



**OBJEK SEWA YANG DISEWA ULANG PEMILIK  
DI KELURAHAN SIHITAN KECAMATAN  
PADANGSIDIMPUAN TENGGARA  
KOTA PADANGSIDIMPUAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat- syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S. H.)  
Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh

**ROSLINA SARI  
NIM. 1410200040**

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PADANGSIDIMPUAN**

**2018**



**OBJEK SEWA YANG DISEWA ULANG PEMILIK  
DI KELURAHAN SIHITAN KECAMATAN  
PADANGSIDIMPUAN TENGGARA  
KOTA PADANGSIDIMPUAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat- syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S. H.)  
Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah*

**Oleh**

**ROSLINA SARI  
NIM. 1410200040**

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**PEMBIMBING I**

**Ahmatnihar, M. Ag.  
NIP.19680202 200003 1 005**

**PEMBIMBING II**

**Hasiah, M. Ag.  
NIP.19780323 200801 2 016**

Hal : Skripsi  
Roslina Sari

Padangsidempuan, 25 April 2018

Kepada Yth:  
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu  
Hukum IAIN Padangsidempuan  
Di  
Padangsidempuan

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n **Roslina Sari** yang berjudul **Objek Sewa Yang Disewa Ulang Pemilik Di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan**. Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggung jawabkan skripsinya ini.

Demikian kami sampaikan atas perhatian dan kerja sama dari bapak/ibu, kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikumWr. Wb.*

PEMBIMBING I



Ahmatnizar, M.Ag.  
NIP.19680202 200003 1 005

PEMBIMBING II



Hasiah, M.Ag.  
NIP.19780323 200801 2 016

## SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Roslina Sari  
NIM. : 1410200040  
Fakultas/ Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Objek Sewa Yang Disewa Ulang Pemilik Di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan

dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya serahkan ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri. Sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain dalam skripsi saya ini kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 4 Kode Etik Mahasiswa yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Padangsidempuan, 25 Juli 2018

Saya yang menyatakan,



Nama : Roslina Sari  
NIM : 1410200040

Dibaca di : Padangsidempuan

Tanggal : 25 April 2018

Yang menyatakan,

ROSLINA SARI  
NIM: 1410200040

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai Civitas Akademika Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan. Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Roslina Sari  
NIM. : 1410200040  
Fakultas/ Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Ekonomi Syariah  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Objek Sewa Yang Disewa Ulang Pemilik Di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan.** Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan berhak menyimpan, mengalihkan, media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penelitidan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidimpuan  
Pada tanggal : 25 April 2018  
Yang menyatakan,



**ROSLINA SARI**  
NIM: 1410200040



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**  
Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang 22733  
Telephon 0634-22080 Fax 0634-24022  
website:<http://syariah.iain-padangsidempuan.ac.id> – e-mail : fasih 141 psp@gmail.com

**DEWAN PENGUJI**  
**SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

**Nama : Roslina Sari**  
**NIM. : 1410200040**  
**Judul Skripsi : OBJEK SEWA YANG DISEWA ULANG PEMILIK DI**  
**KELURAHAN SIHITANG KECAMATAN**  
**PADANGSIDIMPUAN TENGGARA KOTA**  
**PADANGSIDIMPUAN**

**Ketua**

**Dr. Muhammad Arsad Nasution, M. Ag.**  
**NIP. 197303112001121004**

**Sekretaris**

**Derminda Dalimunthe, M.H.**  
**NIP. 197105282000032005**

**Anggota**

**Dr. Muhammad Arsad Nasution, M. Ag.**  
**NIP. 197303112001121004**

**Derminda Dalimunthe, M.H.**  
**NIP. 197105282000032005**

**Drs. H. Dame Siregar, M.A.**  
**NIP. 196309071991031001**

**Hasiah, M.Ag.**  
**NIP.197803232008012016**

**Pelaksana Sidang Munaqasyah**

**Di : Padangsidempuan**  
**Hari/Tanggal : Jum'at, 08 Juni 2018**  
**Pukul : 13.45 s/d 15.30 WIB**  
**Hasil/Nilai : 76,25 (B)**  
**Indeks Pestari Kumulatif (IPK) : 3,46 (Tiga Koma Empat Enam)**  
**Predikat : AMAT BAIK**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang 22733

Telephon 0634-22080 Fax 0634-24022

website:<http://syariah.iain-padangsidempuan.ac.id> – e-mail : fasih 141 psp@gmail.com

**PENGESAHAN**

Nomor: 914 /In.14/D.4c/PP.00.9/07/2018

Judul/Skripsi : Objek Sewa Yang Disewa Ulang Pemilik Di Kelurahan Sihitang  
Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.

Ditulis Oleh : ROSLINA SARI

NIM : 1410200040

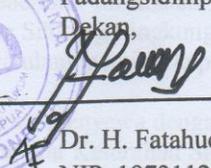
Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas

Dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar

Sarjana Hukum (S.H.)

Padangsidempuan, 6 Juli 2018

Dekan,

  
Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag. 4

NIP. 19731128 200112 1 001



## KATA PENGANTAR



Rasa puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah Subhanau Wa Ta'ala yang telah melimpahkan segala karunia-Nya yang tak terhingga kepada penulis. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Sholawat beserta salam kepada junjungan besar kita Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada ummat beliau. Semoga syafa'atnya kita dapatkan di akhirat kelak.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum. Dengan judul: **Objek Sewa Yang Disewa Ulang Pemilik Di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.** Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini penulis banyak mendapat bimbingan, bantuan dan motivasi dari berbagai pihak, oleh karna itu dalam kesempatan ini penulis dengan senang hati ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL, selaku Rektor IAIN Padangsidempuan.  
Bapak Dr. Muhammad Darwis Dasopang, M. Ag Selaku Wakil Rektor I Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga. Bapak Dr. Anhar, M.A selaku Wakil Rektor II Bidang Administrasi Umum dan Perencanaan Keuangan, dan Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan Dan Kerjasama.

2. Bapak Dr. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag Sebagai Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan, Ibu Dra. Asna, MA., Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag., Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Bapak Musa Aripin, S.HI., MSI Sebagai Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan.
4. Bapak Ahmatnijar, M.Ag Sebagai Pembimbing I dan Ibu Hasiah, M.Ag. Sebagai Pembimbing II yang memberikan bimbingan kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Ali Sati, M.Ag selaku Dosen Penasehat Akademik.
6. Kepada seluruh dosen Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum yang telah membekali penulis dengan ilmu yang berharga, semoga Allah selalu limpahkan segala karunia-Nya.
7. Bapak Yusri Fahmi, S.Ag., M.Hum sebagai Kepala Perpustakaan yang telah menyediakan buku-buku referensi untuk memudahkan peneliti menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak kepala Lurah dan stafnya serta masyarakat Kelurahan Sihitang khususnya lingkungan 1 dan 2 yang telah membantu penulis untuk meneliti objek pembahasan skripsi ini.
9. Ayah Tercinta Muhammad Darbi dan Ibunda Paridah, yang paling penulis sayangi. Saya ucapkan terimakasih untuk dukungan secara moril maupun materiil

penulis serta memberikan cinta yang tulus dan ikhlas kepada penulis sejak lahir hingga sekarang.

10. Saudara penulis Muhammad Darwin, Amd.Kep, Muhammad Zulfahmi, Amd.Kep, dan Adek Muhammad Andri yang penulis sayangi. Saya ucapkan terimakasih untuk dukungan secara moril maupun materiil penulis serta memberikan cinta yang tulus dan ikhlas kepada penulis sejak lahir hingga sekarang.
11. Foto copy yang telah menyediakan tempat untuk mempermudah peneliti menyelesaikan skripsi ini.
12. Sahabat-sahabat keluarga besar Hukum Ekonomi Syariah 1 angkatan 2014, khususnya buat Mella Safitri, Melpiana Sari, Riski Paridah Dly, Fitri Indahyani Siregar, Nur Aisyah Pane, Elpina Sari dewi, Mardayani Simatupang, Ovi Yanriani, Hapni Dewi. Terimakasih atas dukungan, saran dan semangat yang kalian berikan pada penulis.

Semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Penulis sadari masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini jika ada saran dan kritik yang membangun akan penulis terima dengan senang hati. Akhir kata penulis berharap semoga skirpsi ini mudah-mudahan dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya bagi kita semua.

Padangsidempuan, April 2018

Roslina Sari

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

### 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	Ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ya
ص	šad	š	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	za	z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge

ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
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 bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	Fathah	A	A
— /	Kasrah	I	I
— ؤ	Dommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ي	<i>Fathah</i> dan ya	Ai	a dan i
ؤ.....	<i>Fathah</i> dan wau	Au	a dan u

- c. *Maddah* adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ.....ى	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
ى.....ى	<i>Kasrah</i> dan ya	ī	i dan garis di bawah
و.....و	<i>Dommah</i> dan wau	ū	u dan garis di atas

### 3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- Ta marbutah hidup, yaitu Ta marbutah yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dommah*, transliterasinya adalah /t/.
- Ta marbutah mati, yaitu Ta marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

### 4. Syaddah (*Tasydid*)

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, syaddah atau tanda tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

### 5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

ال . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

c. ***Hamzah***

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila *hamzah* itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

d. **Penulisan Kata**

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

#### e. **Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

### **6. Tajwid**

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin, Cetakan Kelima*, Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama, 2003.

## ABSTRAK

Nama : **Roslina Sari**  
Nim : **14 1020 0040**  
Fakultas : **Syariah dan Ilmu Hukum**  
Jurusan : **Hukum Ekonomi Syariah**  
Judul : **OBJEK SEWA YANG DISEWA ULANG PEMILIK  
DI KELURAHAN SIHITANG  
KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN TENGGARA  
KOTA PADANGSIDIMPUAN**

Salah satu wujud muamalah yang sering dipraktekkan dalam masyarakat adalah sewa-menyewa atau *Ijarah*. Hakekatnya sewa-menyewa adalah menjual manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dengan waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang.

Masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktek sewa-menyewa di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan dan bagaimana pandangan hukum Islam terhadap objek sewa yang disewa ulang pemilik di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah mengetahui praktek sewa-menyewa di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan dan mengetahui pandangan hukum Islam terhadap objek sewa yang disewa ulang pemilik di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan.

Jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian lapangan (field research) yaitu memaparkan dan menggambarkan keadaan serta fenomena yang lebih jelas mengenai situasi yang terjadi, maka jenis penelitian yang di gunakan adalah jenis penelitian kualitatif. Sedangkan pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah kualitatif dan bersifat deskriptis, yaitu penelitian yang memaparkan data secara sistematis dan factual dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan dan fenomena yang diselidiki. Dalam pengumpulan datanya dalam penelitian ini menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi.

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah praktek sewa-menyewa yang di lakukan masyarakat Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2 terdapat bahwa objek yang sudah disewakan disewa ulang pemilik kepada orang lain ( penyewa kedua) karena kebutuhan ekonomi.

Selanjutnya Praktek sewa-menyewa dengan objek sewa yang disewa ulang pemilik yang dilakukan masyarakat Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2 tidak sejalan dengan ajaran Islam. Dikarenakan terkesan merugikan si penyewa karena ia merasa tidak nyaman dengan adanya pengulangan sewa yang dilakukan oleh pemilik kamar kos, dan manfaat barang yang di sewa dalam akad sewa-menyewa harus dinikmati oleh penyewa, yang merupakan komoditi yang dibeli dengan uang sewa. Selain itu perbuatan tersebut menyebabkan pengambil hak orang lain tanpa seizinnya dan tidak mendapatkan ganti rugi. Sewa- menyewa yang di anjurkan dalam Islam harus memiliki asas keadilan, kejujuran dan kebenaran, dan saling menguntungkan.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....</b>	<b>iv</b>
<b>BERITA ACARA UJIAN MUNAQASYAH.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DEKAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
D. Batasan Masalah .....	6
E. Batasan Istilah .....	7
F. Penelitian Terdahulu .....	7
G. Sistematika Pembahasan .....	10
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa –Menyewa .....	11
B. Rukun dan Syarat Sewa- Menyewa .....	16
C. Hak dan Kewajiban dalam Sewa-Menyewa .....	24
D. Sifat Akad Sewa-Menyewa .....	26
E. Jenis-jenis Sewa-Menyewa .....	32
F. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-Menyewa .....	32
G. Pendapat Ulama Tentang Sewa-Menyewa .....	34
<b>BAB III: METODE PENELITIAN</b>	
A. Data Geografis .....	37
B. Waktu dan lokasi Penelitian .....	38
C. Jenis dan Pendekatan Peneliti .....	39
D. Sumber Data .....	40
E. Teknik Pengumpulan Data .....	41
F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	42

**BAB IV: HASIL PENELITIAN**

- A. Praktek Sewa-menyewa di Kelurahan Sihitang  
Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan.... 44
- B. Pandangan Hukum Islam Terhadap Objek Sewa yang Disewa Ulang  
Pemilik di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara  
Kota Padangsidimpuan..... 52

**BAB V: PENUTUP**

- A. Kesimpulan ..... 59
- B. Saran-saran ..... 60

**DAFTAR PUSTAKA**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia diciptakan Allah SWT sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan manusia lain. Untuk menyempurnakan dan mempermudah hubungan antara mereka, banyak sekali cara yang dilakukan, diantaranya sewa-menyewa.

Oleh karena itu, hukum Islam membatasi manusia memperoleh kebutuhan tanpa memberi *madharat* kepada orang lain dan mengadakan tukar menukar dengan jalan yang adil, agar manusia dapat melepaskan dirinya dari kesempitan dan memperoleh keinginannya tanpa merusak kehormatan.<sup>1</sup>

Dalam Islam hubungan antara manusia satu dengan yang lain disebut dengan istilah *muamalah*. Menurut pengertian umum *muamalah* berarti perbuatan atau pergaulan manusia diluar ibadah. *Muamalah* merupakan perbuatan manusia dalam menjalin hubungan atau pergaulan dengan manusia lain, sedangkan Ibadah merupakan hubungan atau pergaulan manusia dengan Tuhan.<sup>2</sup> Istilah khusus dalam hukum Islam yang mengatur hubungan antara individu dalam sebuah masyarakat disebut dengan *fiqih* muamalah. Sewa-menyewa merupakan salah satu akad yang ada dalam muamalah, sewa-menyewa dalam Islam disebut

---

<sup>1</sup>Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 571

<sup>2</sup>Ghufiron A. Masadi, *Fiqh Muamalah kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 89

sebagai akad *ijarah*. *Ijarah* atau sewa-menyewa ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>3</sup>

Bertransaksi dengan akad sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. *Ijarah* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.<sup>4</sup> Akad sewa-menyewa dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*ujrah*). Tujuan akad sewa-menyewa dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pihak pemilik, sewa-menyewa bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.<sup>5</sup>

Bentuk transaksi sewa-menyewa ini menjadi alternatif bagi pemenuhan kebutuhannya tanpa melalui proses pembelian. Selain sebagai kegiatan muamalah, sewa-menyewa juga mempunyai fungsi tolong-menolong dalam pemenuhan kebutuhan manusia yang tidak terbatas sifatnya. Keabsahan *ijarah* sangat berkaitan dengan ‘*aqid* (orang yang berakad), *ma’qūd ‘alaih* (barang yang menjadi objek akad), ‘*ujrah* (upah), dan zat akad (nafs al-‘aqad).

Prektek sewa-menyewa tidak semudah yang diperkirakan, didalamnya ada perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak. Suatu perjanjian dilanggar ataupun diingkari, maka diselesaikan dengan

---

<sup>3</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet-9, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm.

<sup>4</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah, Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 247

<sup>5</sup>Ghufiran A. Mas’adi, *Op. Cit*, hlm. 188

mempertimbangkan segala aspek, misal masa kontrak dan harga yang disepakati. Tidak boleh salah satu pihak mengakhiri atau membatalkan isi kontrak tanpa sepengetahuan pihak yang lain. sebab hal ini terjadi maka kedua belah pihak harus menyelesaikannya dengan baik-baik.<sup>6</sup> Misalnya objek sewa yang disewa ulang pemilik. Dalam hal ini pemilik telah mengakhiri isi kontrak tanpa sepengetahuan pihak ke dua.

Kelurahan Sihitang merupakan daerah yang padat penduduk dan letaknya sangat strategis. Terletak didekat perguruan tinggi negeri dan swasta, salah satunya IAIN Padangsidempuan. Selain itu Kelurahan Sihitang mudah untuk akses transportasi, sehingga masyarakatnya memanfaatkan kesempatan untuk bisnis sewa-menyewa kos.

Di segi Bisnis usaha kamar kos ini sangat diminati oleh warga setempat selain sebagai usaha sampingan, usaha ini bisa disebut sebagai ladang bisnis yang menjanjikan. Dalam Bisnis tentu terdapat suatu kerja antara penyewa dan pemilik sewa yang bertujuan kepada kesepakatan yang baik.

Dalam praktek sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat Kelurahan Sihitang, peneliti menemukan hal-hal menarik timbul dari transaksi sewa-menyewa. Peneliti menemukan objek sewa disewa ulang pemilik, tanpa ada pemberitahuan atau izin dari penyewa pertama. Misalnya Ibu Sarah pemilik kos, disewakan kepada Nurul selama satu tahun dengan bayaran Rp. 1.500.000.00 (satu juta lima ratus rupiah) di

---

<sup>6</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 90

luar bayaran listrik dan air. Setelah kedua belah pihak sepakat maka keduanya diikat dengan perjanjian sewa-menyewa. Nurul menempati kos tersebut selama 3 bulan, karena jauh dari keluarga diwaktu libur Nurul pulang kampung. Rani datang mencari kos untuk tempat tinggal selama satu minggu. Ibu Sarah menunjukkan kos miliknya yang telah disewakan kepada Nurul. Rani tertarik tinggal di tempat tersebut karena bagus dan dekat dari tempat kerjanya, Ibu Sarah menyewakan kos tersebut tanpa sepengetahuan atau izin dari Nurul dengan uang sewa Rp. 60.000.00 (Enam puluh ribu rupiah) selama satu minggu.<sup>7</sup>

Dari transaksi tersebut Nurul (penyewa pertama) merasa dirugikan oleh transaksi kedua yang dilakukan pemilik kos, karena Pemilik kos telah menyewa ulang kamar kos pada pihak lain, ketika penyewa pulang kampung. Pemilik kos menggunakan hak penyewa tanpa ada izin dari penyewanya. Kenyataan yang seperti ini penyewa hanya bisa diam karena tidak berani untuk protes. Fenomena sewa ulang kamar kos sering terjadi ketika penerimaan mahasiswa baru.<sup>8</sup>

Sewa-menyewa adalah suatu cara untuk memperoleh manfaat dengan jalan penggantian berdasarkan ketentuan yang ditetapkan Allah Swt agar dalam melakukan kegiatan *muamalah* jang sampai memakan harta sesama secara batil. Sewa-menyewa harus dilakukan dengan persetujuan kedua pihak dengan sukarela dalam menjalankan akad.

---

<sup>7</sup>Wawancara dengan Ibu Sarah di Kelurahan Sihitang pada hari Minggu, Tanggal 10 Desember 2017.

<sup>8</sup>Wawancara dengan Nurul salah satu penyewa kamar kos di Kelurahan Sihitang, Tanggal 10 Desember 2017.

Dari beberapa permasalahan yang ada mengenai objek sewa yang disewa ulang pemilik, maka peneliti tertarik untuk meneliti dengan judul: “OBJEK SEWA YANG DISEWA ULANG PEMILIK DI KELURAHAN SIHITANG KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN TENGGARA KOTA PADANGSIDIMPUAN”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, maka penulis merumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek sewa-menyewa di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap objek sewa yang disewa ulang pemilik di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan?

## **C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Mengetahui praktek sewa-menyewa di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.
  - b. Mengetahui pandangan hukum Islam terhadap objek sewa yang disewa ulang pemilik di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.

## 2. Kegunaan Penelitian

- a. Menambah wawasan penulis khususnya dan pembaca umumnya dalam masalah objek sewa yang disewa ulang di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.
- b. Bahan perbandingan kepada peneliti lain.
- c. Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada jurusan Hukum Ekonom Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum di lingkungan Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan.

