

Analisis Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan KUHPerdata terhadap Praktik Sewa Menyewa Bersyarat

Siti Asiyah Nur Arifah*, Udin Saripudin, Neng Dewi Himayasari

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*assyhnrr12@gmail.com, udin_saripudin27@yahoo.co.id, amahimaya24@gmail.com

Abstract. The practice of renting a house in Winduhaji Village, Sedong District, Cirebon Regency is carried out orally with several conditions given by the homeowner. These conditions include the tenant's responsibility for the damage that occurs and the tenant's obligation to maintain the house properly. However, it turned out to be a debate for both parties. This study aims to understand the practice of conditional renting houses in Winduhaji Village, Sedong District, Cirebon Regency, and analyze it based on the Compilation of Sharia Economic Law (KHES) and the Civil Code. This research method uses a qualitative approach with the type of normative-empirical research. Primary and secondary data are used as data sources, as well as data collection methods include observation, interviews, documentation, and literature studies. The data obtained was then analyzed using the qualitative descriptive data analysis method. The results of the study show that the practice of renting a conditional house in Winduhaji Village, Sedong District, Cirebon Regency is carried out orally without written evidence. Homeowners provide relatively cheap prices and do not provide a definite time limit for payment. However, the landlord gives several conditions to the tenant, such as taking good care of the house, cleaning all parts of the house, and fixing the damage with funds from the tenant. Based on the analysis of KHES and the Civil Code, the practice of renting a house in Winduhaji Village, Sedong District, Cirebon Regency is said to be null and void because of several conditions that are not by the provisions of the law. These conditions include Article 306, Article 313 (2), and Article 305 of the Criminal Code, as well as Articles 1320 (1) and (4), Article 1550 (2) and (3), and Article 1560 (1) of the Civil Code.

Keywords: *Renting a House, Civil Code, Ijarah.*

Abstrak. Praktik penyewaan rumah di Desa Winduhaji, Kecamatan Sedong, Kabupaten Cirebon, dilakukan secara lisan dengan sejumlah syarat yang ditetapkan oleh pemilik rumah. Syarat-syarat tersebut mencakup tanggung jawab penyewa atas kerusakan yang terjadi serta kewajiban penyewa untuk merawat rumah dengan baik. Namun, hal ini menimbulkan perdebatan antara kedua belah pihak. Penelitian ini bertujuan untuk memahami praktik sewa rumah dengan syarat di Desa Winduhaji serta menganalisisnya berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan KUH Perdata. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian normatif-empiris. Data primer dan sekunder digunakan sebagai sumber informasi, dengan metode pengumpulan data meliputi observasi, wawancara, dokumentasi, dan studi pustaka. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa rumah dengan syarat di Desa Winduhaji dilakukan secara lisan tanpa bukti tertulis. Pemilik rumah menetapkan harga sewa yang relatif murah tanpa batasan waktu pembayaran yang jelas. Namun, pemilik rumah memberikan beberapa syarat kepada penyewa, seperti menjaga rumah dengan baik, membersihkan seluruh bagian rumah, dan memperbaiki kerusakan dengan biaya dari penyewa. Berdasarkan analisis KHES dan KUH Perdata, praktik sewa rumah di Desa Winduhaji ini dianggap batal demi hukum karena beberapa syarat yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Syarat-syarat tersebut melanggar Pasal 306, Pasal 313 (2), dan Pasal 305 KHES, serta Pasal 1320 (1) dan (4), Pasal 1550 (2) dan (3), dan Pasal 1560 (1) KUH Perdata.

Kata Kunci: *Sewa Menyewa Rumah Bersyarat, KUHPerdata, Ijarah.*

A. Pendahuluan

Sewa-menyewa adalah sebuah akad yang memindahkan hak penggunaan atas suatu barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa disertai dengan pemindahan kepemilikan barang tersebut [1]. Saat ini, praktik sewa-menyewa sangat umum dan memiliki nilai penting, karena tidak semua orang memiliki tempat tinggal yang layak untuk diri mereka sendiri maupun keluarganya. Seperti yang terjadi di masyarakat, banyak orang melakukan transaksi untuk memanfaatkan tempat tinggal yang tidak digunakan sebagai usaha guna menambah penghasilan. Selain itu, tingginya jumlah pendatang yang membeli rumah atau masyarakat yang meninggalkan tempat tinggalnya memengaruhi pelaksanaan praktik sewa-menyewa rumah.

