul 12:54 WIB

¹⁶³ BUMDes Desa-Jambearum, [Http://jambearum.desa.id](http://jambearum.desa.id), Diakses pada 23/01/22 Pukul 12:54 WIB

pihak lain atau masyarakat. Contohnya yaitu salon, bengkel, dan lain-lain.

2) Usaha Dagang

Usaha yang kegiatannya dengan melakukan pembelian barang yang mana dijual kembali tanpa merubah bentuk harga yang lebih tinggi. Contohnya yaitu toko kelontong, supermarket, dan lain-lain.¹⁶⁴

3) Usaha Manufaktur

Biasanya istilah ini bisa disebut dengan industri atau pabrik, yang melakukan kegiatan dengan melakukan pengolahan bahan mentah menjadi barang jadi ataupun setengah jadi yang kemudian diperjual belikan kepada masyarakat setempat maupun masyarakat luar.¹⁶⁵

BUMDes Arum Jaya merupakan BUMDes yang terdapat di Desa Jambearum Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal. BUMDes Arum Jaya ini beroperasi sejak tahun 2018 dengan memanfaatkan bantuan modal awal sebesar Rp.5.000.000,- dari ADD. Pada tahun 2018 dengan memanfaatkan bantuan modal tersebut untuk pengembangan usaha BUMDes di Desa Jambearum karena sebelumnya pemerintah desa sudah memberikan aset desa terlebih dahulu yaitu berupa kios-kios yang dijadikan lapak usaha bagi masyarakat setempat. Berikut

¹⁶⁴ Sistem Informasi Desa, [Http://jambearum.desa.id](http://jambearum.desa.id), Diakses Pada 23/01/22 Pukul 12:54 WIB

¹⁶⁵ BUMDes Desa-Jambearum, [Http://jambearum.desa.id](http://jambearum.desa.id), Diakses pada 23/01/22 Pukul 12:54 WIB

penjelasan mengenai usaha sewa kios yang diselenggarakan oleh Desa Jambearum : ¹⁶⁶

1) Usaha Sewa Kios

Unit usaha sewa kios yang dijalankan oleh BUMDes Arum Jaya ini yaitu dalam bidang penyewaan lapak/kios, dimana lapak tersebut berjumlah 9 lapak dan masing-masing penyewa mendapatkan 2 lapak karena memiliki tempat yang sempit sehingga masing-masing yang menyewa mendapatkan 2 lapak. Biasanya yang menyewa lapak tersebut membuka usaha seperti bakso, mie ayam, dan lain-lain. Tujuan dengan diadakannya penyewaan kios ini adalah untuk memudahkan para masyarakat yang berjualan dilokasi tersebut. Seperti halnya kios tersebut karena mudah jangkauannya, yaitu dekat dengan pasar dan harga sewa yang dikategorikan cukup murah dibandingkan dengan sewa kios dipasaran. Penyewaan kios ini di bayar pertahun sejumlah Rp.3.000.000,- karena masing-masing kios sudah bebas air tanpa pungutan biaya lagi. ¹⁶⁷

Dalam wawancara yang peneliti lakukan kepada salah satu sekretaris BUMDes Arum Jaya , Ibu Indaka Fauziyah mengatakan walaupun harga sewa kios terlampau murah namun hal tersebut tidak membuat keuntungan dari usaha sewa kios tersebut dikarenakan

¹⁶⁶ BUMDes Desa-Jambearum, [Http://jambearum.desa.id](http://jambearum.desa.id), Diakses pada 23/01/22 Pukul 12:54 WIB

¹⁶⁷ Riyanto, *Perangkat Desa Jambearum*, wawancara, 14/02/2021

masih adanya pembayaran macet oleh beberapa masyarakat yang menyewa kios dengan berbagai alasan.¹⁶⁸

Didalam memastikan keuntungan penyewa selama menyewa kios BUMDes Arum Jaya, maka penulis melakukan wawancara kepada beberapa pihak penyewa yaitu sebagai berikut:

Daftar Tabel 3.1 Wawancara Kepada Penyewa Kios
Terkait Keuntungan Hasil Penjualan

No.	Nama	Produk Yang Dijual	Keuntungan
1.	Ali Haidar	Mie Ayam	Rp. 210.000 - Rp. 380.000/Hari sebelum pandemi Rp. 130.000/Hari Selama pandemi
2.	Sutrisno	Bakso	Rp. 450.000/Hari Sebelum pandemi Rp. 175.000/Hari Selama pandemi
3.	Adi	Bengkel Motor dan pertalite	Rp. 345.000/Hari Sebelum usahanya terkena

¹⁶⁸Indaka Fauziyah, wawancara sekretaris Pengelola Kios BUMDes Arum Jaya, 14/02/21

			musibah pencurian dan pertalite masih normal Rp. 160.000/Hari Sesudah terkena musibah dan harga pertalite naik
4.	Suti	Pakan Ternak	Rp. 370.000/Hari
5.	Jono	Air Isi Ulang	Rp. 550.000/Hari
6.	Murni	Wrg. Sembako dan Jajan Anak-Anak	Rp. 380.000/Hari
7.	Yayan	Thaitea dan Cilok Kuah	Rp. 170.000/Hari
8.	Suryo	Jasa Potong Rambut	Rp. 250.000/Hari

B. Praktik Sewa-Menyewa Kios dan Pembayaran Sewa Kios Bumdes Sistem Tahunan Di Desa Jambearum Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal

1. Ketentuan Perjanjian Sewa Kios Bumdes Sistem Tahunan di Desa Jambearum

Perjanjian menurut kutipan buku Lukman Santozo yang berjudul Aspek Hukum Perjanjian mengatakan bahwa perjanjian ialah kesepakatan diantara kedua belah pihak dimana kedua belah pihak tersebut menyetujui semua kesepakatan yang

ada didalam perjanjian tersebut tanpa adanya unsur keterpaksaan yang diharapkan dan tidak adanya suatu wanprestasi.¹⁶⁹ Perjanjian yang dilakukan dalam sewa-menyewa kios BUMDes hanya sekedar perjanjian lisan saja tanpa adanya perjanjian tertulis. Dimana perjanjian untuk menempati kios BUMDes Arum Jaya adalah sebagai berikut:

- a. Para penyewa wajib memesan kios lima bulan sebelum jatuh tempo sewa kios sebelumnya berakhir.¹⁷⁰
- b. Para penyewa setelah melakukan perjanjian sewa kios dianjurkan oleh pengelola kios BUMDes untuk membayar uang muka minimal setengah harga sewa kios sejumlah Rp 1.500.000,- sebagai bentuk jaminan kepastian sewa kios BUMDes.
- c. Pelunasan sewa kios BUMDes tidak ada jatuh tempo terkait pembayaran sewa namun sebelum berakhirnya sewa kios harus lunas. Dimana sistem sewa kios BUMDes pembayarannya itu menggunakan sistem tahunan.
- d. Pembayaran biaya sewa dianggap sah jika penyewa mempunyai kwitansi yang diberikan oleh pengelola kios BUMDes.