### **D. Batasan Masalah**

Ulama berbeda pendapat tentang kebolehan pemindahan manfaat barang yang disewa, sebagaimana Menurut ulama' mazhab Hanafiah, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad sewa-menyewa batal, karena manfaat tidak bisa diwariskan, itu merupakan harta (al-Mal). Sedangkan menurut jumhur ulama yang terdiri atas Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, sewa-menyewa tidak batal karena meninggal salah seorang pelaku akad, karena yang menjadi objek sewa-menyewa masih ada, karena kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Yang menjadi objek penelitian ini pihak pemilik bukan pihak penyewa, sebagaimana yang di perbincangkan oleh ulama-ulama fiqh tentang hak manfaat oleh seorang penyewa.

Sewa-menyewa memiliki cakupan yang luas, baik teori maupun penerapannya. Untuk menghindari pembahasan yang terlalu melebar maka

peneliti batasi dalam penelitian tentang Objek sewa yang disewa ulang pemilik di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidimpunan Tenggara Kota Padangsidimpuna. Objek sewa yang peneliti maksud di sini adalah kamar kos.

#### **E. Batasan Istilah**

1. Objek adalah hal, perkara, atau benda yang dijadikan sasaran usaha sambilan untuk menambah penghasilan. Objek yang di maksud dalam penelitian ini adalah kos.<sup>9</sup>
2. Sewa ialah pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa.<sup>10</sup>
3. Pemilik adalah yang mempunyai suatu benda.<sup>11</sup>

#### **F. Penelitian Terdahulu**

Penulis belum menemukan judul yang sama dengan judul penulis, namun ada yang meneliti tentang sewa menyewa

1. Sulthon Ma'arif Harahap, Nim 13 240 0036, Penelitian skripsi di IAIN Padangsidimpunan yang berjudul "*Pengalihan Sewa Rumah Kontrakan Tanpa Izin Pemilik Dalam Perspektif Syafi'iyah ( Studi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak)*". Kesimpulan skripsi ini adalah pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak pada kasus I terjadi pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik, namun masih tetap dengan perjanjian awal, sedangkan kasus II terjadi perubahan fungsi barang

---

<sup>9</sup> Meity Taqdir Qodratilah, dkk, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: badan pengembangan dan pembinaan bahasa, 2011), hlm. 367.

<sup>10</sup> Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm. 1057.

<sup>11</sup> Meity Taqdir Qodratilah, dkk, *Op. Cit*, hlm. 321.

sewa yang berpotensi merusak barang sewaan, menurut imam syafi'i penyewa boleh menyewakan kembali barang sewaan pada orang lain asalkan penggunaannya sama dengan pihak pertama<sup>12</sup>

2. Faizah Nurhayati dengan judul skripsi "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Malang)*" dengan subjek penelitian mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, sedangkan obyek penelitiannya tentang pembayaran uang muka dalam penyewaan indekos. Dan kesimpulan dari skripsi tersebut adalah pembayaran uang muka yang dilakukan dengan menggunakan kesepakatan akad awal ataupun *urf* akan sah menurut Hukum Islam.<sup>13</sup>
3. Ratri widiastuti dengan judul skripsi "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peraktek Sewa Menyewa Kamar Kos di Kelurahan Baciro kota yogyakarta*" Dalam skripsi tersebut sah dan dibenarkan dalam islam karena telah memenuhi syarat-syarat akad terutama yang berkaitan dengan subjek dan objek akadnya.<sup>14</sup>
4. Nunung Muhayatun dengan judul skripsi "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa (Ijarah) Tanaman (Studi Kasus di Desa*

---

<sup>12</sup>Sulthon Ma'arif, *Pengalihan Sewa Rumah Kontrakan Tanpa Izin Pemilik Dalam Perspektif Syafi'iyah ( Studi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak)*, (Paluta: IAIN Padangsidempuan, 2017)

<sup>13</sup>Faizah Nurhayati, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Malang)* (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2014)

<sup>14</sup>Ratri Widiastuti, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta* (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2010).

*Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara*)” dengan perbedaan subjek penelitian penyewa (*mustajir*) tanaman dan pemilik tanaman, sedangkan obyek penelitiannya adalah penyewaan tanaman. Dalam skripsi ini diterangkan tentang pelarangan sewa-menyewa (*ijarah*) yang apabila obyek sewanya tidak dapat dipastikan dan mengandung *maisir* dan *gharar*.<sup>15</sup>

5. Astika Nur Dianingsih Nim 1223202033, penelitian skripsi mahasiswa IAIN Purwokerto yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) Kamar Indekos (Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)*”. Kesimpulan dalam skripsi ini adalah terdapat 2 variasi akad, yaitu akad yang tidak menjelaskan pelarangan pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga (akad tidak jelas) dan akad dengan menyebutkan pelarangan tersebut dengan jelas.<sup>16</sup>

Penelitian terdahulu di atas terhadap persamaan dan perbedaan antara penelitian yang satu dengan yang lainnya. Persamaannya terletak pada objek formil dan materil yaitu membahas tentang sewa menyewa dan hukum islam, tetapi juga terdapat beberapa perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu yang terletak pada objek formil yaitu sewa di ulang pemilik.

---

<sup>15</sup>Nunung Muhayatun, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa (Ijarah) Tanaman (Studi Kasus di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara* (Semarang: IAIN Walisongo, 2007).

<sup>16</sup>Astika Nur Dianingsih, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) Kamar Indekos (Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)*, (IAIN Purwokerto, 2016)

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan pembahasan skripsi ini, dibuat sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, batasan masalah, definisi operasional, penelitian terdahulu, sistematika pembahasan.

BAB II Landasan teori terdiri dari pengertian dan dasar hukum sewa-menyewa, rukun dan syarat sewa-menyewa, hak dan kewajiban dalam sewa-menyewa, sifat akad sewa-menyewa, jenis-jenis sewa-menyewa, pembatalan dan berakhirnya sewa-menyewa, pendapat ulama tentang sewa-menyewa.

BAB III Metodologi penelitian terdiri dari data geografis, waktu dan lokasi penelitian, jenis dan pendekatan penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data.

BAB IV Hasil penelitian terdiri dari praktek sewa-menyewa di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara. Pandangan hukum Islam terhadap Objek sewa yang disewa ulang pemilik di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara .

BAB V Penutup terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Dan Dasar Hukum Sewa-Menyewa

##### 1. Pengertian sewa-menyewa

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijarah*.<sup>1</sup> Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa-menyewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa, atau uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu.<sup>2</sup> Sedangkan dalam Kamus Ensiklopedi Umum, sewa-menyewa adalah jumlah uang yang harus dibayar oleh penyewa untuk penggunaan barang milik orang lain.<sup>3</sup>

Menurut Moh. Anwar sewa-menyewa (*ijarah*) adalah suatu perikatan pemberian kemanfa'atan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai, *iwadh* (penggantian/balas jasa) dengan uang atau barang yang ditentukan.<sup>4</sup> Jadi *ijarah* membutuhkan adanya orang yang memberi jasa dan yang memberi upah. Hendi Suhendi, menyatakan bahwa *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang menurut bahasanya ialah *al-iwadi* yang secara bahasa berarti ganti dan upah.

Sewa-menyewa sesungguhnya merupakan suatu transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda. Transaksi ini banyak

---

<sup>1</sup> Mahmud Yunus, *Kamus Bahasa Arab-Indonesia*, ( Jakarta: PT. Hidakarya Agung, 1972), hlm. 34.

<sup>2</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet. 3, (Jakarta: Balai Pustaka. 1990), hlm. 153.

<sup>3</sup> Hasan Sadilly, *Ensiklopedi Umum*, Cet. 10, (Yogyakarta: Kanisius. 1993), hlm. 85.

<sup>4</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 227

dilakukan oleh manusia sejak dahulu sampai sekarang, atau dapat diartikan bahwa semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan. Sewa-menyewa dengan mutlak (tidak memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali apabila dijanjikan pembayaran dengan ditangguhkan.<sup>5</sup>

Pengertian sewa-menyewa menurut istilah dapat dilihat dari beberapa pandangan ulama fiqh:

1. Hanafiyah:<sup>6</sup>

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

“Akad atas suatu kemanfaatan dengan penggantian”

2. Asy-Syafi’iyah:<sup>7</sup>

عَقْدٌ عَلَى فَنَفْعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”

3. Malikiyah dan Hanabilah:

تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

“Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dalam penggantian”.

<sup>5</sup>Moh. Rifa’i, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, (Semarang: CV. Toha Putra, 1978), hlm. 428

<sup>6</sup>Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 121

<sup>7</sup> *Ibid.*,

4. Menurut Muhammad Asy-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa (*ijarah*) adalah “pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat”.<sup>8</sup>
5. Syaikh Syihab ad-Din dan Syaikh Umairah, sewa-menyewa ialah “Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.
6. Muhamad Syafi’ Antonio, sewa menyewa (*ijarah*) adalah pemindahan hak bangunan atas barang atau jasa melalui upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>9</sup>
7. Menurut Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda tanpa mengurangi wujud dan nilai benda sama sekali dan yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan seperti manfaat tanah dijadikan tempat parkir, rumah, dan sebagainya.<sup>10</sup>

Dalam istilah Islam, orang yang menyewakan disebut *muajjir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta’jir*, benda yang diistilahkan *ma’jur*, dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ajran* atau *ujrah*. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat *konsensual*

---

<sup>8</sup>Hendi Suhendi, *Op.Cit.* hlm 115

<sup>9</sup>Muhamad Syafi’ Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), Cet-I, hlm. 117.

<sup>10</sup> Chairuman Pasaribu, Suhwardi K.Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cet. Ke- 4, 2004), hlm. 52

(keepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa atau upah-mengupah berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*).<sup>11</sup> Dengan diserahkan bentuk upah-mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam.<sup>12</sup>

Pengertian sewa-menyewa dalam KUHPerdara adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>13</sup> Dalam KHES pasal 20 sewa-meyewa (*ijarah*) adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.

Dari beberapa pendapat tentang sewa-menyewa di atas dapat dipahami bahwa sewa menyewa adalah suatu akad untuk mengambil manfaat suatu benda baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sewa sesuai dengan yang telah ditentukan. Apabila akad sewa-menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat dari benda yang ia sewa, dan orang yang menyewa berhak mengambil upah sesuai dengan kesepakatan.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*,

<sup>12</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 144.

<sup>13</sup> R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Balai Pustaka, Cet. Ke-41, 2014 ), hlm. 381.

