

KEABSAHAN AKAD IJARAH RUMAH KONTRAKAN DI ATAS OBJEK KEPEMILIKAN ORANG LAIN

Ella, Rahmat, Nur Rahmiani

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah) Fakultas Syariah IAIN Pontianak
ellak6515@gmail.com, bintangrahmat26@gmail.com, nur.rahmiani02@iainptk.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik ijarah dalam sewa-menyewa rumah kontrakan dan analisisnya berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad ijarah sewa-menyewa rumah kontrakan di atas objek kepemilikan orang lain. Penelitian menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian lapangan dan pendekatan empiris. Sumber data menggunakan data primer berupa wawancara 10 informan yaitu lima pemilik rumah kontrakan dan lima orang yang menyewa kontrakan di kota Pontianak, kawasan Waduk Permai. Sedangkan data sekunder berupa buku serta jurnal yang telah dikumpulkan sebagai bahan penguat dalam pengumpulan data. Teknik pengumpulan data yaitu dengan melakukan wawancara dan dokumentasi. Peneliti menggunakan teknik triangulasi terkait pemeriksaan keabsahan data. Hasil penelitian ini menunjukan bahwa; 1). Akad pada sewa menyewa rumah kontrakan di Waduk Permai, adalah secara lisan saja tanpa adanya perjanjian atau akad secara tertulis. Peneliti menemukan tidak adanya pengakuan yang jelas di awal akad dari pemilik rumah kontrakan bahwa tanah atas rumah kontaknan tersebut bukan tanah hak milik. 2). Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi terhadap akad ijarah sewa-menyewa rumah kontaknan di atas objek kepemilikan orang lain Waduk Permai, pada pasal 303 menegaskan bahwa pemberi sewa haruslah pemilik, wakil, atau pengampu dari properti yang sewakan. Sedangkan pada kenyataannya, penyewa bukan dari salah satu yang disebutkan dalam KHES pada pasal 303.

Kata Kunci: Akad, Ijarah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Tanah

Abstract

This study aims to examine the practice of ijarah (leasing) in rental housing agreements and to analyze such practice based on the Compilation of Sharia Economic Law (KHES), specifically regarding ijarah contracts for rental houses built on land owned by a third party. The research employs a qualitative method with a field study design and an empirical approach. Primary data were collected through interviews with ten informants—five landlords and five tenants—in the Waduk Permai area of Pontianak City. Secondary data were obtained from books and journals to support and strengthen the findings. Data collection techniques included interviews and documentation, and data validity was ensured through triangulation. The findings show that: 1) Rental agreements for houses in Waduk Permai are conducted orally, without any written contract or formal written ijarah agreement. The researcher also found that landlords did not clearly disclose at the outset of the agreement that the land under the rental house was not their own property. 2) According to KHES Article 303, the lessor in an ijarah contract must be the owner of the property, their authorized representative, or a legal guardian. However, in the observed cases, the lessors did not meet any of these conditions

stipulated in KHES Article 303, raising concerns about the validity of the ijarah contracts in this context.

Keywords: *Contract, Ijarah, Compilation of Islamic Economic Law, Land*

A. Pendahuluan

Ekonomi Islam adalah ilmu yang membahas perilaku manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya berdasarkan nilai-nilai ketuhanan dengan tujuan akhir mencapai kedamaian di akhirat. Prinsip saling membantu yang diajarkan oleh Allah SWT menciptakan mekanisme ekonomi yang unik, di mana individu dan kelompok saling berinteraksi untuk memenuhi kebutuhan satu sama lain. Hal ini mencerminkan konsep Islam yang mengedepankan harmoni dan kerja sama dalam berbagai aspek kehidupan¹. Salah satu praktik muamalah yang penting dalam ekonomi Islam adalah ijarah atau sewa-menyewa. Ijarah telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat sejak zaman dahulu hingga kini, dengan peran signifikan dalam mendukung kesetaraan ekonomi. Sebagai seorang Muslim, praktik ijarah harus berlandaskan Al-Qur'an, Hadis, dan panduan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), yang mengatur akad, rukun, serta syarat sah ijarah.