Pasal 1338 KUHPerdota menjelaskan bahwa dalam asas kebebasan berkontrak, setiap orang bebas untuk membuat perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan. Perjanjian terbentuk ketika para pihak mencapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut. Kesepakatan ini menunjukkan bahwa kedua belah pihak bersedia melakukan perjanjian. Menurut Pasal 1320 KUHPerdota, kesepakatan merupakan salah satu elemen penting untuk sahnya suatu perjanjian. Jika salah satu unsur yang disebutkan dalam pasal tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Selain itu, jika dalam perjanjian terdapat paksaan, kekeliruan, atau penipuan, perjanjian tersebut juga bisa dibatalkan [2]. Asas kebebasan berkontrak juga memungkinkan para pihak untuk membuat berbagai jenis perjanjian, baik yang sudah diatur dalam KUHPerdota maupun yang belum, selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan [3]. Selain itu, dalam sebuah perjanjian ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yakni pemilik rumah dan penyewa rumah.

Saat ini, praktik sewa-menyewa rumah tidak sekadar proses sewa-menyewa biasa. Di Desa Winduhaji, Kecamatan Sedong, Kabupaten Cirebon, sewa-menyewa rumah dilakukan dengan pembayaran tahunan, dan perjanjian sewa tersebut diadakan secara lisan tanpa dokumen tertulis. Dalam sistem pembayarannya, penyewaan rumah yang dilakukan oleh Ibu Nunung dan Ibu Cucu, atau oleh Bapak Junaedi (sebagai penyewa) dan Ibu Cucu (sebagai pemilik rumah), dilakukan dengan dua kali cicilan. Namun, pemilik rumah menetapkan beberapa syarat kepada penyewa, termasuk tanggung jawab penyewa atas kerusakan yang terjadi dan kewajiban untuk merawat rumah dengan baik.

Beberapa bulan kemudian, peneliti kembali ke Desa Winduhaji dan bertemu dengan Ibu Cucu selaku pemilik rumah. Ditemukan bahwa salah satu masalah yang timbul akibat perjanjian lisan ini adalah keterlambatan pembayaran sewa, serta perdebatan antara pemilik dan penyewa rumah. Hal ini disebabkan oleh tidak dipenuhinya syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pemilik rumah, yang menyebabkan kekecewaan karena penyewa tidak menepati kesepakatan awal.

Adanya permasalahan tersebut peneliti melihat bahwa hal ini akan menimbulkan ketidakadilan dalam beberapa kontrak yang terjadi dalam sewa menyewa rumah, karena dapat mengandung syarat-syarat yang dianggap tidak adil oleh salah satu pihak. Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti melihat adanya keunikan yang dilakukan salah satu masyarakat di Desa Winduhaji Kecamatan Sedong Kabupaten Cirebon dalam melaksanakan perjanjiannya terkhususnya dalam praktik sewa-menyewa rumah bersyarat. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut dengan mengangkat judul “Analisis Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan KUHPerdota Terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah Bersyarat (Studi Kasus di Desa Winduhaji Kecamatan Sedong Kabupaten Cirebon)”.

B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian normatif-empiris. Sumber data yang digunakan mencakup data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan informan (pemilik dan penyewa rumah), serta data sekunder yang meliputi Al-Qur'an, Hadits, Kitab Undang-Undang KUHPerdota, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), jurnal, skripsi, tesis, situs web, buku-buku, dan lain-lain.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi wawancara, observasi, dokumentasi, dan studi pustaka. Analisis data dilakukan dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif, mengikuti model Miles dan Huberman yang mencakup pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Praktik Sewa Menyewa Rumah Bersyarat di Desa Winduhaji Kecamatan Sedong Kabupaten Cirebon