## 2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

### a. Al- Quran

#### 1) Qur'an Surat Al- Kahfi [18] : 94

قَالُوا يٰذَا الْقَرْنَيْنِ اِنَّ يٰجُوجَ وَمَآجُوجَ مُفْسِدُونَ فِى  
 الْاَرْضِ فَهَلْ نَجْعَلُ لَكَ خَرْجًا عَلٰى اَنْ تَجْعَلَ بَيْنَنَا وَبَيْنَهُمْ  
 سَدًّا

*"Mereka berkata, 'Wahai Zulkarnain! Sungguh Yakjuj dan Makjuj itu (makhluk yang) berbuat kerusakan dimuka bumi, maka bolehkah kami membayarmu imbalan agar engkau membuatkan dinding penghalang antara kami dan mereka."*

Ayat di atas dapat dipahami bahwa sewa-menyewa adalah akad yang dibenarkan dalam syari'at, dan termasuk satu akad yang telah ada sejak dahulu. Sebagaimana yang dilakukan oleh raja Zulkarnain membuatkan dinding penghalang dan mendapatkan upah dari pekerjaannya. Jadi Ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa ( *ijarah*) dibolehkan selama tidak menyalahi syari'at Islam.

### b. Hadis

#### 1) Bukhari dan muslim meriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Nabi SAW bersabda:<sup>14</sup>

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللهُ عَنْهُمَا، قَالَ: ( اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى

---

<sup>14</sup>Ibid

اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ) وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ

*“Dari Ibnu Abbas r.a. beliau berkata: Nabi saw. pernah berbekam dan beliau memberikan upah kepada orang yang membekamnya itu. Seandainya upah bekam itu haram, niscaya beliau tidak memberinya upah.*

Melalui hadis di atas dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa tidak hanya terhadap manfaat suatu barang/benda, akan tetapi dapat dilakukan terhadap keahlian/profesi seseorang. Perintah memberikan upah adalah bukti dibolehkannya sewa-menyewa.

#### c. Ijma’

Ulama sepakat bahwa sewa-menyewa dibolehkan dalam Islam, selama tidak menyalahi ketentuan syari’at. Kebolehan ini didasarkan kepada kebiasaan yang pernah dilakukan para sahabat.<sup>15</sup>

## B. Rukun dan Syarat sewa-menyewa

### 1. Rukun sewa-menyewa

Menurut ulama Hanafiyah, rukun sewa-menyewa adalah ijab dan qabul, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Lafal yang digunakan adalah: *al-ijarah*, *al-isti’jar*, *al-iktira*. Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun sewa-menyewa ada 4 (empat), yaitu:

---

<sup>15</sup> Rachmat Syafe’i, *Op. Cit*, hlm. 124

- a. *Aqid* yaitu *mujir* ( orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).
- b. *Shighat* yaitu ijab dan qabul.
- c. *Ujrah* ( uang sewa atau upah)
- d. Manfaat baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa atau tenaga orang yang bekerja).<sup>16</sup>

## 2. Syarat Sewa-menyewa

Syarat sewa-menyewa ada empat macam, sebagaimana syarat dalam jual-beli, yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat sah sewa-menyewa, dan syarat yang kembali pada rukun akad.<sup>17</sup> Di bawah ini penjelasan keempat syarat sewa-menyewa:

### a. Syarat terjadinya akad

Syarat *in 'inqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan *aqid*, zat akad, dan tempat akad.

### b. Syarat pelaksanaan (*an-nafadz*)

Agar sewa-menyewa (*ijarah*) terlaksana, barang harus dimiliki oleh *'aqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliah). Dengan demikian, *ijarah al-fudhul* (*ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijarah*.

---

<sup>16</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), hlm. 321

<sup>17</sup>Rachmat Syafei, *Op. Cit*, hlm. 125

c. *Syarat sah sewa-menyewa*

Keabsahan sewa-menyewa sangat berkaitan dengan ‘*aqid* (orang yang akad), *ma’qud ‘alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafs al-‘aqad*), yaitu:

1). Adanya keridaan dari kedua pihak yang akad.

Maksudnya apabila dalam perjanjian sewa-menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa tidak sah. Hal ini berdasarkan kepada firman Allah Q.S. An-Nisa’ [4] : 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ  
 اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ  
 اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

“*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakai harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka*”

2). Manfaat yang menjadi objek sewa-menyewa harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari. Apabila manfaat yang akan menjadi objek sewa-menyewa itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaat, dan penjelasan berapa lama manfaat ditangan penyewa dan besarnya uang sewa.

3). Objek sewa-menyewa boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak cacat. Ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan oleh penyewa. Misalnya, apabila seseorang menyewa rumah, maka rumah itu langsung ia terima kunci dan dimanfaatkan. Apabila rumah itu masih berada ditangan orang lain, maka akad sewa-menyewa hanya berlaku sejak rumah itu boleh diterima dan ditempati oleh penyewa kedua. Demikian juga halnya apabila atap rumah itu bocor dan sumur kering, sehingga membawa mudarat pada penyewa. Dalam kaitan ini, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa pihak penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad itu atau membatalkannya.<sup>18</sup>

4). Kemanfaatan benda dibolehkan menurut syara'

Ulama sepakat melarang sewa-menyewa baik benda atau pun orang untuk berbuat maksiat atau berbuat dosa.

Dalam kaidah fiqh dinyatakan: *الإِسْتِئْجَارُ عَلَى الْمَعْاصِي لَا يَجُوزُ*

*(menyewa untuk suatu kemaksiatan tidak boleh)*

5). Yang disewakan bukan suatu kewajiban bagi penyewa

Misalnya menyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa dan menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Para ulama fiqh sepakat

---

<sup>18</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 232

menyatakan bahwa sewa menyewa seperti ini tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban bagi orang yang disewa.<sup>19</sup>

6). Manfaat *ma'qud 'alaih* sesuai dengan keadaan yang umum

Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dalam sewa-menyewa.<sup>20</sup>

d. *Syarat yang kembali pada Rukun Akad*

1). *Aqidain*

*Aqidain* adalah dua pelaku kontrak sewa-menyewa yang meliputi *mu'jir* dan *musta'jir*. Syarat *mu'jir* dan *musta'jir* sama dengan syarat *ba'i* dan *musytari* secara umum. Sedangkan dalam sewa-menyewa, ketika menyewa jasa seorang muslim, *musta'jir* tidak disyaratkan harus muslim.<sup>21</sup>

2). *Manfaat*

Secara umum, batasan jasa atau manfaat yang legal di akad sewa-menyewa adalah setiap barang yang secara syar'i legal dimanfaatkan, memiliki nilai ekonomis, tanpa mengurangi fisik barang, diketahui, dan bisa diserahkan. Sedangkan secara detail, syarat jasa atau manfaat yang sah diijaraskan adalah;

<sup>19</sup> *Ibid.*,

<sup>20</sup> Rachmat Syafei, *Op. Cit*, hlm. 128

<sup>21</sup> T.M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cet. Ke-3, (Jakarta: PT. Bulan Bintang, 1989), hlm. 27.

a). *Mutaqawwim*

Yaitu jasa atau manfaat harus memiliki kriteria berharga. Dari perspektif syar'i, jasa atau manfaat bisa dikategorikan berharga apabila pemanfaatannya dilegalkan. Sedangkan dari perspektif urfi, jasa atau manfaat bisa dikategorikan berharga apabila lumrah dimanfaatkan, sehingga diakui secara publik memiliki nilai ekonomis dan layak dikomersialkan.<sup>22</sup>

b). Berupa nilai kegunaan, bukan berupa barang.<sup>23</sup>

Akad sewa-menyewa menghendaki supaya benda itu dimanfaatkan, sedang 'ainnya tetap utuh. Mal istikhlaki dimanfaatkan dengan jalan istikhlaki, karena itu maksud akad berlawanan dengan tabiat benda itu sendiri.

Hasilnya, segala harta yang disewa, wajiblah dia isti'mali. Harta istikhlaki tidak dapat disewa, tidak pula dapat dipinjam (isti'arah). Atas dasar ini, golongan Hanafiyah menetapkan kaidah:

إِنَّ الْإِجَارَةَ لَا يَصِحُّ أَنْ تَرَدَّ عَلَى اسْتِهْلَاكِ الْعَيْنِ

“*Sesungguhnya sewa menyewa tidak dapat dilakukan atas benda yang dimusnahkan.*”

Akad sewa-menyewa diadakan dengan tujuan pokok untuk mendapatkan manfaat berupa barang.

<sup>22</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Op. Cit*, hlm. 326.

<sup>23</sup>Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah* (Kediri: Lirboyo Press, 2013), hlm.

Sedangkan jika manfaat berupa barang (*'ain*) tersebut bukan sebagai tujuan pokok dari akad sewa-menyewa karena faktor hajat atau darurat, maka diperbolehkan. Seperti menyewa wanita untuk menyusui anak kecil, dimana yang menjadi tujuan pokok dari akad tersebut adalah jasa asuhnya, sedangkan air susunya didapatkan hanya sebagai implikasi tidak terpisahkan dari layanan jasa asuh tersebut. Sebab, jika layanan jasa asuh pada anak kecil tersebut tanpa disertai memberikan air susu, maka akan sangat menyulitkan.

c). Mampu diserahkan

Jasa atau manfaat harus mampu diserahkan-terimakan oleh *mu'jir* dan *musta'jir*, baik secara empiris (*hissi*) atau secara hukum (*syar'i*). Contoh manfaat yang tidak mampu diserahkan secara *syar'i* seperti, istri menyewakan jasanya tanpa izin suami. Sebab istri kerja tanpa izin suami hukumnya haram secara *syar'i*. Sedangkan contoh manfaat yang tidak mampu diserahkan secara *hissi* adalah, seperti menyewakan mobil yang sedang dighasab, kepada orang yang tidak mampu mengambil mobil dari tangan si *ghasib*. Apabila mobil tersebut disewakan kepada orang yang mampu mengambilnya, atau disewakan kepada *ghasib*

sendiri, maka akad sewa-menyewa sah. Sebab manfaat mobil mampu diserahkan.

d). Manfaat kembali kepada *musta'jir*

Jasa atau manfaat dalam akad sewa-menyewa harus dinikmati oleh pihak penyewa (*musta'jir*), bukan pihak yang menyewakan (*mu'jir* atau *ajir*), sebab jasa atau manfaat dalam akad sewa-menyewa merupakan komoditi yang dibeli dengan *ujrah* oleh *musta'jir*.

e). Diketahui barang, kriteria, dan kadarnya secara spesifik

Jasa atau manfaat dalam akad sewa-menyewa harus diketahui secara spesifik (*ma'lum*), meliputi fisik barangnya (*ijarah ain*), ciri-ciri atau kriterianya (jika *ijarah dzimmah*), dan kadar manfaatnya. Sebab akad sewa-menyewa secara substansi adalah akad jual beli dengan komoditi berupa jasa atau manfaat, yang disyaratkan harus *ma'lum*.<sup>24</sup>

3). *Ujrah* (upah)

*Ujrah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.<sup>25</sup> *Ujrah* akad *ijarah* juga sah berupa jasa atau manfaat, seperti menyewa rumah selama satu tahun dengan *ujrah* berupa mengajar al-Quran.