Di Indonesia, praktik ijarah dalam bentuk sewa-menyewa rumah kontrakan memiliki kontribusi besar terhadap perekonomian lokal. Pemilik rumah mendapatkan penghasilan tambahan dengan menyewakan lahan atau bangunan mereka, sementara masyarakat yang belum mampu membeli rumah, seperti mahasiswa atau pekerja muda, mendapatkan tempat tinggal yang terjangkau. Di Kalimantan Barat, khususnya di Kota Pontianak, praktik ini menjadi solusi utama untuk kebutuhan perumahan. Waduk Permai di Kota Pontianak menjadi kawasan strategis untuk praktik ijarah rumah kontrakan. Lokasinya yang dekat dengan pasar, pusat pemerintahan, dan perguruan tinggi menjadikannya pusat pemukiman bagi penduduk lokal maupun pendatang. Penyediaan rumah kontrakan yang terjangkau di wilayah ini tidak hanya mendukung kebutuhan hunian tetapi juga menjadi katalisator peningkatan ekonomi masyarakat sekitar. Namun, sebagian rumah kontrakan di Waduk Permai dibangun di atas tanah milik badan hukum, bukan milik pribadi. Kondisi ini memunculkan pertanyaan mengenai keabsahan akad ijarah menurut KHES. Penelitian tentang pandangan KHES terhadap ijarah di atas tanah milik badan hukum bertujuan memberikan pemahaman yang lebih mendalam serta menjadi acuan dalam memastikan praktik tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Berdasarkan penjelasan di atas, penelitian ini berjudul "*Keabsahan Akad Ijarah Rumah Kontrakan Di Atas Objek Kepemilikan Orang Lain (Studi Kasus di Waduk Permai Kelurahan Benua Melayu Darat Kecamatan Pontianak Selatan)*". Hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dan masih ada relevansi dengan penelitian peneliti. Adapun penelitian yang relevan adalah yang pertama, penelitian dari Tia Munibah (2023) dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa-Menyewa Tanah Milik Negara (Studi Kasus Asset Tanah PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang)*"². Kedua, penelitian dari Nur Cahya Awaila (2022), yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam tentang Pemanfaatan Tanah Milik BBWS Cidanau Ciujung Cidurian terhadap Usaha Pribadi*

¹ Apriyudhi, "Praktik Akad Ijarah Pada Jasa Servis Handphone (Studi Kasus Di Salman Cell)."

² Tia Munibah, "Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa-Menyewa Tanah Milik Negara (Studi Kasus Asset Tanah PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang)."

(Sewa Kontrakan di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang)”³ Ketiga penelitian dari Zainul Musthofa dan Siti Aminah (2021), yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa*”⁴. Keempat penelitian dari Siti Khamsiyah (2021), yang berjudul “*Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa-menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang Di Tandes Surabaya*”⁵. Kelima penelitian dari Nabila Frizka Putri Fortuna (2022), yang berjudul “*Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Lahan Jagung Di Nagira Manggopah Kecamatan Lubuk Basung*”⁶. Berdasarkan pengamatan peneliti, sudah ada beberapa penelitian sebelumnya akad ijarah di atas objek kepemilikan orang lain, namun belum ada yang melakukan penelitian ini di Kota Pontianak. Penelitian ini mempunyai kesamaan dengan penelitian sebelumnya, yaitu ijarah yang di atas objek kepemilikan orang lain. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu narasumber, tempat penelitian, sedangkan perbedaan lain yaitu landasan dalam penelitian dan prosedur akad ijarahnya.

Berdasarkan paparan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini untuk mengetahui bagaimana praktik ijarah dalam sewa-menyewa rumah kontrakan di Waduk Permai dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad ijarah sewa-menyewa rumah kontrakan di atas objek kepemilikan orang lain di Waduk Permai.

Dalam penelitian ini, menggunakan metode kualitatif di mana data disajikan dalam bentuk deskriptif. Berdasarkan jenisnya, penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum empiris atau lapangan. Penelitian ini dilakukan di Rumah Kontrakan, di Waduk Permai, RT/004 RW/023, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat. Waktu penelitian dilakukan pada 13 Mei hingga 28 Juli 2024. Sumber data yang digunakan berupa data primer dan sekunder. Data primer adalah data yang didapatkan secara langsung dari narasumber melalui wawancara maupun dokumentasi yang kemudian dianalisis oleh peneliti. Data Sekunder adalah bahan-bahan atau data yang melengkapi data dari sumber primer disebut sebagai sumber data sekunder. Teknik dan alat pengumpulan data dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara, dan dokumentasi. Untuk memeriksa keabsahan data, peneliti menggunakan teknik triangulasi yaitu triangulasi sumber. Kemudian, dalam melakukan analisis data, peneliti menggunakan metode Miles & Huberman yang terdiri dari 4 alur kegiatan yang dilakukan secara bersamaan, yaitu pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi⁷.