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah ini, prosesnya dimulai dengan perundingan antara pemilik dan penyewa rumah untuk mencapai kesepakatan terkait pelaksanaan sewa-menyewa tersebut. Kedua belah pihak secara langsung terlibat dalam akad perjanjian tanpa adanya peran perantara atau pihak ketiga. Adapun tata cara sewa-menyewa rumah ini adalah sebagai berikut: Transaksi dilakukan oleh kedua belah pihak, yakni pemilik rumah dan penyewa rumah, yang dimana transaksi ini dilakukan secara kesepakatan kedua belah pihak tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

- a. Transaksi dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu pemilik rumah dan penyewa rumah, di mana kesepakatan dicapai tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.
- b. Setelah kesepakatan dicapai, pemilik rumah menetapkan beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh penyewa selama masa sewa, seperti menjaga kebersihan rumah, merawat, serta mengganti atau merenovasi bagian rumah yang sudah tidak layak digunakan.
- c. Penyewa rumah setuju dengan syarat-syarat tersebut, meskipun ada beberapa pertimbangan yang harus dipikirkan oleh pihak penyewa.
- d. Kedua belah pihak menyetujui pembayaran sewa yang dilakukan secara cicilan sebanyak dua kali dalam setahun, tanpa batas waktu yang ditentukan.
- e. Sewa-menyewa rumah dianggap selesai ketika penyewa menemukan tempat tinggal yang lebih layak untuk ditinggali.

Untuk memahami praktik sewa-menyewa rumah di Desa Winduhaji, Kecamatan Sedong, Kabupaten Cirebon, peneliti melakukan wawancara dengan pihak yang menyewakan dan penyewa rumah.

Praktik Sewa Menyewa Rumah antara Ibu Cucu dan Ibu Nunung Pihak Pemilik Rumah atau yang Menyewakan Rumah

Ibu Cucu merupakan pemilik rumah yang disewakan pertama kali kepada Ibu Nunung. Beliau menawarkan rumah tersebut kepada setiap orang yang sedang mencari rumah untuk disewa. Tidak lama dari itu, Ibu Cucu kedatangan Ibu Nunung selaku penyewa rumah yang berniat baik untuk menyewa rumah tersebut. Setelah menyampaikan niat baiknya, akhirnya Ibu Cucu dan Ibu Nunung melakukan kesepakatan yang dilaksanakan secara tatap muka dan disepakati secara lisan oleh kedua belah pihak. Dalam kesepakatan tersebut Ibu Cucu tidak memberikan harga sewa yang pasti, melainkan beliau mengembalikan harga sewa tersebut kepada Ibu Nunung, yakni sebesar Rp. 1.000.000/ Tahun. Selain Ibu Cucu tidak memberikan patokan harga yang pasti, beliau pun tidak menentukan batas pembayaran sewa menyewa rumah ini, yang artinya penyewa rumah diperbolehkan untuk membayar kapan saja.

Di dalam pelaksanaan perjanjian maupun kesepakatan, Ibu Cucu memberikan beberapa persyaratan yang wajib dipenuhi oleh penyewa rumah sebagai bentuk tanggungjawabnya, diantaranya ialah menjaga seluruh kebersihan rumah, merawat serta mengganti dan merenovasi bagian rumah yang sudah tidak layak digunakan. Dalam praktik sewa menyewa rumah ini Ibu Cucu beranggapan bahwasannya Ibu Nunung tidak pernah melakukan kelalaian selama terjadinya perjanjian sewa menyewa ini. Sehingga beliau tidak pernah menegur Ibu Nunung atas kelalaian yang beliau lakukan [4].

Pihak Penyewa Rumah

Ibu Nunung merupakan salah satu orang yang pertama kali menyewa rumah milik Ibu Cucu. Beliau merupakan salah satu pegawai puskesmas di Desa Sedong. Alasan Ibu Nunung menyewa rumah ini karena beliau melihat harga yang sangat terjangkau dan lokasinya dekat dengan keluarga – keluarga beliau. Ibu Nunung mendapatkan harga yang terbilang sangat rendah dibandingkan dengan rumah yang lain. Beliau diperkenankan untuk membayar rumah tersebut sesuai dengan kesanggupannya dan pembayarannya dilakukan secara cicil 2 kali bayar.