¹⁶⁹ Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian*, Cetakan 1, (Yogyakarta: Media Pustaka, 2019), 62.

¹⁷⁰ Indaka Fauziah, *wawancara sekretaris Pengelola Kios BUMDes Arum Jaya*, 14/02/21

- e. Penggunaan Kios terdapat batas waktu penggunaan, dimulai dari tanggal kesepakatan penggunaan kios.
- f. Berakhirnya sewa kios BUMDes dihitung satu tahun dimulai dari kesepakatan awal.
- g. Apabila kios yang sudah ditempati atau disewa dilarang untuk diperdagangkan atau disewakan kembali kepada pihak lain.
- h. Identitas penyewa diberikan kepada pengelola kios BUMDes selambat-lambatnya 3 hari setelah hari pertama menempati kios.¹⁷¹

2. Peraturan Penempatan Kios BUMDes Arum Jaya

Berdasarkan wawancara pihak pengelola kios BUMDes yakni:

- a. Setiap penyewa kios yang menempati kios harus sesuai dengan petaknya masing-masing yang telah ditentukan oleh pengelola kios. Penyewa kios juga wajib memelihara kebersihan, kerapian kios dan menyimpan tanda bukti pembayaran yang sah.
- b. Surat keterangan menempati yang dimaksud ialah surat yang berisi keterangan identitas atau data secara administrasi dan beberapa hal yang

¹⁷¹Indaka Fauziyah, *Wawancara dengan sekretaris BUMDes Arum Jaya*, 14/02/2022

- perlu diperhatikan oleh penyewa kios untuk menempati kios tersebut.
- c. Pihak yang menempati kios ialah orang yang memegang surat keterangan menempati. Tidak diperkenankan untuk memindah tangankan kepada pihak lain atau digunakan orang yang bukan haknya dengan alasan dijual atau disewakan kembali.
 - d. Dilarang untuk mengubah dan melebihi bentuk bangunan kios yang telah ditentukan kecuali membenarkan bangunan kios yang rusak.¹⁷²

Menurut Kepala Desa Jambearum bahwa penyewa kios BUMDes selain harus membayar tarif sewa kios sebesar Rp 3.000.000,- tiap tahunnya dan tidak diperbolehkan telat membayar. Selain itu, biaya lain seperti biaya listrik dan air ditanggung para penyewa kios BUMDes diluar biaya sewa kios.¹⁷³ Maka hasil dari wawancara terkait perjanjian yang dilakukan para penyewa kios dan pengelola kios BUMDes didalam melakukan sewa-menyewa kios yang akan digunakan manfaatnya untuk berjualan atau lainnya oleh penyewa yang diawal perjanjiannya hanya dilakukan dengan perjanjian lisan saja. Dimana perjanjian secara lisan ini telah dianggap sah dan mengikat apabila sudah tercapai kesepakatan kedua belah pihak.

¹⁷² Lukman, Kepala Desa Jambearum, 20/02/2022

¹⁷³ Lukman, *Wawancara dengan Kepala Desa Jambearum*, 20/02/2022

Para penyewa kios BUMDes sangatlah diuntungkan, karena penyewa melewati syarat-syarat penggunaan tempat sewa yang sama sekali tidak dipersulit, biaya pengguna sewa juga sangat murah dan terjangkau. Akan tetapi hasil yang kami dapatkan disetiap tahunnya penyewa yang menggunakan sewa kios BUMDes di desa Jambearum pembayaran sewa atas apa yang sudah mereka gunakan dan dapatkan mengalami wanprestasi didalam perjanjiannya.¹⁷⁴

Selaku pihak pengelola BUMDes Bu Indaka menuturkan “ *Kami dari pihak pengelola kios BUMDes dan pihak desa tidak bisa berbuat banyak karena tidak adanya perjanjian yang tertulis, sehingga kami tidak dapat melakukan penegasan lebih jauh. Kami hanya bisa melakukan teguran dan melihat itikad baik para penyewa. Apabila masa sewa telah berakhir dan biaya sewa belum lunas, kami tidak memberlakukan denda untuk membuat efek jera terhadap penyewa. Logikanya, biaya sewa sistem tahunan yang sangat murah dan bisa dicicil saja banyak yang melakukan wanprestasi dari perjanjian, apalagi untuk membayar denda keterlambatan. Kami pun tidak bisa melakukan teguran yang keras karena masalah keamanan dan kami telah mengetahui penyewa kios yang selalu lalai dalam membayar, kami pun malas untuk menagih hingga dibiarkan selama bertahun-tahun. Peraturan untuk menyelesaikan wanprestasi kemudian dibuat hanya untuk formalitas saja yang dibuat sendiri oleh*

¹⁷⁴Indaka Fauziyah, wawancara sekretaris Pengelola Kios BUMDes Arum Jaya, 14/02/21

pihak pengelola BUMDes tanpa adanya payung hukum untuk perjanjian sewa kios untuk saat ini.”¹⁷⁵

Hasil wawancara dengan pihak pengelola BUMDes Arum Jaya yang telah menjalankan semua ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa kepada penyewa kios. Pelaksanaan sewa yang terjadi dilapangan terdapat beberapa permasalahan pada pembayaran sewa kios hampir sebanyak 50% rata-rata setiap tahun penyewa melanggar perjanjian dalam pembayaran sewa kios, hal tersebut dapat mengakibatkan cacatnya perjanjian sewa yang mengakibatkan banyak kerugian bagi pihak desa Jambearum. Pihak pengelola kios BUMDes yang melakukan tagihan secara intens hingga penyewa kios menjanjikan tanggal pelunasan sewa kios dan apabila telah memasuki tanggal atau hari yang telah dijanjikan, maka petugas penagih akan datang pada hari tersebut. Hal tersebut berlangsung selama tiap tahun dan terjadi sejak lama yang menyebabkan pihak pengelola kios BUMDes tidak lagi melakukan tagihan sewa kepada beberapa penyewa kios tersebut, bahkan bisa dibiarkan bertahun-tahun untuk tidak melakukan tagihan sewa kios. Adanya peraturan untuk menanggulangi terjadinya wanprestasi sewa kios yang ada hanya sebagai formalitas tanpa adanya payung hukum. disebabkan oleh kelalaian pihak pengelola BUMDes yang sudah tidak mengelola lagi dikarenakan tidak terdapat bukti