<sup>24</sup>. Tim Laskar Pelangi, *Op. Cit*, hlm. 280-285

<sup>25</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqih Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), hlm. 277.

#### 4). *Shighat*

*Shighat* dalam akad sewa-menyewa adalah bahasa transaksi berupa *ijab* dan *qabul* yang memuat perjanjian kontrak pemberian kepemilikan jasa atau manfaat dari pihak *mu'jir* kepada *musta'jir* dengan ganti berupa upah (*ujrah*) tertentu, baik secara eksplisit (*sarih*) atau implisit (*kinayah*), atau bahkan secara simbolis (*mu'atah*), seperti masuk ke dalam bus lalu memberikan upah setelah sampai di tempat tertentu tanpa ada interaksi akad. Syarat atau ketentuan lain *shighat* akad sewa-menyewa sama dengan ketentuan *shighat* akad *muawadah* yang lain, seperti *ijab qabul* dilakukan secara berkesinambungan (*muttashil*), berkesesuaian (*muwafaqah*), terbebas dari penangguhan (*ta'liq*), dll.<sup>26</sup>

### C. Hak dan Kewajiban dalam sewa-menyewa

Sebagaimana yang diketahui diadakannya perjanjian sewa-menyewa yakni adanya kepentingan dari penyewa untuk menikmati manfaat barang yang disewa dan bagi pemilik barang berkepentingan atas harga sewa. Dalam sewa-menyewa terdapat hak dan kewajiban pihak yang menyewakan atau yang dapat/harus dipenuhi oleh pihak menyewakan atau yang menerima sewa yaitu:

#### 1. Hak dan Kewajiban pihak yang menyewakan (Mu'ajjir)

- a. Pihak yang menyewakan berhak menerima uang/upah sewa

---

<sup>26</sup>Tim Laskar Pelangi, *Op. Cit*, hlm. 286.

- b. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa-menyewa, karena ia telah mempermilikkan manfaat dengan terjadinya perjanjian tersebut.
  - c. Pihak yang menyewakan mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada pihak yang menyewanya.
  - d. Pihak menyewakan Memelihara keberesan barang yang disewakannya, kecuali jika kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.
  - e. Menerima kembali barang obyek perjanjian di akhir masa sewa.<sup>27</sup>
2. Hak dan Kewajiban pihak yang penyewa (Musta'jir)
- a. Penyewa berhak mengambil manfaat dari barang sewaan.
  - b. Penyewa diperbolehkan mengganti pemakaian sewanya oleh orang lain, sekalipun tidak seizin orang yang menyewakannya. Kecuali di waktu sebelum sebelum akad telah ditentukan bahwa penggantian ini tidak boleh, maka tidak diperbolehkan adanya penggantian pemakai.
  - c. Penyewa berkewajiban menyerahkan pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian .
  - d. Penyewa harus menjaga dan memelihara barang sewaan.
  - e. Penyewa harus memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkannya, kecuali rusak sendiri.

---

<sup>27</sup> H. Idris, *Hadis Ekonomi*, cet, ke-1,(Jakarta: Pranadamedia Group, 2015), hlm. 240.

- f. Penyewa wajib mengganti kalau terjadi kerusakan pada barang sewaan karena kelalaiannya, kecuali kalau kerusakan itu bukan karena kelalaiannya sendiri.
- g. Penyewa berhak Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewakan.
- h. Tidak mendapat gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.<sup>28</sup>

Dalam Al-Qur'an Allah SWT telah melarang mengambil sesuatu yang bukan haknya sebagaimana dalam surat Asy-Syu'ara'[26]:183 :

وَلَا تَبْخُسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْثَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴿١٨٣﴾

*“Dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan”*

Maksud ayat di atas Janganlah kalian kurangi apa yang menjadi hak orang lain, dan jangan pula membuat kerusakan di muka bumi dengan membunuh, menyamun, melakukan tindak kejahatan dan mengikuti hawa nafsu yang rendah.

#### **D. Sifat Akad Sewa-Menyewa**

Kaidah umum dalam ajaran Islam menentukan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan dalam keadaan sehat dan bebas menentukan pilihan mempunyai tujuan tertentu yang mendorongnya melakukan

---

<sup>28</sup> *Ibid.*,

perbuatan. Oleh karena itu, tujuan akad memperoleh tempat penting untuk menentukan apakah akad dipandang sah atau tidak, halal atau haram.

Ulama' fiqih berbeda pendapat tentang sifat akad *Ijarah* (sewa-menyewa), apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama' mazhab Hanafiah berpendapat bahwa akad sewa-menyewa itu bersifat mengikat, tetapi bisa dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad. Seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum.<sup>29</sup> Akan tetapi, jumhur ulama' mengatakan bahwa akad sewa-menyewa itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak bisa dimanfaatkan.

Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama' mazhab Hanafiah, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad sewa-menyewa batal, karena manfaat tidak bisa diwariskan, itu merupakan harta (al-Mal). Sedangkan menurut jumhur ulama yang terdiri atas Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, sewa-menyewa tidak batal karena meninggal salah seorang pelaku akad, karena akad sewa-menyewa akad yang lazim (mengikat) dan akad *mu'awadah* sehingga tidak bisa batal karena meninggalnya salah satu pihak.<sup>30</sup>

Dalam hukum Islam ada beberapa asas dalam akad sewa-menyewa, yaitu:

---

<sup>29</sup>D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, cet. VI, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003), hlm. 662.

<sup>30</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Op. Cit*, hlm. 329

### 1. Asas *Al-Ridha'iyyah* (Konsensualisme)

Asas ini menekankan adanya kesempatan yang sama bagi parapihak untuk menyatakan keinginannya (*willsverklaaring*) dalam mengadakan transaksi. Dalam hukum Islam, suatu akad baru lahir setelah dilaksanakan *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah pernyataan kehendak penawaran, sedangkan *qabul* adalah pernyataan kehendak penerimaan. Dalam hal ini diperlukan kejelasan pernyataan kehendak dan harus adanya kesesuaian antara penawaran dan penerimaan.

Mengenai kerelaan (*concent*) ini, harus terwujud dengan adanya kebebasan berkehendak dari masing-masing pihak yang bersangkutan dalam transaksi tersebut. Pada asas *al-ridha'iyyah* ini, kebebasan berkehendak dari para pihak harus selalu diperhatikan. Pelanggaran terhadap kebebasan kehendak itu berakibat tidak dapat dibenarkannya akad tersebut. Misalnya, dalam kasus sewa-menyewa dimana seseorang menyewa sesuatu barang dengan sistem pembayaran dibelakang, namun kemudian pihak yang menyewakan mensyaratkan adanya kelebihan diluar pembayaran sewa. Seseorang dipaksa menjual rumah kediamannya, padahal ia masih ingin memilikinya dan tidak ada hal yang mengharuskan ia menjual dengan kekuatan hukum.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 116

## 2. Asas *Al-Musawah* (Persamaan Hukum)

Asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat, tidak membeda-bedakan walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Asas ini berpangkal dari kesetaraan kedudukan para pihak yang bertransaksi. Apabila ada kondisi yang menimbulkan ketidak seimbangan atau ketidak setaraan, maka UU dapat mengatur batasan hak dan kewajiban dan meluruskan kedudukan para pihak melalui pengaturan klausula dalam akad. Dalam hukum Islam, apabila salah satu pihak memiliki kelemahan (*Safih*) maka boleh diwakilkan oleh pengampunya atau orang yang ahli atau memiliki kemampuan dalam pemahaman permasalahan, seperti notaris atau akuntan.<sup>32</sup>

## 3. Asas *Al-Adalah* (Keadilan)

Perkataan adil adalah termasuk kata yang paling banyak disebut dalam Al-Qur'an, Adil adalah salah satu sifat Tuhan dan Al-Qur'an menekankan agar manusia menjadikannya sebagai ideal moral. Pada pelaksanaannya, asas ini menuntut para pihak yang berakad untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.<sup>33</sup>

Asas keadilan ini juga berarti bahwa segala bentuk transaksi yang mengundang unsur penindasan tidak dibenarkan. Misalnya,

---

<sup>32</sup>*Ibid*

<sup>33</sup> Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm. 33.

sewa-menyewa barang jauh di bawah harga pantas karena yang menyewakan amat memerlukan uang untuk menutup kebutuhan hidup yang primer. Demikian pula sebaliknya, menyewakan barang di atas harga yang semestinya karena penyewa amat memerlukan barang itu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang primer. Kesemua transaksi ini bertentangan dengan asas keadilan (*al-adalah*).

#### 4. Asas *Ash-Shidq* (Kejujuran dan Kebenaran)

Kejujuran adalah satu nilai etika mendasar dalam Islam. Islam adalah nama lain dari kebenaran. Allah berbicara benar dan memerintahkan semua muslim untuk jujur dalam segala urusan dan perkataan. Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian (akad) untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak dijalankan, maka akan merusak legalitas akad yang dibuat. Dimana pihak yang merasa dirugikan karena pada saat perjanjian (akad) dilakukan pihak lainnya tidak mendasarkan pada asas ini, dalam menghentikan proses perjanjian tersebut.<sup>34</sup>

#### 5. Asas Manfaat

Asas ini memperingatkan bahwa sesuatu Asas ini memperingatkan bahwa sesuatu bentuk transaksi dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madharat

---

<sup>34</sup>*Ibid.*,

dalam hidup masyarakat. Dalam suatu akad, objek dari apa yang diadakan pada tiap akad yang diadakan haruslah mengandung manfaat bagi kedua pihak. Islam mengharamkan akad yang berkenaan dengan hal-hal yang bersifat mudharat seperti jual beli benda-benda yang tidak bermanfaat apalagi yang membahayakan. Barang-barang yang jelas-jelas dilarang (diharamkan) dalam hukum Islam tidaklah dipandang bermanfaat sama sekali. Misalnya, berdagang narkoba dan ganja, perjudian, dan prostitusi.