Pada perjanjian sewa menyewa rumah ini, Ibu Nunung mengetahui bahwasannya ada beberapa hal syarat yang disampaikan oleh Ibu Cucu kepada Ibu Nunung. Dalam hal ini, Ibu Nunung tidak merasa keberatan karena beliau merasa hal tersebut sudah menjadi tanggung jawab beliau dan apapun risikonya beliau akan menanggungnya. Perjanjian sewa menyewa ini

dilaksanakan secara lisan, dimana Ibu Nunung menemui Ibu Cucu langsung tanpa adanya perantara pihak ke tiga. Selain itu, sewa menyewa yang dilakukan Ibu Nunung dan Ibu Cucu ini akan berakhir apabila Ibu Nunung sudah menemukan tempat yang baru dan layak untuk dijadikan sebagai tempat tinggalnya [5].

Praktik Sewa Menyewa Rumah antara Ibu Cucu dan Bapak Junaedi Pihak Pemilik Rumah atau yang Menyewakan Rumah

Ibu Cucu merupakan pemilik rumah yang disewakan kepada Bapak Junaedi. Beliau mendatangi Bapak Junaedi yang sedang berjualan bakso di depan mesjid, karena beliau tahu bahwa Bapak Juanedi sedang mencari kontrakan. Setelah berbincang panjang lebar, akhirnya Bapak Junaedi mendatangi Ibu Cucu ke rumahnya yang berada di Desa Windujaya untuk menyampaikan niat baiknya. Setelah terjadinya kesepakatan, Ibu Cucu memberikan biaya sewa rumah tersebut adalah Rp. 2.000.000 per tahun yang dimana harga tersebut sangat rendah dengan harga sewa pada umumnya. Pada umumnya harga sewa rumah di Desa Winduhaju ialah Rp. 3.000.000/Tahun. Selain itu, Ibu Cucu pula memberikan keringanan kepada Bapak Juanedi untuk pembayarannya dilakukan secara cicil yakni 2 kali pembayaran yang tidak ditentukan secara spesifik waktunya, seperti jam, tanggal maupun bulan.

Dalam pelaksanaan perjanjian, Ibu Cucu menetapkan beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh penyewa rumah, seperti menjaga kebersihan rumah, merawat, serta mengganti dan merenovasi bagian rumah yang sudah tidak layak digunakan sebagai kewajiban penyewa. Transaksi sewa-menyewa rumah antara Ibu Cucu dan Bapak Junaedi dilakukan secara lisan, tanpa adanya bukti tertulis yang dimiliki oleh kedua belah pihak, karena mereka tidak memahami prosedur untuk membuat perjanjian secara tertulis.

Pihak Penyewa Rumah

Bapak Junaedi ialah orang yang menyewa rumah milik Ibu Cucu. Alasan Bapak Juanedi menyewa rumah ini yaitu untuk tempat usaha bakso. Dengan menyewa rumah ini, beliau berharap dapat menarik banyak pembeli. Bapak Junaedi mendapatkan harga yang sangat rendah dari harga biasanya. Bapak Juanedi hanya membayar harga sewa sebesar Rp. 2000.000/Tahun dengan pembayaran dicicil 2 kali, dimana pembayarannya tidak ditentukan secara spesifik. Pada perjanjian sewa menyewa rumah ini, Bapak Junaedi mengetahui bahwasannya ada beberapa hal yang disyaratkan oleh Ibu Cucu kepadanya. Namun, setelah mempertimbangkan beberapa hal, Bapak Juanedi merasa hal tersebut terlalu berlebihan dan membebani dirinya. Persyaratan tersebut hanya diucapkan secara lisan, tanpa adanya perjanjian secara tertulis sehingga membuat Bapak Junaedi ini merasa bingung dengan batasan – batasan yang ditentukan.

Selain itu, sewa menyewa yang dilakukan Bapak Junaedi dan Ibu Cucu ini akan berakhir apabila Bapak Juanedi sudah menemukan tempat yang baru dan layak untuk dijadikan sebagai tempat usahanya. Tidak hanya itu, sewa menyewa rumah ini pun akan berakhir apabila Ibu Cucu selaku pemilik rumah menempati kembali rumah yang sudah di sewakannya ini dengan sesuai kesepakatan bersama [6].