A. Temuan dan Diskusi

³ Cahya Nur Awaliah, “Tinjauan Hukum Islam tentang Pemanfaatan Tanah Milik BBWS Cidanau Ciujung Cidurian terhadap Usaha Pribadi (Sewa Kontrakan di Kelurahan Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang).”

⁴ R. Zainul Mustofa Dan Siti Aminah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa.”

⁵ Siti Khamsiyah, “Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (Rt) 01 Kepada Para Pedagang Di Tandes Surabaya.”

⁶ Nabila Friska Putri Fortuna, “Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Lahan Jagung Di Nagari Manggopoh Kecamatan Lubuk Basung.”

⁷ Miles dan A.M. Huberman, *Buku Sumber Tentang Metode Metode Baru*.

Temuan dan diskusi merupakan hasil dari wawancara dan observasi penelitian mengenai *Keabsahan Akad Ijarah Rumah Kontrakan Di Atas Objek Kepemilikan Orang Lain (Studi Kasus di Waduk Permai Kelurahan Benua Melayu Darat Kecamatan Pontianak Selatan)*. Adapun temuan penelitian dalam penelitian ini berdasarkan hasil wawancara dan paparan data ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang kesahihan akad ijarah dalam sewa menyewa rumah kontrakan sebagai berikut:

Pertama, praktik ijarah dalam transaksi sewa-menyewa rumah kontrakan di Waduk Permai.

1. Akad yang dilakukan pada sewa menyewa rumah kontrakan di Waduk Permai ini secara lisan saja tanpa adanya perjanjian atau akad secara tertulis. Pada pasal 296 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad ijarah dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/atau isyarat.
2. Tidak adanya pengakuan yang jelas di awal akad dari pemilik rumah kontrakan bahwa tanah atas rumah kontrakan tersebut bukan tanah hak milik. Pasal 24 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), shighat Akad ijarah harus suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan terimakan. Sedangkan di sini pemilik rumah kontrakan tidak menjelaskan secara jelas terkait shighat akad ijarah bahwa shighat akad tersebut bukan miliknya⁸.

Dalam Islam, sewa-menyewa menurut bahasa Arabnya adalah *Al Ijarah*. *Al-Ijarah* berasal dari kata *Al-Ajru* yang berarti *Al-Iwadh* diartikan bahasa Indonesia diartikan sebagai ganti dan upah. Dengan istilah lain dapat pula disebut bahwa ijarah ialah suatu akad berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 ayat 9 mendefinisikan, ijarah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Dalam Hukum Ekonomi Syariah, Ijarah dalam bentuk sewa- menyewa boleh dilaksanakan apabila sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Syara'. Berdasarkan hasil wawancara dan penelitian yang dilakukan bahwa akad sewa-menyewa rumah kontrakan di Waduk Permai dilakukan secara lisan, tidak ada dokumen tertulis yang dibuat untuk perjanjian sewa-menyewa. Hal ini berarti semua kesepakatan dibuat dan disepakati secara lisan saja. Sedangkan dalam konteks hukum, perjanjian lisan dianggap memiliki kekuatan hukum yang lebih lemah dibandingkan dengan perjanjian tertulis. Ini karena perjanjian tertulis memberikan bukti yang lebih kuat dan jelas.

Pasal 1320 dan 1338 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur tentang syarat sahnya perjanjian dan kebebasan berkontrak. Syarat-syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUH Perdata seperti, kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, adanya objek tertentu dan sebab yang halal. Jika semua syarat ini terpenuhi maka perjanjian dianggap sah, termasuk perjanjian lisan. Sedangkan pasal 1338 mengatur tentang asas kebebasan berkontrak, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai hukum bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini menyatakan bahwa para pihak bebas untuk membuat perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum. Berdasarkan kedua pasal tersebut, perjanjian lisan bisa dianggap sah dan mengikat, asalkan memenuhi syarat-syarat di Pasal 1320. Meskipun tidak tertulis, perjanjian lisan tetap sah secara hukum. Namun, dalam praktiknya, perjanjian lisan lebih sulit dibuktikan dibandingkan perjanjian tertulis, sehingga rentan terhadap perselisihan di kemudian hari. Perjanjian yang dilakukan secara lisan serta tidak memiliki saksi dapat menimbulkan masalah karena tidak adanya bukti tertulis, untuk membuktikan isi dan kesepakatan

⁸ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

perjanjian jika terjadi perselisihan atau wanprestasi (kegagalan memenuhi kewajiban) di kemudian hari.