6. Asas *al-Ta'awun* (Saling Menguntungkan)

Setiap akad yang dilakukan haruslah bersifat saling menguntungkan semua pihak yang berakad. Dalam kaitan dengan hal ini suatu akad juga harus memperhatikan kebersamaan dan rasa tanggung jawab terhadap sesama merupakan kewajiban setiap muslim. Rasa tanggung jawab ini tentu lahir dari sifat saling menyayangi mencintai, saling membantu dan merasa mementingkan kebersamaan untuk mendapatkan kemakmuran bersama dalam mewujudkan masyarakat yang beriman, takwa dan harmonis.

7. Asas *Al-Kitabah* (Tertulis)

Prinsip lain yang tidak kalah pentingnya dalam melakukan akad yaitu agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukan akad, maka akad itu harus dilakukan dengan melakukan *kitabah* (penulisan perjanjian, terutama transaksi dalam bentuk kredit). Di samping itu, juga

diperlukan adanya saksi-saksi (*syahadah*), seperti pada *rahn* (gadai), atau untuk kasus tertentu dan prinsip tanggung jawab individu.<sup>35</sup>

#### **E. Jenis-jenis Sewa-menyewa**

Dari segi objeknya, sewa-menyewa (*ijarah*) dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan (jasa). Sewa-menyewa yang bersifat manfaat, misalnya sewa-menyewa tanah untuk pertanian, rumah, dll. Sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan (jasa), ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan.<sup>36</sup>

Sewa-menyewa semacam ini, menurut ulama fiqh, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu. Sewa-menyewa seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Kedua bentuk *al-ijarah* terhadap pekerjaan ini menurut ulama *fiqih* hukumnya boleh.<sup>37</sup>

#### **F. Pembatalan dan Berakhirnya Akad sewa menyewa**

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian, karena sewa-menyewa termasuk perjanjian timbal balik (pertukaran). Bahkan apabila salah satu pihak yang

---

<sup>35</sup> *Ibid.*,

<sup>36</sup> H. Idris, *Op. Cit*, hlm. 241.

<sup>37</sup> *Ibid.*,

menyewa atau yang menyewakan meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan yang menjadi objek sewa-menyewa masih ada. Sebab kedudukan orang yang meninggal dunia tersebut dapat digantikan oleh ahli waris. Mengenai masalah ini ulama berbeda pendapat. Menurut mazhab Hanafiah, perjanjian sewa-menyewa tersebut batal dengan meninggal dunianya salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Adapaun menurut jumhur ulama, perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang melakukan perjanjian.<sup>38</sup>

Namun demikian tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak dikarenakan ada alasan atau dasar yang kuat untuk, seperti:

1. Terjadinya aib pada barang sewaan, maksudnya adalah bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.
2. Rusaknya barang yang disewakan, maksudnya yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang

---

<sup>38</sup>*Ibid.*,

diperjanjikan, misalnya yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.

3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), maksudnya barang yang menjadi sebab terjadi hubungan sawa-menyewa terjadi kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya perjanjian maka akad tidak akan terpenuhi lagi.
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, maksudnya apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak.
5. Adanya uzur. Mazhab Hanafi menambahkan bahwa adanya uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa. Adapun yang dimaksud dengan uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya.<sup>39</sup>

#### **G. Pendapat Ulama Tentang Sewa-Menyewa**

Para *fuqaha* berselisih pendapat tentang akad sewa menyewa. Jumhur *fuqaha* berpendapat bahwa sewa menyewa adalah akad yang tetap (mengikat). Dan diriwayatkan dari beberapa orang *fuqaha* bahwa sewa menyewa adalah akad yang *jaiz* (boleh dan tidak mengikat) karena sama dengan *al-ju'l* (upah) dan usaha bersama (*asy-syirkah*).

*Fuqaha* yang berpendapat bahwa sewa menyewa merupakan akad yang tetap dan mengikat juga berselisih pendapat tentang hal-hal yang dapat membatalkan. Sekelompok *fuqaha Amshar*, yakni Maliki, Syafi'i,

---

<sup>39</sup> Hendi Suhendi, *Op. Cit*, hlm. 122.

Sufyan ats-Tsauri, Abu Tsaur, dan lain-lain berpendapat bahwa sewa menyewa tidak dapat batal kecuali ada hal-hal yang membatalkannya, seperti cacat atau tempat pemenuhan manfaatnya hilang.<sup>40</sup>

Abu Hanifah dan para pengikutnya berpendapat, akad sewa dapat batal, karena munculnya halangan mendadak terhadap si penyewa. Misalnya, jika seseorang menyewa sebuah toko untuk berdagang, kemudian dagangannya terbakar atau di curi orang. Juhur *fuqaha* beralasan dengan firman Allah Q.S. Al-Maidah [5]: 1

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ..... ﴿١﴾

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.....”

Karena sewa menyewa merupakan perjanjian untuk mendapatkan manfaat, maka akad itu serupa dengan nikah. Sewa menyewa juga merupakan perjanjian (akad) untuk mendapatkan imbalan. Karena itu, akad sewa-menyewa tidak bisa dibatalkan, seperti halnya jual beli.

Abu Hanifah beralasan bahwa hilangnya sesuatu yang digunakan untuk memperoleh manfaat itu sama dengan hilangnya barang yang memiliki manfaat.<sup>41</sup>

Jika sewa menyewa (*ijarah*) itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut

<sup>40</sup> Ibnu Rusdi, *Budayatul Mujtahid*, ( Jakarta: Pustaka Amani, 2002, Penerjemah Imam Gozali Said, Achmad Zaidun), hlm. 91

<sup>41</sup> *Ibid.*,

Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut imam Syafi'i dan Ahmad sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir*, ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Data Geografis**

Kelurahan Sihitang merupakan salah satu Kelurahan yang terdapat di Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara. Secara administratif Kelurahan Sihitang terdiri atas 4 Lingkungan. Letak geografis Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan adalah:

1. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Palopat Pijor Koling
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Tapanuli Selatan
3. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Pudun Jae
4. Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Padangmatinggi

Luas wilayah Kelurahan Sihitang mempunyai luas 343,33 Ha. Hal ini dimanfaatkan penduduk untuk lahan perumahan, perkontrakan, pertanian, dan perkebunan.

Jumlah Penduduk Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan sebanyak 5.749 jiwa yang terdiri dari 2.731 orang laki-laki dan 3.018 orang perempuan. Untuk lebih jelasnya berikut ini adalah jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin.

Tabel 4. 1

## Jumlah penduduk berdasarkan Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin		Jumlah
	Laki – Laki	Perempun	
1	2. 7031 Orang	3. 018 Orang	5. 749 Orang

Sumber : Data Administrasi Kelurahan Sihitang, 2017

Dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan lokasi penelitian di Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2, yang mana di daerah ini banyak terdapat kos karena dekat dari perguruan tinggi yang menjadi pusat belajar bagi mahasiswa yaitu Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan. Mahasiswa IAIN yang berasal dari luar Tapanuli Selatan ( Tapsel) ataupun yang jauh dari tempat perkuliahan membutuhkan tempat tinggal sementara. Sehingga masyarakat disekitar perguruan tinggi menyewa kamar kos sebagai tempat tinggal.

#### **B. Waktu dan Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan pada bulan November 2017 sampai dengan Selesai. Adapun lokasi penelitian ini adalah bertempat di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.

Kemudian dipilihnya Kelurahan Sihitang sebagai lokasi penelitian didasarkan atas adanya beberapa kasus muamalah yang dalam hal ini adalah sewa-menyewa dimana ada pihak yang merasa dirugikan, sementara masalah hukumnya bagi sebagian masyarakat tidak dikethui.

### C. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian lapangan (field research) yaitu memaparkan dan menggambarkan keadaan serta fenomena yang lebih jelas mengenai situasi yang terjadi, maka jenis penelitian yang di gunakan adalah jenis penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah proses penelitian untuk menghasilkan data penelitian yaitu penjelasan baik tertulis maupun tidak tertulis dengan orang-orang yang diteliti.<sup>1</sup> Sedangkan pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah kualitatif dan bersifat deskriptis, yaitu penelitian yang memaparkan data secara sistematis dan factual dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan dan fenomena yang diselidiki.<sup>2</sup>

Mohammad Nazir menjelaskan pengertian metode deskriptif sebagai berikut:

Metode deskriptif adalah suatu metode dalam penelitian status kelompok manusia, suatu objek dan suatu kondisi. Tinjauan penelitian deskriptif adalah untuk membuat sebuah gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena dengan yang diselidiki.<sup>3</sup>

Menurut Muhammad “ Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk menguji atau menjawab pertanyaan mengenai status terakhir suatu objek yang diteliti”.

---

<sup>1</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, ( Bandung: Remaja Rosdakarya, 1999), hlm. 166.

<sup>2</sup> Nana Syaodih Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2005), hlm. 60.

<sup>3</sup> Muhammad Nasir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 63.

Berdasarkan pendapat di atas, penelitian yang dilaksanakan tidak hanya terbatas kepada pengumpulan data dan informasi, tetapi dilanjutkan dengan pengolahan dan analisis data untuk mengetahui bagaimana pandangan hukum Islam terhadap Objek sewa yang disewa ulang pemilik di kelurahan sihitang kecamatan padangsidimpuan tenggara kota padang sidimpuan.

#### **D. Sumber Data**

Sumber data ialah unsur utama yang menjadikan sasaran dalam penelitian untuk memperoleh data-data kongkret, dan yang dapat memberikan informasi untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini.<sup>4</sup>

Untuk menetapkan sumber data, peneliti mengklasifikasikannya berdasarkan jenis data yang dibutuhkan (disimpulkan)

##### **1. Sumber Data Primer**

Adapun sumber data primer dalam penelitian ini adalah berasal dari pihak Pemilik kos dan Penyewa di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan.