Analisis Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) Terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah Bersyarat Di Desa Winduhaji Kecamatan Sedong Kabupaten Cirebon

Praktik sewa menyewa bersyarat di atas apabila dilihat dari beberapa sudut pandang, seperti Rukun dan Syarat, Jenis *Ma'jur* atau barang, Hak dan kewajiban yang menyewakan, Hak dan kewajiban yang menyewa, Pembatalan sewa, Jangka waktu berakhirnya sewa, dan harga/ jangka waktu sewa memiliki beberapa hasil yang berbeda – beda. Pertama, Rukun. Praktik sewa menyewa rumah bersyarat ini sudah sesuai dengan rukun yang disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, karena adanya *Mus'tajir*/ pihak yang menyewa, yakni Ibu Nunung dan Bapak Junaedi; *Mu'ajir*/ pihak yang menyewakan, yakni Ibu Cucu; *Ma'jur*/ benda yang diijarahkan, yakni sebuah rumah, dan Akad yang dilakukan kedua belah pihak ialah secara langsung atau tatap muka tanpa adanya perantara pihak ketiga.

Kedua, Syarat Sewa Menyewa. Syarat praktik sewa menyewa rumah bersyarat diatas peneliti katakan belum sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan KUHPerdato, karena ada beberapa syarat yang belum terpenuhi hal tersebut bisa dilihat pada Pasal 1320 (1), Hasil penelitian ini menyatakan bahwa ada perbedaan pendapat diantara keduanya, dimana Ibu

Nunung sepakat dengan adanya perjanjian ini, namun bapak junaedi tidak sepakat dengan adanya syarat pada perjanjian ini. Pasal 1320 (2), Hasil penelitian ini para pihak telah cakap hukum yakni sudah mencapai umur 21 tahun dan sudah menikah. Pasal 1320 (3), Hasil penelitian ini suatu hal tertentu yang merujuk kepada objek sudah jelas yakni sebuah rumah yang berada di Desa Winduhaji Kecamatan Sedong Kabupaten Cirebon. Pasal 1320 (4), Hasil penelitian ini dapat diketahui adanya perbedaan pendapat diantara para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian yang terjadi pada Ibu Nunung tidak bertentangan dengan Undang – Undang maupun hukum islam. Sedangkan perjanjian yang terjadi pada Bapak Junaedi adanya penipuan yang dimana dalam hal ini bertentangan dengan KUHPerdota dan hukum islam.

Selain itu, dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada Pasal 302, Hasil penelitian ini perjanjian yang dilakukan oleh para pihak sudah sesuai karena dilakukan secara langsung tanpa adanya perantara pihak ketiga. Pasal 303 dan Pasal 304, Hasil penelitian ini perjanjian yang dilakukan para pihak sudah sesuai dengan pasal diatas karena *mu'ajir* merupakan pemilik rumah dan penggunaan *ma'jur* pun dicantumkan dengan sangat jelas yaitu sebagai tempat tinggal dan sebagai tempat usaha. Pada Pasal 306, Hasil penelitian pada perjanjian yang dilakukan para pihak tidak sesuai dengan pasal ini dikarenakan penentuan harga yang dilakukan oleh para pihak ditentukan bukan oleh ahli yang berpengalaman, melainkan dikembalikan kepada pihak yang menyewa.

Ketiga, Jenis *ma'jur* dan barang. Praktik sewa menyewa rumah bersyarat ini sudah sesuai ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan KUHPerdota, karena benda yang ada pada perjanjian sewa menyewa antara Ibu Cucu, Ibu Nunung dan Bapak Junaedi yakni sebuah rumah. Keempat, Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan. Praktik sewa menyewa rumah bersyarat ini belum sesuai dengan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan KUHPerdota. Pada Pasal 313 (2), Hasil penelitian ini praktik sewa menyewa rumah bersyarat tersebut tidak sesuai dengan Pasal 313 (2) karena kerusakan yang terjadi pada objek sewa menjadi tanggung jawab penyewa rumah, walau kerusakan tersebut terjadi bukan atas kelalaian penyewa rumah. Pada Pasal 1550 (1), hasil penelitian pada praktik sewa menyewa yang ada di Desa Winduhaji Kecamatan Sedong Kabupaten Cirebon sudah sesuai, karena pemilik rumah (Ibu Cucu) menyerahkan sebuah rumah kepada pihak penyewa rumah (Ibu Nunung) dan (Bapak Junaedi).

