

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang umum terjadi dalam kehidupan masyarakat, khususnya dalam kegiatan ekonomi. Dalam sistem hukum Indonesia, perjanjian ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menetapkan syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal.¹ Di sisi lain, dalam hukum Islam, praktik sewa-menyewa dikenal dengan istilah ijarah yang juga memiliki rukun dan syarat tertentu, seperti adanya pihak yang berakad, objek sewa yang jelas, serta imbalan (ujrah) yang disepakati.

Dalam perspektif hukum maupun syariat Islam, sewa menyewa dikenal dengan istilah ijarah, yaitu akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan imbalan tertentu. Prinsip utama dalam sewa menyewa adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, yaitu pihak yang menyewakan dan penyewa, yang didasarkan pada kerelaan, kejelasan, serta keadilan.² Dalam praktiknya masih sering terjadi permasalahan dalam sewa menyewa, seperti ketidakjelasan perjanjian, wanprestasi, maupun perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat. Hal ini menunjukkan pentingnya pemahaman yang baik mengenai aturan dan prinsip dalam sewa menyewa agar dapat menciptakan hubungan yang harmonis

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian.

² Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 224.

serta menghindari konflik. Oleh karena itu, pembahasan mengenai sewa menyewa menjadi penting untuk dipelajari, baik dari segi hukum positif maupun hukum Islam, agar masyarakat dapat melaksanakan transaksi secara benar, adil, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tidak dipungkiri bahwa transaksi sewa menyewa sudah dilakukan dalam masyarakat.

Contohnya yang terjadi di Desa Ngrendeng Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung yang dimana terjadi selisih paham antara petani dan pemerintah desa, lalu berlanjut dengan para penyewa ruko. Mereka mempraktikan sewa menyewa tanah dengan objek tanah milik desa yang sudah puluhan tahun menjadi lubang petani akan tetapi sekarang akan beralih fungsi menjadi objek wisata desa dan sumber pendapatan desa, dan berlanjut dengan pemerintah tidak mengizinkan warga luar desa menjadi penyewa taman widawati.

Tabel 1.1

Pendapatan Desa Ngrendeng (5 Tahun)

Tahun	Pendapatan Desa (Rp)	Keterangan
2021	1.2000.000.000	Pendapatan awal
2022	1.300.000.000	Naik karena penikatan dana desa
2023	1.400.000.000	Berertambah dari sekor usaha desa
2024	1.600.000.000	Optimalisasi BUMDes
2025	1.850.000.000	Peningkatan pajak & retribusi

Sumber: Laporan Keuangan Pendapatan Dasa Ngrendeng

Pendapatan desa menunjukkan peningkatan setiap tahun, yang dapat disebabkan oleh bertambahnya pendapatan seperti dana desa, hasil usaha

(BUMDes), serta peningkatan pengelola potensi lokal. Salah satunya pembangunan Taman Widawati dan sewa kios disana yang dikelola oleh BUMDes.³

Praktik sewa tempat usaha di Taman Widawati merupakan salah satu contoh konkret penerapan perjanjian sewa-menyewa dalam masyarakat. Dalam praktiknya, perjanjian antara pihak pengelola dan penyewa dilakukan dengan kesepakatan yang jelas mengenai objek sewa, jangka waktu, serta besaran biaya yang harus dibayarkan. Hubungan hukum yang terjalin menunjukkan adanya keterbukaan dan persetujuan bersama tanpa adanya unsur paksaan.⁴

Berdasarkan hasil pengamatan awal, praktik perjanjian sewa tempat di Taman Widawati tidak menunjukkan adanya permasalahan yang signifikan, baik dari segi pelaksanaan maupun pemenuhan hak dan kewajiban para pihak. Para penyewa dapat menggunakan tempat sesuai dengan perjanjian, sementara pihak pengelola memberikan fasilitas sebagaimana yang telah disepakati. Selain itu, tidak ditemukan adanya sengketa yang berarti antara para pihak selama masa sewa berlangsung.

Jika ditinjau dari perspektif KUHPdata, perjanjian sewa tempat di Taman Widawati telah memenuhi unsur-unsur sahnyanya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan yang jelas, para pihak yang cakap hukum, objek sewa yang ditentukan secara spesifik, serta tujuan perjanjian yang tidak bertentangan dengan hukum. Demikian pula dalam perspektif ijarah, praktik tersebut telah memenuhi rukun dan syarat, seperti adanya akad (ijab dan qabul), kejelasan

³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2003), 97..

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45.

manfaat objek sewa, serta besaran ujarah yang disepakati di awal tanpa mengandung unsur gharar.⁵

Dengan demikian, praktik sewa tempat di Taman Widawati dapat dikatakan telah berjalan sesuai dengan ketentuan hukum perdata maupun prinsip-prinsip hukum Islam. Hal ini menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut guna memberikan gambaran bahwa praktik sewa-menyewa yang baik dan sesuai aturan dapat tercapai dalam kehidupan masyarakat. Penelitian bertujuan untuk menganalisis dan menegaskan bahwa praktik perjanjian sewa tempat di Taman Widawati telah memenuhi ketentuan KUHPdata dan konsep ijarah.

Melihat dari permasalahan tersebut, penulis tertarik meneliti lebih lanjut mengenai sewa menyewa tempat usaha yang kemungkinan akan membantu perekonomian warga desa ngrendeng. Untuk itu penulis mengambil judul "Pratik Sewa Kios Taman Widawati Ditinjau Dari KUHPdata Pasal 1548 dan Ijarah (Studi Kasus Taman Widawati Desa Ngrendeng Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung)".