##### **2. Sumber Data Skunder**

Sedangkan sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah berasal dari kajian pustaka seperti:

---

<sup>4</sup> E. Kristi Poerwandari, *pendekatan Kualitatif Dalam penelitian psikologi*, ( Jakarta: Lembang pengembangan sarana pengukuran dan pendidikan psikolog (LPSP3), 1998), hlm. 29.

- a. Bahan buku primer yang bersifat mengikat seperti Al-Qur'an, Hadis Ilmu Perundang-Undangan dan HAKI dan buku-buku yang berkaitan dengan akad sewa-menyewa.
- b. Badan hukum skunder seperti Fiqh Muamalaah, dan Fiqhul Islam.
- c. Bahan buku tersier seperti Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Bahasa Arab.

## **E. Teknik Pengumpulan Data**

### **1. Wawancara**

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan berhadapan secara langsung dengan yang diwawancarai tetapi dapat juga diberikan daftar pertanyaan dahulu untuk dijawab pada kesempatan lain. Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian kualitatif adalah wawancara mendalam.<sup>5</sup> Wawancara mendalam adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang di wawancarai dengan menggunakan pedoman wawancara.

Untuk memperoleh data dan informasi maka dibutuhkan informan, informan adalah orang yang akan diwawancarai, diminta informasi oleh peneliti. Informan peneliti adalah orang yang menguasai dan memahami data informasi atau objek peneliti. Adapun informan dalam penelitian ini adalah pemilik kos yang berada di Kelurahan

---

<sup>5</sup>Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), hlm.

Sihitang Lingkungan 1 dan 2, mahasiswa penyewa (pertama), mahasiswa penyewa (kedua).

## 2. Observasi

Observasi adalah sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian.<sup>6</sup> Dari definisi tersebut peneliti menggambarkan bahwa observasi ini dilakukan secara sengaja dengan tujuan membantu untuk memudahkan penelitian dan melihat fenomena sosial, gejala-gejala dan melihat secara riil proses pelaksanaan sewa menyewa kos di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.

## 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah setiap bahan tertulis atau film yang tidak dipersiapkan karena adanya permintaan seorang penyidik.<sup>7</sup> Dokumentasi dilakukan dengan cara pengumpulan beberapa informasi pengetahuan, fakta dan data. Dalam mencari data, penulis menggunakan bahan-bahan dokumen yang bermanfaat dalam penelitian, yakni foto-foto, gambar dan lain sebagainya

## F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun urutan data secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, Observasi dan catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data

---

<sup>6</sup>Lexy J. Moleong. *Op., Cit.* hlm. 160.

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 161

ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Analisa data terdiri dari tiga sub proses yang saling berhubungan.<sup>8</sup>

1. Reduksi data, mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memiliki gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.
2. Penyajian data, adalah suatu cara pengompresan informasi yang memungkinkan suatu kesimpulan atau tindakan diambil sebagai bagian dari analisis. Pengajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya.
3. Kesimpulan dan verifikasi data, merupakan tindakan peneliti dalam menginterpretasikan data, menggambarkan makna dari penyajian data. Dengan demikian kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif diharapkan adalah merupakan temuan yang baru yang sebelumnya belum pernah ada.

---

<sup>8</sup>Ahmad Nizar Rangkuti, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Citapustaka Media, 2014), hlm. 155-158.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Praktek sewa-menyewa di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan**

Menyewa kamar kos merupakan kebutuhan, bagi mahasiswa di Kelurahan Sihitang khususnya yang tinggal jauh dari keluarga. Masyarakat menggunakan kesempatan ini untuk usaha menyewakan kamar kos sebagai tempat tinggal sementara. Menyewa kamar kos dapat dilakukan dengan jangka waktu satu bulan, satu semester ataupun satu tahun.

Sebagian besar masyarakat Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2 merupakan penyewaan kamar kos dengan jangka waktu satu tahun, atau lebih dikenal dengan sebuah sistem tahunan. Penetapan uang sewa yang dibuat pemilik kos berbeda-beda, sekitar 1.000.000.00 (satu juta rupiah) samapai 1.500.000.00 (satu juta lima ratus rupiah) perorang selama satu tahun. Dalam pelaksanaan pembayaran sewa kamar kos, pemilik kamar kos meminta uang sewa kepada penyewa ketika hari pertama menempati kamar kos.

Dengan adanya bayaran uang sewa, maka kedua belah pihak telah diikat perjanjian sewa menyewa. Penyewa berhak menikmati sepenuhnya manfaat dari yang disewanya selam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, begitu juga dengan pemilik yang berhak mendapatkan imbalan (uang sewa).

Akad sewa-menyewa dilakukan penyewa dan pemilik kamar kos secara lisan dengan lafal yang sederhana supaya kedua belah pihak saling

paham. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia dan bahasa Batak Mandailing, agar penyewa dan pemilik kamar kos saling memahami apa yang dikomunikasikan. Hal ini sesuai dengan syarat dan rukun akad sewa-menyewa.

Pada praktek kegiatan sewa-menyewa ini tidak selalu berjalan seperti yang diinginkan sebagaimana yang sudah ditentukan waktu akad. Sebagaimana yang ditemukan di Kelurahan Sihitang kamar kos disewa ulang pemilik ketika penyewa pulang kampung. Hal ini dikuatkan dengan hasil wawancara peneliti dengan pemilik kamar kos di Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2 :

Ibu Ratna<sup>1</sup> dalam wawancara mengatakan: “ saya menyewakannya pada orang lain karena kamar itu kosong, dan orang yang menyewa sementara itu paling lama 3 hari, akan keluar sebelum penyewa yang tinggal di kamar itu datang. Untuk masalah pembayaran uang sewa saya membuat 10.000.00- (sepuluh ribu rupiah) perharinya.

Begitu pula dengan ibu Elmi<sup>2</sup> dan ibu Rohimah<sup>3</sup> saat wawancara menyebutkan: “ saya menyewakan kamar kos itu karena penyewanya lagi libur semester, dan orang yang menyewa sementara hanya tinggal di kamar kos itu selama 1 minggu. Untuk masalah uang sewa saya membuat

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan ibu Ratna, sebagai pemilik kos di Sihitang, Senin, Tanggal 12 Maret 2018.

<sup>2</sup> Wawancara dengan ibu Elmi, sebagai pemilik kos di Sihitang, Selasa, Tanggal 13 Maret 2018.

<sup>3</sup> Wawancara dengan ibu Rohimah, sebagai pemilik kos di Sihitang, Selasa, Tanggal 13 Maret 2018.

kesepakatan dengan yang mau menyewa 50.000.00- (lima puluh ribu rupiah) selama 1 minggu.

Begitu pula dengan ibu Mardiana<sup>4</sup> menyebutkan: “ Saya menyewakannya lagi karena menurut saya dari pada kamar kos itu tidak ada yang merawatnya atau menjaganya, saya sewakan pada orang yang datang mencari tempat tinggal sementara. Kalau masalah uang sewa saya tidak membuat patokan atau menetapkannya, berapapun yang dikasih penyewa saya terima”.

Begitu pula dengan ibu Ayu<sup>5</sup> menyebutkan: “Saya menyewakan kamar kos itu pada penyewa lain atas persetujuan penyewa pertama yang lagi pulang kampung. Masalah uang sewa saya membuat 10.000.00- ( sepuluh ribu rupiah) per harinya.

Begitu pula dengan ibu Irma<sup>6</sup> menyebutkan: “Saya menyewakannya karena waktu ujian penerimaan mahasiswa baru banyak yang datang ke tempat saya mencari tempat tinggal selama ujian, kebetulan kamar kos milik saya penyewanya pada pulng kampung karena libur semester, dan saya mengizinkan mereka tinggal di kamar kos itu selama penyewa pertama belum datang. Masalah uang sewa saya membuat kesepakatan dengan mereka 35.000.00- (tiga puluh lima ribu) selama 3 hari”.

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan ibu Mardiana, sebagai pemilik kos di Sihitang Senin, Tanggal 19 Maret 2018.

<sup>5</sup>Wawancara dengan ibu Ayu, sebagai pemilik kos di Sihitang Rabu, Tanggal 21 Maret 2018, jam.

<sup>6</sup>Wawancara dengan ibu Irma, sebagai pemilik kos di Sihitang Selasa, Tanggal 20 Maret 2018.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat dipahami bahwa pemilik kamar kos di Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2 benar menyewa ulang kamar kosnya ketika penyewa pertama pulang kampung. Berkenaan dengan pembayaran uang sewa pemilik kamar kos menerapkan pembayaran yang berbeda-beda, ada 10.000.00- ( sepuluh ribu rupiah) per harinya, ada 50.000.00- (lima puluh ribu rupiah) selama 1 minggu, ada 35.000.00- (tiga puluh lima ribu) selama 3 hari, dan ada juga pemilik kamar kos yang tidak menetapkan berapa uang sewa yang harus dibayar si penyewa ke dua.

Menurut keterangan Penyewa (pertama), peraktek objek sewa yang disewa ulang pemilik di Kelurahan Sihitang benar adanya, dan penyewa merasa keberatan atas keputusan sepihak yang di lakukan pemilik kamar kos, sebagaimana yang disebutkan dalam wawancara sebagai berikut :

Tati<sup>7</sup> dalam wawancara mengatakan : “Saya keberatan ada orang masuk ke kamar kos tanpa sepengetahuan saya, karena di kamar itu banyak barang-barang saya, dan jika ada yang hilang siapa yang mau tanggung jawab. Seharusnya kalau ibu kos mau menyewakannya waktu saya pulang diberi tahunya, biar barang-barang saya simpan rapi sebelum pulang.”

Begitu pula dengan Mella<sup>8</sup> menyebutkan : “Saya keberatan karena waktu saya pulang kampung kamar itu bersih dan rapi, setelah saya kembali dari kampung saya buka kamar sudah berantakan, sampah dimana-mana barang-barang saya yang ada disitu dipake, ketika saya tanyak ibu kos siapa

---

<sup>7</sup>Wawancara dengan Tati, sebagai penyewa kos (pertama) di Sihitang, Senin, Tanggal 19 Maret 2018.