Pada Pasal 1550 (2), Hasil analisis praktik sewa menyewa rumah yang terjadi di Desa Winduhaji Kecamatan Sedong Kabupaten Cirebon tidak sesuai, karena pemilik rumah tidak memelihara rumah dengan baik sehingga beliau sewakan kepada oranglain. Pada Pasal 1550 (3), Hasil analisis praktik sewa menyewa yang terjadi pada Bapak Junaedi dikatakan tidak sesuai, karena Bapak Junaedi merasa bahwa dengan adanya syarat yang Ibu Cucu berikan menjadikan beliau merasa tidak nyaman.

Kelima, Hak dan kewajiban Pihak Penyewa. Praktik sewa menyewa rumah bersyarat ini sudah sesuai dengan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan KUHPerdota. Pada Pasal 310, Hasil analisis praktik sewa menyewa ini dikatakan sudah sesuai, karena para pihak tidak pernah menyewakan rumah ini kepada pihak lain. Pasal 313 (1), Hasil analisis praktik sewa menyewa ini, para pihak yang melakukan perjanjian belum pernah melakukan kerusakan yang parah. Pasal 314 (1), Hasil analisis pada praktik sewa menyewa rumah ini para pihak tetap membayar harga sewa sesuai dengan kesepakatan yang sudah mereka lakukan.

Sedangkan pada KUHPerdota Pasal 1560 (1), Hasil analisis serta observasi yang peneliti lakukan dapat disimpulkan bahwasannya pasal ini tidak sesuai dengan praktik sewa menyewa yang terjadi di lapangan, karena barang yang disewa oleh pihak penyewa terkhususnya Bapak Junaedi tidak dijaga dengan baik. Pasal 1560 (2), Hasil analisis yang dilakukan oleh peneliti, maka peneliti dapat menyimpulkan bahwasannya praktik sewa menyewa yang terjadi dalam penelitian ini sudah sesuai dengan pasal 1560 (2).

Keenam, Pembatalan sewa menyewa. Pada praktik sewa menyewa rumah bersyarat ini sudah sesuai dengan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Namun ada beberapa syarat pembatalan sewa menyewa yang belum terpenuhi oleh pihak penyewa rumah. Pada Pasal 297, hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti maka dapat disimpulkan bahwasannya perpanjangan yang dilakukan oleh Ibu Nunung dan Bapak Junaedi sudah sesuai

dengan kesepakatan kedua belah pihak. Pada Pasal 305, Hasil analisis yang peneliti lakukan dapat diketahui bahwasannya praktik sewa menyewa yang terjadi di Desa Winduhaji Kecamatan Sedong Kabupaten Cirebon tidak sesuai dengan pasal 305.

Ketujuh, Jangka waktu berakhirnya sewa. Praktik sewa menyewa rumah bersyarat sudah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Pada Pasal 296 (2), Hasil analisis menyatakan bahwasannya praktik sewa menyewa yang dilakukan Oleh Ibu Cucu, Ibu Nunung, dan Bapak Junaedi sudah sesuai, dimana perjanjian yang terjadi antara ketiganya yaitu dilakukan secara lisan.

Kedelapan, Harga dan jangka waktu *ijarah*. Pada praktik sewa menyewa rumah bersyarat ini sudah sesuai dengan ketentuan atau syarat yang terdapat dalam ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan KUHPerdota. Pada Pasal 315, Hasil analisis dari praktik sewa menyewa yang dilakukan Ibu Cucu, Ibu Nunung dan Bapak Junaedi sudah sesuai, karena perjanjian sewa menyewa yang mereka lakukan digunakan pembayaran setiap satu tahun sekali dengan harga yang berbeda, kepada Ibu Nunung sesuai kemampuan beliau, sedangkan kepada Bapak Junaedi sebesar 2 Juta/Tahun yang pembayarannya sama-sama dilakukan secara cicil sebanyak 2 kali cicilan.