¹⁷⁵Indaka Fauziyah, Wawancara dengan sekretaris BUMDes Arum Jaya, 14/02/2022

perjanjian secara sah yaitu perjanjian secara tertulis yang ditandatangani dengan pihak penyewa secara langsung.¹⁷⁶



4.1 Diagram Alur Sewa Kios Hingga Pembayaran Sewa Kios

Tugas Pihak Pengelola BUMDes:

1. Mencatat identitas penyewa kios
2. Melakukan penjelasan atau pengenalan hak dan kewajiban sebagai penyewa kios
3. Memberikan data tagihan terkait pembayaran

Tugas Pedagang/Penyewa:

1. Memberikan kepastian terkait sewa kios berupa uang muka
2. Menjalankan kewajiban sebagai pihak penyewa kios

¹⁷⁶Indaka Fauziyah, wawancara sekretaris Pengelola Kios BUMDes Arum Jaya, 14/02/21

3. Mendapatkan hak sebagai penyewa kios¹⁷⁷

Apabila telah terlaksananya akad atau perjanjian sistem sewa kios maka langkah selanjutnya adalah proses pembayaran sewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Beberapa sistem pembayaran juga telah ditawarkan beberapa pengelola kios bumdes mulai dari sistem cicilan hingga langsung pembayaran lunas selama setahun.

Pengelola kios bumdes juga tidak memberikan ketentuan pembayaran kios bumdes seperti pembayaran lainnya, misalnya perbulan membayar sekian itu tidak. Tetapi, para penyewa hanya diberikan tempo pembayaran yaitu setahun pelunasan bisa dicicil bisa dilunasi di akhir masa sewa.

Oleh karena itu, sistem pembayaran secara khusus di kios bumdes arum jaya ini tidak terlalu mengekang pihak penyewa hanya saja kesadaran masyarakat yang kurang terkait tanggung jawab untuk membayar sewa kios. Padahal pihak pengelola sudah memberikan banyak keringanan terkait sewa, yaitu mulai dari mudahnya akad atau sistem sewa kios, sistem pembayaran yang bebas memilih sistem pembayaran asalkan lunas sebelum sewa kios berakhir, dan tidak adanya sanksi bagi penyewa yang sampai berakhirnya sewa belum membayar.

Sistem cicilan yang diberikan kepada pihak penyewa juga sangat mudah dengan cara pihak penyewa membawa sejumlah uang tanpa minimal jumlah cicilan kepada pihak pengelola kios bumdes. Lalu pihak pengelola mencatat jumlah cicilan disetiap pihak penyewa membayar kemudian diberikan

¹⁷⁷ Indaka Fauziyah, *Sumber Informasi Sewa Kios BUMDes Arum Jaya*, Dilihat pada 23/03/22 Pukul 13:33 WIB

kwitansi untuk bukti pengesahan dalam membayar cicilan sewa kios.

Sistem pembayaran selanjutnya adalah sistem pembayaran sistem tahunan yang berarti sistem ini pihak penyewa membayar sewa kios dengan membayar sekali lunas baik diakhir atau diawal masa sewa tanpa uang muka sewa ataupun cicilan pembayaran.

Sistem pembayaran seperti ini biasanya banyak terjadi wanprestasi atau pelanggaran perjanjian, misalnya dimana pihak penyewa memiliki kesepakatan kepada pihak pengelola kios untuk membayar uang sewa kios di akhir masa sewa kios. Tetapi, nyatanya banyak sekali para penyewa yang sama sekali belum membayar uang sewa, apalagi sewa kios bumdes ini tanpa jaminan apapun. Sewa ini hanya mengandalkan identitas diawal karena rata-rata penyewa adalah warga desa setempat.¹⁷⁸

Pihak desa mendirikan badan usaha milik Desa itu bermaksud agar bisa menjadi wadah untuk menampung serta mendorong apa saja kegiatan peningkatan pendapat masyarakat, baik yang berkembang menurut adat istiadat dan budaya setempat, maupun kegiatan perekonomian yang diserahkan untuk dikelola masyarakat melalui program atau proyek pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Sebagai usaha desa. Pembentukan BUMDes adalah benar-benar untuk meminimalisir potensi masyarakat baik itu potensi ekonomi, sumber daya alam, ataupun sumber daya manusia.¹⁷⁹

¹⁷⁸ Bendahara Pengelola Kios BUMDes, *Wawancara Pihak Pengelola Sewa Kios*, 23/03/22

¹⁷⁹ Buku Panduan Pendirian dan Pengelolaan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) Arum Jaya, Desa Jambearum, Kecamatan Patebon Kendal

Secara spesifik pendirian BUMDes adalah untuk menyerap tenaga kerja desa meningkatkan kreatifitas dan peluang usaha ekonomi produktif mereka yang berpenghasilan rendah. Sasaran pemberdayaan ekonomi masyarakat desa melalui BUMDes ini adalah untuk melayani masyarakat desa sesuai dengan potensi desa dan kebutuhan masyarakat. Selain itu, syarat yang harus terpenuhi dalam pembentukan BUMDes yang tertuang dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 39 Tahun 2010 tentang Badan Usaha Milik Desa Pasal 5, syarat pembentukan BUMDes diantaranya yaitu:

- a) Atas inisiatif pemerintah desa dan atau masyarakat berdasarkan musyawarah warga desa.
- b) Adanya potensi usaha ekonomi masyarakat
- c) Sesuai dengan kebutuhan masyarakat, terutama dalam pemenuhan kebutuhan pokok.¹⁸⁰
- d) Tersedianya sumber daya manusia yang mampu mengelola badan usaha sebagai aset penggerak perekonomian masyarakat desa.
- e) Adanya unit-unit masyarakat yang merupakan kegiatan ekonomi warga masyarakat yang dikelola secara parsial dan kurang terakomodasi.
- f) Untuk meningkatkan pendapatan masyarakat dan pendapatan asli desa.¹⁸¹

¹⁸⁰ Wahyudin Kessa, *Perencanaan Pembangunan Desa*, (Jakarta: Kementerian Desa: Pembangunan Daerah dan Transmigrasi Republik Indonesia, 2015), 9

¹⁸¹ *Ibid*, 9.