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana praktek sewa menyewa kios di Taman Widawati Desa Ngrendeng Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung?
2. Bagaimana tinjau dari KUHPdata terkait penyewaan kios Taman Widawati di Desa Ngrendeng Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung?
3. Bagaimana penerapan ijarah terhadap penyewaan kios di Taman Widawati

⁵ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2010), 87.

Desa Ngrendeng Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian tentang “Praktik Sewa Kios Taman Widawati Ditinjau dari KUHPerdata dan Ijarah (Studi Kasus Taman Widawati Desa Ngrendeng Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung”, yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktek sewa kios di Taman Widawati Desa Ngrendeng Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung.
2. Untuk menganalisis penerapan KUHPerdata terhadap praktik sewa kios Taman Widawati Desa Ngrendeng Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung.
3. Untuk mengetahui penerapan Ijarah terhadap praktik sewa kios Taman Widawati Desa Ngrendeng Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung.

D. Manfaat Penelitian

Peneliti mengharapkan penelitian ini menghasilkan nilai guna serta manfaat sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini memberikan suatu teori bahwa sistem sewa menyewa tempat usaha dapat menambah dan mengembangkan ilmu dibidang hukum perdata khususnya sewa menyewa, memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai konsep, asas, dan ketentuan tempat usaha. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang terkait dengan penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan perjanjian atau

sengketa sewa menyewa, dan memberikan kontribusi pemikiran untuk pengembangan hukum dimasa depan.

2. Kegunaan Secara Praktis

a. Bagi Peneliti

Peneliti ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan dan wawasan dalam bidang sewa menyewa tempat usaha, selain itu peneliti juga dapat mengetahui bagaimana sistem penerapan KUHPdata Pasal 1548 dan Ijarah dalam sewa menyewa tempat usaha diwilayahnya.

b. Bagi Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung khususnya untuk Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

c. Bagi Pelaku usaha

Memberikan pemahaman tentang hak dan kewajiban agar terhindar dari kerugian atau sengketa

d. Bagi Pemilik Tempat Usaha

Membantu menyusun perjanjian sewa yang jelas, adil, dan sesuai hukum.

e. Bagi penelitian selanjutnya

Hasil penelitian ini digunakan sebagai referensi untuk peneliti selanjutnya.

E. Pengasahan Istilah

Dalam penelitian yang berjudul "Praktik Sewa Kios Taman Widawati Ditinjau Dari KUHPerdata Dan Ijarah (Sudi Pada Taman Widawati Desa Ngrendeng Kecamatan Gondang Kabupeten Tulungagung), maka peneliti memberikan penegasan istilah agar lebih mudah dipahami sebagai berikut :

1. Definisi Konseptual

a. Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, dimana pihak yang satu (pemilik) memberikan hak kepada pihak lain (penyewa) untuk menikmati atau menggunakan suatu barang dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan berupa pembayaran (sewa), berdasarkan kesepakatan bersama.

b. Tempat Usaha

Tempat Usaha merupakan tempat usaha bukan sekedar "tempat fisik", tetapi juga merupakan sarana yang memiliki fungsi ekonomi sebagai wadah berlangsung kegiatan bisnis.

c. KUHPerdata

Pasal 1548 KUHPerdata menegaskan bahwa sewa-menyewa adalah perjanjian pemberian hak penggunaan sementara atas suatu barang dengan imbalan tertentu, tanpa memindahkan kepemilikan.

d. Ijarah

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan imbalan, tanpa perpindahan kepemilikan, yang didasarkan pada prinsip syariah.

2. Definisi Oprasional

Penelitian yang berjudul “**Praktik Sewa Kios Taman Widawati Ditinjau dari KUHPdata dan Ijarah(Studi Pada Taman Widawati Desa Ngrendeng Kecamatan Gondang Kabupaten Tulungagung)**”, ini merupakan penelitian yang memaparkan mengenai bagaimana mekanisme yang digunakan dalam pratik sewa tempat usaha yang dilakukan oleh perangkat desa sebagai pemilik dan para penyewa. Praktik sewa yang akan dibahas dalam penelitian ini terkhusus yang dilakukan di Taman Widawati.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab, untuk memberikan gambaran secara sederhana dan memudahkan peneliti, maka peneliti ini membagi pembahasan dalam 5 (lima) bab, adapun sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang gambaran awal penelitian, meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penegasan istilah dan sistematika penelitian.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini berisikan landasan teori penelitian yang berhubungan dengan kajian pembahasan dalam penelitian ini. Bab ini terdiri dari 5 (lima) sub bab

yaitu: praktek sewa menyewa, tempat usaha, KUHPerdata, ijarah, dan penelitian terdahulu.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini dikajikan mengenai metode penelitian yang digunakan oleh peneliti beserta alasannya. Bab ini terdiri dari 8 (delapan) sub bab yaitu: pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, pengecekan keabsahan data dan tahapan peneliti.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Bab ini membahas tentang data lapangan yang berasal dari informan melalui metode wawancara maupun observasi. Bab ini terdiri dari 3 (tiga) sub bab: deskripsi objek penelitian, paparan data, dan analisis sewa kios taman widawati.

BAB V PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang temuan penelitian peneliti yang dikaitkan dengan teori yang relevan. Bab ini terdiri dari 3 (tiga) sub bab: praktik sewa kios di taman widawati, praktik sewa kios di taman widawati ditinjau dari KUHPerdata, dan praktik sewa kios di taman widawati ditinjau dari perspektif Ijarah

BAB VI PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran pembahasan skripsi