Pada Pasal 317, Hasil analisis yang dilakukan oleh peneliti menyatakan bahwasannya praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh Ibu Cucu, Ibu Nunung dan Bapak Junaedi sudah sesuai, karena kelebihan waktu dalam pembayaran sewa menyewa ini tetap dibayarkan oleh para pihak yang menyewa yakni Ibu Nunung dan Bapak Junaedi berdasarkan kesepakatan.

Dari pernyataan diatas, peneliti dapat menyimpulkan bahwasannya praktik sewa menyewa yang terjadi di Desa Winduhaji Kecamatan Sedong Kabupaten Cirebon dikatakan batal demi hukum karena ada beberapa syarat obyektif yang tidak sesuai dengan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdota). Pernyataan ini didukung oleh pendapat Tutiek Retnowati dan Widyawati Boediningsih yang sama – sama berpendapat bahwa apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan apabila saat pembuatan perjanjian terdapat kekurangan mengenai syarat subyektif, maka perjanjian tersebut tidak menjadi batal demi hukum melainkan diminta pembatalannya atau *concelling* oleh salah satu pihak .

D. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dalam penelitian ini, peneliti mengidentifikasi beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik sewa-menyewa rumah di Desa Winduhaji, Kecamatan Sedong, Kabupaten Cirebon terjadi karena rumah tersebut sudah lama kosong atau tidak terpakai, sehingga pemilik rumah menawarkan tempat tersebut kepada warga yang membutuhkan, baik untuk tempat tinggal maupun usaha. Selain itu, proses sewa-menyewa ini dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis dari kedua belah pihak. Dalam perjanjian ini, pemilik rumah menawarkan harga sewa yang sangat terjangkau dan memberikan fleksibilitas kepada penyewa untuk membayar berapa pun tanpa menetapkan harga tetap. Selain itu, pemilik rumah tidak menetapkan batas waktu yang jelas untuk pembayaran. Meskipun demikian, pemilik rumah menetapkan beberapa syarat bagi penyewa, seperti menjaga kondisi rumah dengan baik, membersihkan seluruh bagian rumah, dan memperbaiki kerusakan yang ada menggunakan dana dari penyewa.
2. Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan KUHPerdota terhadap praktik sewa menyewa yang terjadi di Desa Winduhaji Kecamatan Sedong Kabupaten Cirebon dikatakan batal demi hukum karena ada beberapa syarat obyektif yang tidak sesuai dengan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), yakni Pertama, pada Pasal 306 tentang syarat sewa menyewa bahwasannya harga sewa menyewa harus dilakukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur. Namun pada praktik sewa menyewa ini penentuan harga sewa menyewa dilakukan dengan cara dikembalikan lagi kepada pihak penyewa rumah dengan harga yang terbilang rendah, sehingga hal tersebut dapat merugikan salah satu pihak. Kedua, pada Pasal 313 (2) tentang hak dan kewajiban pihak yang menyewakan, dimana apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian pihak penyewa

(*Mus'tajir*) maka pihak pemilik rumah (*Mu'ajir*) wajib menggantinya. Namun, pada praktiknya apabila adanya kerusakan yang terjadi di rumah tersebut bukan atas kelalaian pihak penyewa rumah, maka tetap pemilik rumah yang membenahinya. Ketiga, pada Pasal 305 tentang pembatalan sewa bahwasannya apabila salah satu syarat dalam akad *ijarah* ini tidak ada, maka akad tersebut menjadi batal. Pada praktik sewa menyewa rumah ini ada salah satu syarat yang tidak terpenuhi dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), yakni Pasal 306. Sehingga perjanjian ini bisa dikatakan batal.