Perjanjian lisan, meskipun sah secara hukum, tidak memberikan jaminan bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perbedaan pendapat atau masalah antara pihak-pihak yang terlibat. Ini menjadi kelemahan utama dari tidak adanya perjanjian tertulis. Perlunya perjanjian tertulis dalam sewa-menyewa untuk memberikan kepastian hukum dan keamanan bagi kedua belah pihak tidak bisa diabaikan. Dari penelitian yang dilakukan juga tidak ada menyebutkan status rumah kontrakan tersebut bahwasannya rumah tersebut berada di atas tanah milik orang lain. Pada syarat ijarah juga telah dijelaskan bahwa barang harus dimiliki oleh aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliyah*). Dengan demikian, *ijarah al-fudhul* (ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya ijarah⁹. Pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) ayat 24 bahwa syarat objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna, dan dapat diserahkan terimakan. Pasal 303 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyebutkan pula bahwa *mu'jir* atau pemberi sewa haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya dan pasal 305 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) juga menjelaskan apabila salah satu syarat akad ijarah tidak ada, maka akad ijarahnya itu batal. Terkait ketidakjelasan *sighat* akad yang dilakukan oleh pemilik rumah kontrakan mencerminkan pelanggaran terhadap prinsip dasar transparansi dalam hukum ijarah.

Pasal 24 Ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menekankan bahwa *sighat* Akad ijarah harus suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan terimakan. Ketidadaan pengakuan yang jelas mengenai status tanah dapat menimbulkan keraguan dan ketidakpastian bagi pihak penyewa. Penyewa yang tidak mendapatkan informasi yang jelas dan lengkap tentang status tanah yang disewakan berisiko menghadapi berbagai masalah hukum dan administratif di kemudian hari. Ketidakpastian mengenai legalitas tanah dapat mengganggu rasa aman penyewa dan mengurangi kepercayaan terhadap pemilik rumah kontrakan. Hal ini juga dapat mempengaruhi keputusan penyewa dalam memilih tempat untuk disewa jika merasa dirugikan akibat tidak adanya kejelasan terhadap objek yang disewakan. Seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 308 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyatakan bahwa *musta'jir* memiliki hak untuk meminta ganti rugi jika barang yang disewakan tidak sesuai dengan yang dijanjikan atau jika ada cacat yang disembunyikan oleh pemilik barang saat akad ijarah.

Pada kajian teori juga telah dijelaskan terkait salah satu asas akad yaitu kebenaran dan kejujuran mengenai objek yang akan diadakan¹⁰. Menyembunyikan informasi penting mengenai kondisi objek yang disewakan tentu bertentangan dengan asas ini. Jika salah satu dari ketentuan terjadinya akad ijarah yang sah tidak terpenuhi maka dibatalkan (*fasakh*) seperti yang telah dijelaskan pada kajian teori mengenai berakhirnya akad. Oleh karena itu, transparansi dalam *sighat* akad adalah langkah preventif yang penting untuk menghindari sengketa. Pentingnya kejelasan *sighat* akad dalam transaksi sewa-menyewa sebagai upaya untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak dan menciptakan lingkungan transaksi yang lebih aman dan terpercaya. Implementasi rekomendasi ini diharapkan dapat meningkatkan praktik sewa-menyewa di Waduk Permai, sehingga memberikan manfaat jangka panjang bagi pemilik dan penyewa.

⁹ Yaqin, *Fiqh Muamalah Komperenship Ekonomi Islam*.

¹⁰ Feby Ayu, "Hukum Akad Syariah."

Kedua, Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad ijarah sewa-menyewa rumah kontrakan di atas objek kepemilikan orang lain di Waduk Permai. Berdirinya rumah kontrakan di atas tanah yang bukan milik pemilik rumah kontrakan itu sendiri menimbulkan masalah hukum dan kepemilikan. Ketika seseorang mendirikan rumah kontrakan di atas tanah milik orang lain tanpa izin atau tanpa adanya perjanjian yang sah, status kepemilikan objek rumah tersebut menjadi tidak jelas dan rentan terhadap perselisihan. Pasal 303 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) *mu'ajir* haruslah pemilik. Wakilnya, atau pengampunya, pada sewa menyewa di Waduk Permai ini *mu'ajir* bukan pemilik objek/tanah yang dibangun rumah kontrakan tersebut melainkan milik orang lain.