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA KIOS BUMDES DESA JAMBEARUM

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Sewa Kios dan Pembayaran Sewa Kios BUMDes Arum Jaya Desa Jambearum Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal

Ijarah atau sewa menyewa merupakan suatu bentuk kegiatan *muaamalah* yang mana kegiatan tersebut berbentuk transaksi suatu perjanjian atau akad agar mendapatkan manfaat dari suatu benda atau jasa yang bisa dimanfaatkan dengan tujuan memberikan imbalan kepada pemilik benda atau jasa tersebut dan sebagai gantinya atas manfaat tersebut ialah imbalan atau upah. Setiap orang yang bertransaksi atas suatu perjanjian itu mempunyai posisi yang dapat secara bebas memutuskan yaitu dengan istilah bebas berkehendak.¹⁸²

Suatu perekonomian terkhusus terutama pada perekonomian umat islam, hal ini termasuk kedalam praktik yang mempunyai tantangan tertentu yang mana hal tersebut dapat dibantu Al-Qur'an, As-Shunnah, akal (*ijtihad*), dan pengalaman yang menjalankan suatu kegiatan ekonomi yang bereika yang memuat kaidah-kaidah hukum islam dalam kegiatannya dan dalam

¹⁸² Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akutansi Syariah Di Indonesia*, Edisi 3, (Jakarta: Salemba, 2013), 228.

penerapannya juga semata-mata hanya untuk taat kepada Allah SWT.¹⁸³

Suatu perjanjian *ijarah* akan menghasilkan suatu kesepakatan yang akan membuat kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang kemudian ada tanggung jawabnya masing-masing. Janji yang dihasilkan kemudian lebih mengacu epada pemberi sewa sebagai imbalan karena telah memanfaatkan barang atau jasa yang telah menjadi objek sewa. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat QS. Al-Isra : 34 :

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ
حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۗ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۗ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

“ Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya.”¹⁸⁴

Ayat diatas memiliki maksud yaitu penuhilah perjanjian yang berlaku antara kalian dengan Allah atau antara kalian dengan hamba-hambaNya yang lain dengan tanpa membatalkan atau melalaikannya, karena pada hari kiamat kelak Alah juga akan bertanya pada orang yang melakukan perjanjian apakah kemudian ia menepatinya

¹⁸³ Ascara, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 99.

¹⁸⁴Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali*, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), h. 60

atau ia memberi keikhlasan agar mendapatkan pahala atau bahkan mlalaikan agar ia dapat menghukumnya.¹⁸⁵

Praktik *Ijarah* dari segi di dunia keuntungan yang didapat penyewa adalah berupa manfaat dari objek yang digunakan, sedangkan pemberi sewa adalah berupa upah atas objek yang telah disewakan. Sedangkan keuntungan dari segi akhirat kedua belah pihak melakukan asas tolong menolong dalam transaksi *ijarah*.¹⁸⁶

Sebagaimana frman Allah SWT dalam surat QS.Al-Maidah : 2 sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَحِدُوا شَعَائِرَ اللَّهِ وَلَا
الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْأَقْلَادَ وَلَا
آمِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِنْ رَبِّهِمْ
وَرِضْوَانًا^ع وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا^ع وَلَا
يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ أَنْ صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ
الْحَرَامِ أَنْ تَعْتَدُوا^م وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ
وَالتَّفْوَى^ط وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ^ع
وَاتَّقُوا اللَّهَ^ط إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula)

¹⁸⁵ Abdullah, *Tafsir Ibnu Katsir Jilid 7*, (Bogor: Pustaka Iman Syafi'i, 2004), 163.

¹⁸⁶ Muhammad, *Model model akad pembiayaan di bank syariah*, (Yogyakarta: UUI Press, 2011), 124.

mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya."¹⁸⁷

Upah sewa tersebut juga dapat dikategorikan sebagai hutang sewa kepada pemilik sewa dan di dalam syariat Islam sangat mengecam keras kepada orang yang tidak membayar hutangnya atau bahkan lali dalam pembayaran hutangnya. Menurut penulis seharusnya pada si perjanjian sewa menyewa kios BUMDes harus dilakukan dengan sifat yang *siddiq* (benar, jujur) dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan yang sebelumnya telah dispakati dan yang akan dilaksanakan agar tidak adanya pihak yang dirugikan.

Wanprestasi dalam buku Ridwa Khairandi adalah suatu bentuk dari kelalaian dalam membayar sewa kios yang dilakukan oleh penyewa kios karena tidak adanya unsur ketidakjujuran atau unsur

¹⁸⁷ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali*, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), h. 71.

kesengajaan yang dilakukan penyewa tidak membayar atau melunasi hutangnya. Dengan alasan penyewa kios yaitu omset atau keuntungannya tidak bisa terkumpul sehingga tidak bisa membayar biaya sewa yang telah disepakati. Hal tersebut sudah menjadi kebiasaan para penyewa kios untuk memberi alasan seperti itu.¹⁸⁸

Kewajiban didalam memenuhi perjanjian sewa merupakan sesuatu ketentuan yang didebankan kepada kedua belah pihak yang bertransaksi *ijarah*, dengan demikian pihak yang memberikan *amanah* atau tanggung jawab kepada pihak penyewa merupakan hal yang sebenarnya berat untuk dilaksanakan. Akan tetapi, hal itu bisa saja datang dari Allah SWT agar manusia memiliki rasa tanggung jawab.¹⁸⁹

Tanggung jawab yang dimaksud yang dimaksud dalam buku Hendi Suhendi ialah tanggung jawab dalam melakukan aktivitasnya, karena tidak adanya rasa tanggung jawab dari pihak penyewa maka kerugian yang akan didapat oleh pihak pemberi sewa.

Menurut analisa penulis dalam melihat praktik sewa kios dan pembayaran kios memang

¹⁸⁸ Ridwan Khairandi, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Op.Cit, 277.

¹⁸⁹ Sangkoeno, *Syarat-syarat perjanjian dan unsur*, diakses pada <https://www.sangkoeno.com>, pada 31 April 2022 pukul 20.00 WIB

belum sesuai syariat islam. Dalam rukun dan syarat sewa bahwa kegiatan sewa menyewa haruslah ada ditam diatas putih yang apabila dikemudian hari salah satu piha melakukan kelalaian dalam perjanjiannya maka pihak lain pun bisa menuntut atau meminta pertanggung jawaban atas isi perjanjian sewa.