Sedangkan pada Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), yakni Pertama, pada Pasal 1320 (1) dan ayat (4) tentang syarat sewa menyewa bahwasannya dalam Pasal 1320 ayat 1 disebutkan bahwa sepakat bagi mereka yang mengikat dirinya. Pada praktiknya pada pasal ini tidak sesuai karena adanya ketidaksepakatan bagi pihak penyewa karena adanya syarat yang diberikan dan pada Pasal 1320 ayat 4 disebutkan bahwasannya harus memenuhi suatu sebab yang halal. Namun dalam praktik sewa menyewa ini adanya penipuan yang dilakukan oleh pihak penyewa rumah. Kedua, pada Pasal 1550 (2) dan ayat (3) tentang hak dan kewajiban pihak yang menyewakan. Pada Pasal 1550 ayat 2 disebutkan bahwasannya pemilik rumah memelihara rumah sampai rumah tersebut dapat digunakan. Namun pada praktiknya pemilik rumah tersebut tidak merawat rumah yang akan disewakan dengan baik, karena banyak sekali bagian rumah yang harus dibenarkan kembali oleh pihak penyewa rumah. Begitupun dengan Pasal 1550 ayat 3 disebutkan bahwasannya pemilik rumah memberikan kenikmatan yang tenang daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa. Pada praktiknya pihak penyewa rumah merasa tidak nyaman dan tenang karena adanya syarat yang diberikan oleh pemilik rumah tersebut. Ketiga, Pada Pasal 1560 (1) tentang hak dan kewajiban pihak yang menyewa disebutkan bahwasannya penyewa rumah diharapkan memakai barang yang disewakan dengan baik. Namun pada praktiknya rumah yang disewa tidak dijaga dengan baik karena adanya penambahan struktur bangunan dan pelepasan pagar rumah.

Acknowledge

Dalam penyusunan penelitian ini, peneliti menyadari masih banyak kekurangan yang disebabkan oleh keterbatasan pengetahuan, kemampuan, dan pengalaman peneliti. Namun, berkat bimbingan, dukungan, dan doa dari berbagai pihak, peneliti berhasil menyelesaikan skripsi ini tepat waktu. Oleh karena itu, peneliti ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua peneliti yang sangat peneliti sayangi. Terima kasih atas segala dukungan, motivasi, semangat, dan kasih sayang yang telah bapak dan ibu berikan, sehingga peneliti bisa menyelesaikan skripsi ini tepat waktu. Selain itu, peneliti juga berterima kasih atas doa-doa bapak dan ibu untuk kebaikan serta kesuksesan anak-anaknya, yang telah membantu mewujudkan harapan dan cita-cita mereka.
2. Bapak Dr. Udin Saripudin, S.H.I, M.A., selaku Dosen Pembimbing I, dan Ibu Neng Dewi Himayasari, S.Sy., M.H., selaku Dosen Pembimbing II, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan dan arahan kepada peneliti, sehingga peneliti dapat menjalani proses penyusunan skripsi ini dengan lebih mudah.
3. Rekan-rekan Angkatan 2020 Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Bandung, yang tidak bisa peneliti sebutkan satu per satu. Terima kasih banyak atas kerjasama dan dukungannya selama kurang lebih empat tahun ini.

Daftar Pustaka

- [1] M. E. S. Iwan Permana, S.Sy., *Hadits Ahkam Ekonomi*. PT Bumi Aksara, 2020.
- [2] I. Yikwa, "Asuransi Hukum Pelaksanaan Perjanjian Asuransi," *Lex Privatum*, vol. 3, no. 1, p. 134, 2015.
- [3] D. A. Putu Utari Praba, N. K. Sari Adnyani, and K. Sudiatmaka, "Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota

- Singaraja,” *Ganesha Law Review*, vol. 2, no. 2, pp. 133–134, 2021, doi: 10.23887/blr.v2i2.205.
- [4] C. R. Dewi, “Wawancara,” 2024, *Windujaya*.
- [5] Nunung, “Wawancara,” 2024, *Windujaya*.
- [6] Junaedi, “Wawancara,” 2024, *Winduhaji*.
- [7] Avrillia Wulandari Putri Supriyadi, Ifa Hanifah Senjiati, and Arif Rijal Anshori, “Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost pada Masa Pandemi Covid-19,” *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, vol. 1, no. 2, pp. 83–88, Dec. 2021, doi: 10.29313/jres.v1i2.440.
- [8] A. Rahmi Kurniadi, I. Permana, Z. Firdaus Nuzula, and P. Hukum Ekonomi Syariah, “Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa dalam Jasa Layanan Rental Mobil Box di D-Trans Logistics Bandung,” 2023. [Online]. Available: <https://journal.sbpublisher.com/index.php/imsak>