Pembahasan penelitian ini menyoroti masalah hukum dan kepemilikan yang muncul akibat pendirian rumah kontrakan di atas tanah yang bukan milik pemilik rumah kontrakan itu sendiri. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, akad ijarah untuk sewa rumah yang bukan milik sendiri memerlukan persetujuan pemilik yang sah, di mana segala bentuk pembayaran dan jangka waktu harus disepakati sejak awal. Kondisi ini menciptakan ketidakjelasan status kepemilikan dan rentan terhadap perselisihan hukum, terutama jika tidak ada izin atau perjanjian sah dari pemilik tanah. Mendirikan rumah kontrakan di atas tanah milik orang lain tanpa izin atau perjanjian yang sah menimbulkan masalah serius terkait hak dan kepemilikan. Dalam hukum properti, pemisahan antara kepemilikan tanah dan bangunan di atasnya memerlukan dasar hukum yang jelas. Tanpa adanya perjanjian yang sah, status kepemilikan rumah kontrakan tersebut menjadi tidak jelas, yang berpotensi menyebabkan konflik antara pemilik tanah dan pemilik rumah.

Pasal 303 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menegaskan bahwa *mu'ajir* (pemberi sewa) haruslah pemilik, wakil, atau pengampu dari properti yang disewakan. Dalam pasal ini disebutkan bahwa akad ijarah sah jika objek yang disewakan berada di bawah penguasaan pihak yang menyewakan atau memiliki hak untuk menyewakan objek tersebut. Jika rumah kontrakan yang disewakan terletak di atas tanah yang bukan milik penyewa atau tidak ada izin dari pemilik tanah yang sah, maka akad ijarah tersebut dianggap tidak sah. Hal ini karena pihak penyewa tidak memiliki hak untuk memberikan objek sewa kepada pihak lain tanpa persetujuan pemilik tanah, yang bertentangan dengan prinsip kepemilikan.

Selain itu, Pasal 24 ayat 2 KHES mengatur tentang syarat objek yang dapat disewakan harus suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan. Dalam konteks sewa rumah kontrakan, pasal ini memberikan penegasan bahwa pihak yang menyewakan harus dapat menunjukkan bukti sah atas kepemilikan atau penguasaan objek yang disewakan. Tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah, baik melalui sertifikat tanah atau izin dari pemilik sah, perjanjian sewa menyewa menjadi rentan dan tidak sah. Jika pemilik rumah yang berdiri di atas tanah milik orang lain tidak dapat menunjukkan izin dari pemilik tanah, maka perjanjian sewa tersebut tidak memenuhi syarat terlaksananya akad ijarah.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) juga memberikan pedoman terkait syarat sahnya perjanjian, yang mencakup kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Dalam kasus sewa rumah kontrakan di atas objek kepemilikan orang lain, syarat objek tertentu dan sebab yang halal tidak terpenuhi. Rumah yang disewakan berada di atas tanah tanpa izin pemilik sah, yang berarti perjanjian tersebut tidak memiliki objek yang sah dan tujuannya tidak halal karena melanggar hak kepemilikan orang lain. Oleh karena itu, perjanjian ini tidak memenuhi syarat sah menurut Pasal 1320 dan dapat dianggap batal demi hukum. Dan

juga telah di atur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 305 bahwa apabila salah satu syarat ijarah tidak ada, maka akad itu batal.

Menghindari masalah ini, penting bagi pihak yang ingin mendirikan rumah kontrakan untuk mendapatkan izin atau membuat perjanjian tertulis dengan pemilik tanah. Perjanjian ini harus mencakup semua aspek penting seperti durasi penggunaan tanah, kompensasi, dan hak serta kewajiban masing-masing pihak. Ini tidak hanya memberikan kepastian hukum tetapi juga melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat.

B. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang ditulis peneliti tentang “*Keabsahan Akad Ijarah Rumah Kontrakan Di Atas Objek Kepemilikan Orang Lain (Studi Kasus di Waduk Permai Kelurahan Benua Melayu Darat Kecamatan Pontianak Selatan)*” Penelitian ini menghasilkan kesimpulan sebagai berikut:

Pertama, bahwa praktik akad sewa-menyewa rumah kontrakan di Waduk Permai yang dilakukan secara lisan, meskipun sah menurut hukum berdasarkan Pasal 296 Ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), memiliki kelemahan dalam hal pembuktian jika terjadi perselisihan. Ketidadaan perjanjian tertulis menyulitkan penyelesaian sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, perjanjian tertulis sangat diperlukan untuk memberikan kepastian hukum dan keamanan bagi kedua belah pihak, mengurangi risiko sengketa, dan memudahkan penyelesaian konflik.