Selain itu, dalam syarat pembayaran pun harus terdapat jatuh empo yang pasti dan memiliki nominal pasti dalam melakukan pembayaran cicilan maupun tahunan. Apabila pihak desa ingin memberi keringanan mungkin didalam sistem sewa tahunan si pemberi sewa memberikan penangguhan pembayaran misalnya jatuh tempo pada akhir tahun, maka memberikan waktu satu bulan pelunasan sebelum berakhirnya masa sewa. Apabila tidak bisa membayar ada jaminan identitas pihak terkait agar memiliki kepastian dalam membayar. Karena, jika tidak maka pihak pemberi sewa maka akan mendapatkan kerugian yang lumayan besar dan bisa saja menimbulkan adat atau kebiasaan buruk pihak penyewa.¹⁹⁰

Praktik sewa menyewa kios dan pembayaran kios yang dapat dicicil dan juga dibayar baik awal maupun akhir masa sewa menurut syariat islam hukumnya *mubah* atau boleh karena adanya pihak yang menyewa (*musta'jir*), pihak yang menyewakan (*mu'jir*). Ijab dan

¹⁹⁰ Hendi Suhendi, *Op.Cit*, 121.

qabul, dan juga manfaat dari barang atau jasa yang disewakan. Hal tersebut diperbolehkan karena makin seiringnya waktu makin sering timbul manfaat atas barang sewa.¹⁹¹ Tetapi sebaiknya jika praktik sewa menyewa yang telah disepakati pihak penyewa dengan pihak pengelola BUMDes sebagai pihak pemberi sewa memenuhi hak dan kewajibannya dalam isi perjanjian sewa.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pembayaran Sewa Kios Bumdes Sistem Tahunan

Dalam praktik sewa menyewa kios BUMDes sistem tahunan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang terdapat pada isi perjanjian yang telah disepakati bahwa jangka waktu peunasan adalah satu tahun sesuai masa sewa kios tersebut dan kesepakatan itu dibuat hanya secara lisan saja tanpa adanya hitam diatas putih atau surat perjanjian sewa.

Berdasarkan praktik dilapangan bahwa terdapat pihak penyewa yang melanggar kesepakatan hingga masa sewa telah berakhir. Yang mana bagian terpenting dari semua transaksi adalah pembayaran upah. Pembayaran upah yang dimaksud ialah suatu kewajiban yang kemudian harus di tunaikan oleh penyewa atau untuk memberikan upah kepada seseorang untuk melakukan

¹⁹¹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press), 9.

suatu pekerjaan atau menyewakan barangnya¹⁹²Upah itu sendiri adalah hak yang harus diterima seseorang yang telah dipekerjakan setelah pekerjaannya selesai. Upah di dalam sewa kios BUMDes disini maksudnya adalah keuntungan sewa kios yang kemudian diputar kembali guna kesejahteraan warga khususnya desa Jambearum. Namun, itu tidak dapat terlaksana disebabkan para oenyewa yang kurang akan kesadaran dan tidak menjalankan kewajibannya untuk membayar biaya sewa kios.¹⁹³

Ketentuan islam dimana untuk memperoleh keuntungan atau upah yang dimaksud diatas haruslah memenuhi rukun dan syarat, adapun syaratnya ialah sebagai berikut:

1. Hendaknya upah atau keuntungan itu bernilai dan diketahui

Menurut Sayyid Sabiq dalam buku yang ditulis oleh Rachmat Syafe'i bahwa upah juga harus berbentuk harta degan nilai yang jelas, konkrit, dengan menyebutkan kriterianya. Sebab sewa ialah pembayaran atas nilai manfaat, yang berarti nilai tersebut telah disyaratkan syaratnya dan diketahui dengan jelas.¹⁹⁴

Berdasarkan yang terjadi di Desa Jambearum bahwa upah dalam praktik sewa menyewa kios

¹⁹² Rozalinda, *Op.Cit*, 132.

¹⁹³ Mardani, *Op.Cit*, 154.

¹⁹⁴ Rachmat Syafe'i, *Op.Cit*, 131.

BUMDes sudah jelas yaitu berupa biaya sewa atau uang tunai sebesar RP. 3.000.000,- yang telah disepakati secara lisan oleh kedua belah pihak.

2. Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan objek akad (*ma'qud 'alaih*)

Berdasarkan yang terjadi di Desa Jambearum bukanlah berbentuk sejenis melainkan dengan objek sewa dengan upah yaitu uang sebagai upahnya dan objek sewanya ialah berupa kios.

Adapun upah yang berhak diterima dengan syarat sebagai berikut:

- a. Mendapatkan manfaat, jika *ijarah* yang disewakan berupa barang. Apabila terdapat kerusakan barang sebelum dimanfaatkan dan masih belum ada selang waktu atau akad sewa maka perjanjian sewa tersebut batal.
- b. Mempercepat pembayaran sewa atau kompensasi. Biasanya sesuai kesepakatan lisan yang disetujui oleh kedua belah pihak.¹⁹⁵

Menurut analisa peneliti bahwa hak penerimaan upah atau biaya sewa atas sewa kios bagi *mu'jir* (Pengelola Kios BUMDes) tidak memenuhi syarat dari hak penerimaan upah atau atas biaya sewa. Karena, terdapat beberapa penunggakan pembayaran sewa yang lalai akan pembayaran bahkan belum sama sekali membayar sewa kios.

¹⁹⁵ Nasroen Harun, *Op.Cit*, 231.

Menurut analisa peneliti bahwa terjadinya penunggakan pembayaran atau bahkan lalai sama sekali tidak membayar biaya sewa atas manfaat barang yang disewa merupakan salah satu perbuatan wanprestasi. Apabila di dalam praktik sewa terdapat perjanjian sewa yang masing-masing perjanjian ditanda tangani pihak yang bersangkutan maka, bisa dituntut ke dalam ranah hukum. Akan tetapi, pihak pengelola BUMDes saat ini belum bis menuntut apapun. Dikarenakan tidak adanya perjanjian tertulis. Maka dari itu, sistem sewa baik praktik sewa dan pembayarannya belum sah untuk dilakukan.

Sistem pembayarannya pada sewa menyewa kios BUMDes memanglah sangat memudahkan warga setempat untuk mengelola usahanya. Namun, beberapa pihak juga ada yang memanfaatkan sistem ini untuk sengaja lalai tidak membayar biaya sewa. Terkait sistem pembayaran sewa dengan sistem tahunan menurut penulis sudah tepat hanya saja perlu adanya perjanjian tertulis dan juga jaminan dalam praktik sewa tersebut.

Jika dilihat dari syarat atas hak penerimaan upah atau biaya sewa sistem pembayaran sewa menyewa kios tidak sesuai dengan fiqh muamalah. Karena, tidak memenuhi hak atas penerimaan upah atau biaya sewa bagi *mu'jir* yang disebabkan adanya penunggakan pembayaran dari pihak penyewa yang

sebelumnya dan dalam jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak.

Terkait upaya penyelesaian yang ditempuh oleh pengelola BUMDes ketika terjadinya wanprestasi yaitu penyelesaian secara musyawarah dan mufakat terkait pembayaran dan jangka waktu tergantung pada hasil musyawarah.

Menurut analisa peneliti bahwa adanya BUMDes diharapkan dapat memberikan sumbangsih positif perekonomian terhadap desa. Hal tersebut menjadi fokus Desa Jambearum Kecamatan Patebon Kendal. Perangkat desa dan warga desa Jambearum juga menyadari perlu dan sangat penting dengan adanya BUMDes. Sehingga dilahirkannya BUMDes Jambearum.

Peneliti menyadari bahwa BUMDes Arum Jaya bentuk dari kesadaran masyarakat Desa Jambearum didalam pembangunan perekonomian. BUMDes Arum Jaya yang bergerak pada sektor bidang penyewaan kios mempunyai total 9 kios yang hanya bisa disewa oleh warga Desa Jambearum. Alasan atas hal tersebut karena, kios yang hanya dapat disewa oleh warga Desa Jambearum ditujukan agar fasilitas perekonomian yang tersedia benar-benar dapat memberikan efek positif terhadap domestik desa. Selain itu, dengan adanya kios tersebut bisa menciptakan sebuah perputaran perekonomian baru.

Peneliti juga mengetahui bahwa harga yang dipatok untuk penyewaan kios sudah disesuaikan dengan tingkat kemampuan warga Desa Jambearum dan tidak berada diluar kemampuan warga Desa Jambearum. Sehingga dengan adanya BUMDes Arum Jaya benar-benar menjadi penopang perekonomian bagi Desa Jambearum tanpa adanya sifat otoritatif ataupun memberatkan warga.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan landasan teori akad yang digunakan untuk menganalisis data lapangan yang telah diperoleh, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Praktik sewa kios dan sistem pembayaran kios BUMDes terkait rukun dan syaratnya pun masih belum jelas. Karena syarat sah sewa menyewa juga terdapat hitam diatas putih atau perjanjian secara tertulis tidak hanya dengan lisan saja. Apabila dikemudian hari salah satu piha melakukan kelalaian dalam perjanjiannya maka pihak lain pun bisa menuntut atau meminta pertanggung jawaban atas isi perjanjian sewa. Terkait sistem pembayarannya pun belum jelas berapa lama waktu penangguhan pembayaran biaya sewa tidak dijelaskan di dalam perjanjian. .
2. Penulis menyimpulkan bahwa terjadinya penunggakan pembayaran atau bahkan lalai sama sekali tidak membayar biaya sewa atas manfaat barang yang disewa merupakan salah satu perbuatan wanprestasi. Terkait sistem pembayaran sewa dengan sistem tahunan menurut penulis sudah tepat hanya saja perlu adanya perjanjian tertulis dan juga jaminan dalam praktik sewa tersebut.

B. Penutup

Alhamdulillah puji syukur atas kehadirt Allah SWT atas berkat rahmat, hidayah, dan ridha-Nya penulis telah menyelesaikan seluruh rangkaian dalam penulisan skripsi yang berjudul “ Analisis Hukum Islam Terhadap Pelanggaran Perjanjian Akad Ijarah Pada Pembayaran Sewa Kios Bumdes Sistem Tahunan Di Desa Jambearum Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal ”. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan suri tauladan bagi seluruh umat manusia. Terimakasih yang sebesar-besarnya untuk Bapak, Ibu, dan segenap keluarga yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tidak lupa juga terimakasih kepada guru, dosen, khususnya dosen pembimbing yang selalu mengarahkan penulis dalam pembuatan skripsi dari awal hingga sampai saat ini. Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, dan masih banyak kekurangan baik terkait isi maupun bahasa. Maka dari itu, segala kritik, saran, masukan, dan arahan sangat diharapkan untuk kemajuan dan kesempurnaan dalam penulisan selanjutnya dan dapat bermanfaat bagi kita semua. Aamiin.

DAFTAR PUSTAKA

- A, Ghofron. 2002. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Abdul Rahma Ghazaly, Ghufron Ihsa, Sapiudin Sidiq. 2010. *Fiqh Muamalah*. Prenadamelia Group. Jakarta.
- Abdullah. 2004. *Tafsir Ibnu Katsir Jilid 7*. Pustaka Iman Syafi'i. Bogor.
- Al-Zuhaili, Wahbah. 2011. *Fiqh Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani,dkk. Gema Insani, Jakarta.
- Ansori, Abdul Ghofur. 2018. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Gajha Mada University. Yogyakarta.
- Budiman, Muhammad Arif. 2019. *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Parktek Sewa Menyewa Kios Pasar Panorama Kota Bengkulu*. Skripsi IAIN Bengkulu.
- Departemen Agama RI. 1994. *Al-qur'an dan Terjemah*. Indah Press. Jakarta.
- Departemen Agama RI. 2005. *Al-Quran dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali*. CV Penerbit J-Art. Bandung.
- Departemen Agama RI. 2005. *Al-Quran dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali*. CV Penerbit J-Ar. Bandung.
- Fuady, Munir. 2013. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Hanan, Abdul. 2012. *Hukum Ekonomi Syariah*. Kencana. Jakarta.
- Haroen, Nasrun. 2007. *Fiqh Muamalah*. Gaya Media Pratama. Jakarta.

- Jamaluddin. 2019. *Elastisitas Akad Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiaqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam*. Vol 1 No 1. At-Tamwil. Bandung.
- Karin, H. 2012. *Fiqh Muamalah*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Kartika, Elisa dan Advendi Simangungsong. 2008. *Hukum Dalam Ekonomi*. PT Grasindo. Jakarta.
- Lubis, Suhrawardi K dan Farid Wajdi. 2014. *Hukum Ekonomi Islam*. Sinarc Grafika. Jakarta Timur.
- Mahkamah Agung. 2011. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Dirjen Badan Peradilan Agama.
- Marbun. 2009. *Membuat Perjanjian Yang Aman dan Sesuai Hukum*. Puspa Suara. Jakarta.
- Mardani. 2015. *Hukum System Ekonomi Islam*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2016. *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi. Kencana. Jakarta.
- Masadi, Ghufron A. 2002. *Fiqh Muamalah Konsep Konstatual*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Mustaq, A. 2003. *Etika Bisnis Islam*. Pustaka Al-Kautsar. Yogyakarta.
- Nurachmad, Much. 2010. *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian, Cet 1*. Visimedia. Jakarta.
- Nurachmad, Much. 2010. *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian, Cet 1*. Visimedia. Jakarta.
- Nurul Wahid Romadoni. 2013. *Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam*. Skripsi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.