Kedua, penelitian ini menegaskan bahwa ketidakjelasan *sighat* akad yang dilakukan oleh pemilik rumah kontrakan melanggar prinsip dasar transparansi dalam hukum ijarah, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Ketidadaan pengakuan yang jelas mengenai status tanah dapat menimbulkan ketidakpastian bagi penyewa, meningkatkan risiko konflik, dan mengurangi rasa aman penyewa. Pemilik rumah kontrakan memiliki kewajiban hukum untuk memberikan informasi yang jelas dan lengkap kepada penyewa, termasuk status tanah. Terkait kepemilikan yang muncul akibat pendirian rumah kontrakan di atas tanah yang bukan milik pemilik rumah kontrakan itu sendiri. Kondisi ini menciptakan ketidakjelasan status kepemilikan dan rentan terhadap perselisihan hukum, terutama jika tidak ada izin atau perjanjian sah dari pemilik tanah. Dalam konteks sewa-menyewa di Waduk Permai, ketidakjelasan muncul karena *mu'ajir* bukanlah pemilik tanah di mana rumah kontrakan dibangun, bertentangan dengan Pasal 303 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang mengharuskan *mu'ajir* sebagai pemilik, wakil, atau pengampu dari yang disewakan. Ketidakjelasan ini dapat menimbulkan berbagai masalah hukum di kemudian hari, seperti risiko pengusiran atau pembatalan kontrak sewa jika pemilik tanah asli menuntut hak mereka, yang juga dapat mengakibatkan kerugian finansial bagi penyewa sebagaimana telah di atur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 305 bahwa apabila salah satu syarat ijarah tidak ada, maka akad itu batal.

C. Daftar Pustaka

- Apriyudhi, Selamat. “Praktik Akad Ijarah Pada Jasa Servis Handphone (Studi Kasus Di Salman Cell).” Uin Antasari Banjarmasin, 2023.
[Http://Repo.Uinsatu.Ac.Id/32165/1/Fiqh%20muamalah.Pdf](http://Repo.Uinsatu.Ac.Id/32165/1/Fiqh%20muamalah.Pdf).
- Cahya Nur Awaliah. “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pemanfaatan Tanah Milik Bbws Cidanau Ciujung Cidurian Terhadap Usaha Pribadi (Sewa Kontrakan Di Kelurahan

- Kasemen Kecamatan Kasemen Kota Serang).” Uin Sultan Maulana Hasanuddin Banten., 2022. <https://Repository.Uinbanten.Ac.Id/10409/>.
- Feby Ayu, Amalia. “Hukum Akad Syariah.” *Islamitsch Familierecht Journal* 3, No. 1 (2022). <https://doi.org/10.32923/Ifj.V3i01.245>.
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Kencana, 2009.
- Miles Dan A.M. Huberman. *Buku Sumber Tentang Metode Metode Baru*. Jakarta: Ui Press, 1992.
- Nabila Friska Putri Fortuna. “Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Lahan Jagung Di Nagari Manggopoh Kecamatan Lubuk Basung.” Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2022. <https://Repository.Uin-Suska.Ac.Id/62491/>.
- R. Zainul Mustofa Dan Siti Aminah. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa.” *Al- Maqasid Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 1 (2021). <https://doi.org/10.55352/Maqashid.V1i1.250>.
- Siti Khamsiyah. “Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (Rt) 01 Kepada Para Pedagang Di Tandes Surabaya.” Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019.
- Tia Munibah. “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa-Menyewa Tanah Milik Negara (Studi Kasus Asset Tanah Pt. Kereta Api Indonesia Di Stasiun Kereta Api Kota Serang).” Uin Sultan Maulana Hasanuddin Banten., 2023. <http://Repository.Uinbanten.Ac.Id/Id/Eprint/12794>.
- Yaqin, Ainul. *Fiqh Muamalah Komperenship Ekonomi Islam*. Duta Media Publishing, 2018.
https://opacperpus.iainmadura.ac.id/index.php?P=Show_Detail&Id=22405&Keywords=.