- Pasaribu, Chairuman, Suhrawardi K. Lubis. 1996. *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Cet II*. Sinar Grafindo. Jakarta.
- Prof. Subekti. 2002. *Aneka Perjanjian*. Alumni Bandung. Bandung.
- Purnama, Hadi Jaka. 2019. *Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios di Pasar Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan*. Skripsi IAIN Ponorogo.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. DPI. Jakarta.
- Rozalinda. 2016. *Fikih Ekonomi Syariah*, PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- S, Salim H. 2003. *Hukum Kontrak : Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika. Jakarta.
- S, Salim H. 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Sabiq, Sayyid. 2012. *Fiqh Sunah*, diterjemahkan Mujahidin Muhaya. Pena Pundi Aksara. Jakarta.
- Safi'i, Rachmat. 2001. *Fiqh Muamalah*. CV Pustaka Setia. Bandung.
- Sahrani, Sohari. 2011. *Fikih Muamalah*. Ghalia Indonesia. Bogor.
- Salim. 2003. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Cet 1*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Setiawan, I Ketut Oki. 2015. *Hukum Perikatan*. Sinar Grafika. Jakarta Timur.
- Shidarta, Dkk. 2018. *Aspek Hukum Ekonomi Dan Bisnis*. Kencana. Jakarta.

- Simajuntak. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Kencana. Jakarta
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mahmudi. 2003. *Penelitian Hukum dan Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. PT. Intermasa. Jakarta.
- Sugiono. 2012. *Metode Penelitian Pendidikan*. Alfabeta. Bandung.
- Suhendi, Hendi. 2016. *Fiqh Muamalah*. PT Raja Grafindo. Jakarta.
- Sunani, Ahmad Mufudin. 2015. *Akad Sewa Tanah Bengkok Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Grujagan Kecamatan Kemranjen Purwokerto)*. Skripsi IAIN Purwokerto.
- Suparyanto, Yudi. 2017. *Hukum Perdata*. Cempaka Putih. Klaten.
- Syahrani, Riduan. 2000. *Seluk Beluk Dan Asas-Asas hukum Perikatan*. PT. Alumni. Bandung.
- Syamsudin, A. Qirom. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty: 1985),
- Tehuayo, Rosita. *Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah*, Vol. XIV, No.1. IAIN Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam. Ambon.
- Widona Nia Yuningsih. 2020. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Jasa Traktor Baja Sawah Yang Belum Jatuh Tempo*. Skripsi UIN Raden Intan Lampung.
- Yunus, Mahmud. 2018. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Di Pasar Syariah*

Kutisari Surabaya. Skripsi UIN Sunan Ampel Surabaya.

Yusmad, H. Muammar Arafat. 2017. *Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kebun di Desa Pompengan Kecamatan Lamasi Timur*, Vol 2 No. 2. Al-Amwal e-journal of Islamic Economic Law IAIN Palopo.

Zuhriah, Nurul. 2019. *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*. PT. Bumi Aksara. Jakarta.

Fatwa DSN MUI No. 9/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

KUHPerdara, *Bab Sewa Menyewa*, Pasal 1548

Pasal 1550 KUH Perdata, *Tentang Sewa Menyewa*

Pasal 1561 KUH Perdata, *Tentang Sewa Menyewa*

Adi, Wawancara, *Penyewa Kios BUMDes*, 14/02/22

Ali Haidar, Wawancara, *Penyewa Kios BUMDes*, 14/02/22

Indaka Fauziah, Wawancara, *Sekretaris Pengelola BUMDes*, 14/02/22

Jono, Wawancara, *Penyewa Kios BUMDes*, 14/02/21

Lukman, Wawancara, *Kepala Desa Jambearum*, 20/02/22

Murni, Wawancara, *Penyewa Kios BUMDes*, 14/02/22

Sutrisno, Wawancara, *Penyewa Kios BUMDes*, 14/02/22

Suti, Wawancara, *Penyewa Kios BUMDes*, 14/02/22

Suryo, Wawancara, *Penyewa Kios BUMDes*, 14/02/22

Riyanto, Wawancara, *Perangkat Desa Jambearum*, 14/02/22

Yayan, Wawancara, *Penyewa Kios BUMDes*, 14/02/22

Sistem Informasi Desa, <http://jambearum.desa.id>, Diakses Pada 23/01/22 Pukul 12:54 WIB

BUMDes Desa-Jambearum, <http://jambearum.desa.id>,
Diakses pada 23/01/22 Pukul 12:54 WIB

LAMPIRAN

Draft Wawancara Kepada Pihak Penyewa Kios

1. Apa usaha yang sedang bapak/ibu lakukan di kios BUMDes ini?
2. Sejak kapan bapak/ibu menyewa kios BUMDes ini?
3. Apakah bapak/ibu sudah mengetahui sebelumnya biaya sewa kios BUMDes ini?
4. Berapa keuntungan perhari yang bapak/ibu dapatkan dari usaha berjualan di kios BUMDes ini?
5. Apa alasan bapak/ibu sehingga ibu mengalami keterlambatan pembayaran?

Draft Wawancara Kepada Pihak Pengelola BUMDes Arum Jaya

1. Apakah tujuan dari pihak desa mendirikan Kios BUMDes Arum Jaya?
2. Bagaimanakah alur dari penyewaan kios BUMDes Arum Jaya?
3. Mengapa tidak adanya perjanjian tertulis dalam praktik sewa kios BUMDes Arum Jaya?
4. Apa yang dilakukan oleh pihak perangkat desa atau pengelola BUMDes pada warga yang mengalami keterlambatan pembayaran sehingga menyebabkan pelanggaran perjanjian sewa hingga menimbulkan kerugian desa?

Foto Bersama Pihak Penyewa Kios BUMDes



1. Foto Bersama Pihak Penyewa Kios BUMDes untuk membuka usaha pakan ternak



2. Foto Bersama Pihak Penyewa Kios BUMDes untuk membuka usaha Depot Air Isi Ulang



3. Foto Bersama Pihak Penyewa Kios BUMDes untuk membuka usaha Mie Ayam



4. Foto Bersama Pihak Penyewa Kios BUMDes untuk membuka usaha jajanan anak-anak dan Sembako



5. Foto Bersama Pihak Penyewa Kios BUMDes untuk membuka usaha Thaitea



6. Foto Bersama Pihak Penyewa Kios BUMDes untuk membuka usaha Potong Rambut



7. Foto Bersama Pihak Penyewa Kios BUMDes untuk membuka usaha Bakso



8. Foto Bersama Pihak Penyewa Kios BUMDes untuk membuka usaha Bengkel dan Pom Mini

Foto Bersama Pihak Pengelola Kios BUMDes



1. Foto Bersama Pihak Pengelola Kios BUMDes



2. Foto Bersama Pihak Pengelola Kios BUMDes



3. Foto Bersama Pihak Pengelola Kios BUMDes

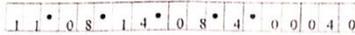
FOTO BUMDES DESA JAMBEARUM

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

a) HAK : PAKAI No. : 00040 Desa / Kota : Jambearum Tgl. berakhirnya hak : Selama dipergunakan	D) NAMA PEMEGANG HAK PEMERINTAH DESA JAMBEARUM Tanggal lahir / akta pendirian ...
b) NIB 11081408 02582 Letak Tanah	
e) ASAL HAK 1. Konversi Pengakuan Hak C - P 152 SFB S.I 2. Pemberian Hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang	g) PEMBUKUAN Kendal, 24/09/2021 A.n Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Kendal Ketua Panitia Ajudikasi PTSL tid
d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. 24/09/2021 No. 1660 /2021 2. Surat Keputusan Tgl. No. 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. No.	 Payu Indarto, S.SIP, M.H NIP 197307051993031003
e) SURAT UKUR Tgl. 14/09/2021 No. 01844/Jambearum 2021 Luas: 842 M ² 700	h) PENERBITAN SERTIPIKAT Kendal, 24/09/2021 Kepala Kantor Pertanahan A.n Kabupaten / Kota Kendal Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Payu Indarto, S.SIP, M.H NIP 197307051993031003
i) PENUNJUK Tanah dipergunakan untuk pertanian. (Dipergunakan untuk liris desa)	

ABD742751



DAFTAR ISIAN 207

NIB : 11081408 02582

SURAT UKUR

Nomor : 01844/Jambearum/2021

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : JAWA TENGAH

Kabupaten / Kota : KENDAL

Kecamatan : PATEBON

Desa / Kelurahan : JAMBEARUM

Peta : Pendaftaran

Nomor Peta Pendaftaran : 49 1-41 076-06-9

Lembar : Kotak : B2

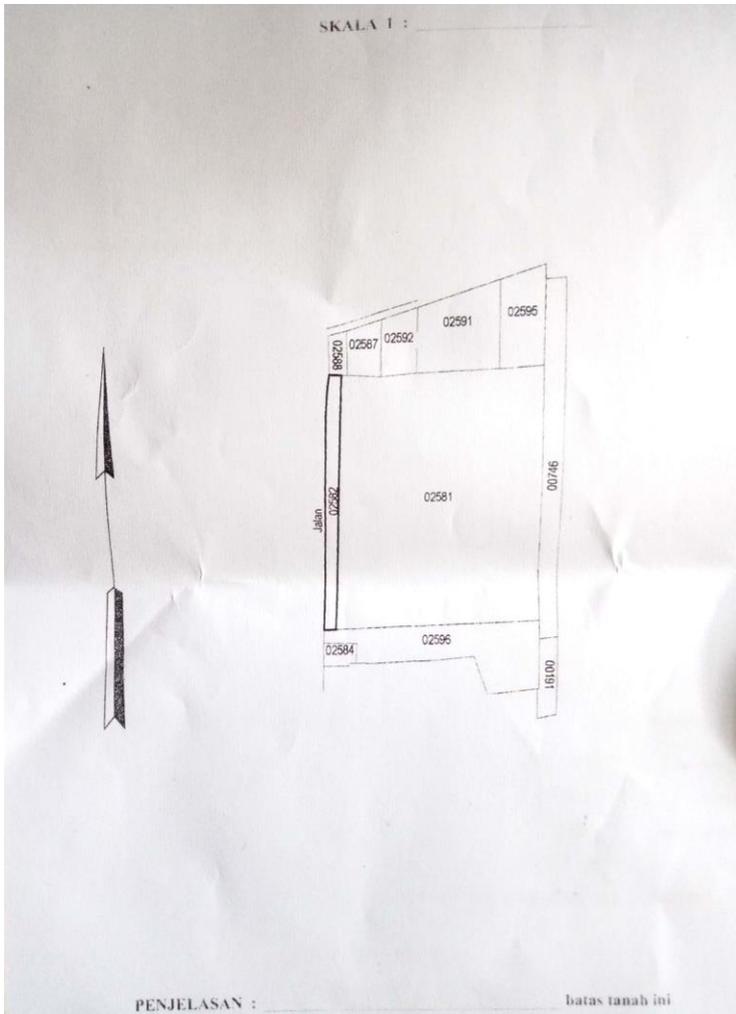
Keadaan Tanah : Sebidang tanah non pertanian

Tanda-tanda batas : Patok beton berdiri diatas batas dan telah memenuhi Ketentuan PMNA / Ka. BPN No.3 / 1997 Pasal 22 ayat 1e.

Luas : 842 m2 (Delapan Ratus Empat Puluh Dua Meter Persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Penunjukan batas oleh Pemohon dan ditetapkan Yonathan Dwi Satva disaksikan oleh Perangkat Desa setempat







**PEMERINTAH KABUPATEN KENDAL
KECAMATAN PATEBON
KEPALA DESA JAMBEARUM**

Jl. KRT. Mertowijoyo No.008 Jambearum Kode Pos 51351

SURAT KETERANGAN

Nomor : 094/Ds.Jbr/III/2022

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Desa Jambearum, menerangkan bahwa mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang:

- a. Nama : Ahmad Qomarudin
- b. Nim : 1802036110
- c. Fakultas : Syariah dan Hukum
- c. Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Dengan ini menerangkan dengan sesungguhnya telah benar-benar melakukan penelitian mulai tanggal 10 – 17 Februari di Desa Jambearum Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal untuk menyusun skripsi dengan judul **Anailisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Kios BUMDes di Desa Jambearum Patebon Kendal.**

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jambearum, 14 Maret 2022

Kepala Desa Jambearum



LUKMAN ISNAENI, S.E

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Ahmad Qomarudin
Tempat/Tanggallahir : Kendal, 23 Mei 1999
JenisKelamin : Laki-Laki
Agama : Islam
Alamat : Jl. Tumenggung Mertowijoyo RT.01
RW 005 Desa Jambearum Kecamatan
Patebon Kendal
No.Hp : 083162527436
E-mail : qomarkendal@gmail.com

Jenjang PendidikanFormal:

- SDN 3 Jambearum 2005-2011
- MTS N Kendal 2011-2014
- SMK Bhakti Persada Kendal 2014-2017
- UINWalisongo Semarang 2018-2022

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang,13 Juni 2022
Penulis



Ahmad Qomarudin
NIM.1802036110