<sup>8</sup>Wawancara dengan Mella, sebagai penyewa kos (pertama) di Sihitang Kamis, Tanggal 15 Maret 2018.

yang menempati kamar saya waktu pulang katanya ada mahasiswa baru yang tinggal disitu selama 4 hari, saya hanya bisa diam dan kerugiannya saya tanggung sendiri karena ibu kos tidak ada keinginan untuk memberikan ganti rugi padahal sudah saya ceritakan.”

Begitu pula dengan Dewi<sup>9</sup> menyebutkan : “Saya keberatan karena kamar kos itu kan dah jadi milik saya selama 1 tahun ini, jadi waktu saya pulang kampung barang-barang saya biarkan aja berantakan disitu, saya gak tau kalo ibu kosnya menyewakan lagi tempat saya pada orang lain ketika saya dikampung, barang-barang saya ada yang hilang peralatan mandi dipake, saya hanya bisa diam dan tidak bisa meminta ganti rugi karena orang yang menyewa udah gak disitu, kalo sama ibu kos saya malu, seharusnya mereka sadar sendiri karena saya sudah cerita barang saya ada yang hilang”.

Begitu pula dengan Yuna<sup>10</sup> menyebutkan : “Saya gak keberatan karena ibu kos menelpon saya waktu di kampung bilang kalau ada orang yang mau tinggal di kamar saya beberapa hari, saya bolehin orang itu tinggal di kamar saya asalkan barang- barang saya jangan di pake”.

Begitu pula dengan Rika<sup>11</sup> menyebutkan : “Saya merasa dirugikan dengan adanya penyewa yang tinggal di kamar kos saya, karena barang-barang saya ada yang hilang tidak ada yang mau tanggung jawab menggantinya, waktu saya bilang sama ibu kos, dia hanya minta maaf”.

---

<sup>9</sup>Wawancara dengan Dewi, sebagai penyewa kos (pertama) di Sihitang jum’at, Tanggal 16 Maret 2018.

<sup>10</sup>Wawancara dengan Yuna, sebagai penyewa kos (pertama) di Sihitang Selasa, Tanggal 20 Maret 2018.

<sup>11</sup>Wawancara dengan Rika, sebagai penyewa kos (pertama) di Sihitang Kamis, Tanggal 22 Maret 2018.

Begitu pula dengan Yulan menyebutkan: “Saya keberatan karena barang-barang saya di pakek orang yang tidak saya kenal, dan saya kecewa ibu kos menyewakan kamar saya begitu saja, tanpa diberitahu dulu sama saya, kalau barang saya ada yang hilang siapa yang mau tanggung jawab?”.

Saudari Desi<sup>12</sup> juga membenarkan adanya peraktek sewa ulang di kos-kosannya, sebagaimana disebutkannya dalam wawancara: “Saya pernah melihat ibu kos menyewakan kamar yang ada di lantai 2 untuk mahasiswa yang mau mengikuti ujian masuk IAIN, karena kamar itu lagi kosong ditinggal penyewanya pulang kampung, mahasiswa yang menyewa kamar kos itu ada 2 orang” .

Berdasarkan hasil wawancara dapat disimpulkan Penyewa kamar kos di Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2 merasa keberatan dengan adanya penyewa lain di kamar kos yang sudah mereka sewa selama waktu yang telah disepakati dengan pemilik, karena kerugian yang di akibatkan oleh penyewa atas barang-barang penyewa pertama tidak ada pertanggung jawaban atau ganti rugi dari pemilik kamar kos. Dan mereka hanya bisa diam dengan keputusan sepihak yang dibuat ibu kosnya. Menurut keterangan penyewa kalau ibu kos meminta izin dulu sebelum menyewakannya pada penyewa kedua, mereka akan mengizinkannya dan tidak keberatan meskipun barang-barang yang di kamar itu di pake dengan alasan bisa menjaganya.

---

<sup>12</sup>Wawancara dengan Desi, sebagai penyewa kos di Sihitang, Senin, Tanggal 19 Maret 2018.

Menurut keterangan Penyewa (kedua), peraktek objek sewa yang disewa ulang pemilik di Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2 benar adanya, sebagaimana yang disebutkan dalam wawancara sebagai berikut :

Fatimah<sup>13</sup> dalam wawancara menyebutkan: “Saya diberi tahu pemilik bahwa kamar itu sudah ada penyewanya, tapi lagi pulang kampung, akan kembali 2/3 minggu lagi, karena saya membutuhkan tempat tinggal hanya 3 hari saya menerimanya, menurut saya gak ada masalah karena saya sudah keluar jauh sebelum penyewanya datang.

Begitu pula dengan Nisa<sup>14</sup> menyebutkan : “Saya diberi tahu ibu kosnya, bahwa kamar itu lagi kosong ditinggal penyewanya pulang kampung karena libur semester, saya menerimanya karena saya membutuhkan tempat tinggal selama ujian, dan saya tidak tau mau nyari kos di mana, tempat ini pun saya tau dari kenalan saya waktu mendaftar di kampus”.

Begitu pula dengan Ririn<sup>15</sup> menyebutkan :” waktu saya mencari kos ada ibu-ibu menyuruh saya menanyakan pemilik kos yang tidak jauh dari rumahnya, saya ke tempat itu dan pemilik kos mengatakan pada saya tidak ada lagi kamar kosong, saya bingung maunyari di mana lagi sudah beberapa kos yang saya tanyak gak ada yang kosong, mungkin karena ibu itu kasihan melihat saya, dia mengatakan bahwa penyewa salah satu kamar ada yang pulang kampung, kalo mau kamu boleh tinggal di situ selama ujian, tanpa

---

<sup>13</sup>Wawancara dengan Fatiamh, sebagai penyewa kos (kedua) di Sihitang, Kamis, Tanggal, 29 Maret 2018.

<sup>14</sup>Wawancara dengan Nisa, sebagai penyewa kos (kedua) di Sihitang, Kamis, Tanggal, 29 Maret 2018.

<sup>15</sup> Wawancara dengan Ririn, sebagai penyewa kos (kedua) di Sihitang, Sabtu, Tanggal, 7 April 2018.

berpikir panjang saya bilang mau, karena saya sudah capek nyari tempat tinggal selama ujian dan haripun dah mulai, besok pagi dah mulai ujian”.

Begitu pula dengan Maslika<sup>16</sup> menyebutkan: “Saya diberi tahu bahwa kamar itu sudah ada penyewanya, tetapi lagi pulang kampung, kata ibu kosnya saya boleh tinggal di kamar itu karena dia sudah menelpon penyewanya dan saya diperbolehkan memakai barang yang ada didalamnya asalkan bisa menjaganya”.

Begitu pula dengan Ropii menyebutkan: “Saya tau bahwa kamar yang saya sewa ada penyewanya, karena sebelumnya pemilik kos memberi tahu, saya tetap mau menyewa kamar itu karena saya tidak ada pilihan lain, saya nyampe ke sihitang ini dah jam 9 malam, mau cari kos tapi gak tau kemana syukur ada orang yang nyuruh saya nanyak ke kos ini, karna kamar kos gak ada yang kosong, kecuali kamar yang kosong di tinggal penyewanya pulang kampung “.

Begitu pula dengan salwa menyebutkan” saya tau bahwa kamar yang saya sewa ada penyewanya, karna barangnya masih lengkap di kamar itu, saya tetap mau menyewanya karena tidak ada lagi tempat saya tinggal selama 2 hari, saya sudah berusaha mencari yang lain tapi gak ada yang kosong, makanya saya mau menerima kamar kos yang lagi pulang penyewanya.

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa penyewa (kedua) mengetahui kamar kos yang mereka sewa telah ada penyewanya (pertama). Alasan mereka tetap menyewa kamar kos yang sudah ada

---

<sup>16</sup>Wawancara dengan Maslika, sebagai penyewa kos (kedua) di Sihitang, Sabtu, Tanggal, 01 April 2018.

penyewanya karena mereka tidak bisa lagi mencari tempat tinggal yang dekat dari kampus, dan karena tidak ada lagi kamar yang kosong kecuali kamar yang di tinggal oleh penyewa yang pulang kampung.

**B. Pandangan hukum Islam terhadap objek sewa yang disewa ulang pemilik di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.**

Islam sangat menghargai penggunaan akal untuk melakukan *ijitihad* dengan tetap menghargai dan bahkan mengadopsi nilai-nilai lokal. Keterlibatan akal pikiran manusia dalam menjabarkan hukum-hukum menyebabkan aturan-aturan yang terdapat dalam hukum Islam tidak dapat dilepaskan dari pengaruh cara pandang manusia, baik secara pribadi maupun sosial. Namun tidak semua cara pandang manusia dapat diwujudkan menjadi hukum Islam. Cara pandang yang memenuhi sejumlah persyaratan tentu agar satu pemikiran dapat diterima sebagai sebuah tradisi hukum.<sup>17</sup> Di setiap daerah mempunyai tradisi hukum yang berbeda-beda. Begitu pula dengan tradisi yang ada di Kelurahan Sihitang, yaitu kamar kos yang disewa ulang pemilik, yang menjadi fokus penelitian hukum bagi Peneliti.

Dalam peraktek Sewa-menyewa kos yang dilakukan masyarakat Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2 berbeda dengan sewa-menyewa pada umumnya, yang mana objek sewa disewa ulang pemilik. Yang seharusnya manfaat yang telah disewakan pada penyewa, pemilik tidak berhak lagi atas manfaat yang telah disewakanya selama waktu yang telah disepakati kedua

---

<sup>17</sup> Muhammad, *Aspek Hukum Islam Dalam Muamalat*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), hlm 57-58

belah pihak, karena itu merupakan barang yang telah diganti dengan imbalan atau sewa.

Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak dan salah satu pihak tidak boleh melanggarnya. Sebagaimana yang terjadi di Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2 pemilik kos sudah membuat pelanggaran dengan menyewa ulang kamar kos ketika penyewa pulang kampung. Akibat perbuatan yang dilakukan pemilik, penyewa (pertama) merasa dirugikan karena haknya telah digugurkan pemilik, dan kerusakan atau kehilangan barang penyewa (pertama) tidak ada yang bertanggung jawab.

Dalam Islam sudah dijelaskan bahwasanya sewa menyewa diperbolehkan asalkan tidak ada pihak yang dirugikan baik dari pihak pemberi sewa dan pihak yang menerima sewa keduanya harus saling rela dan dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan. Pada kenyataannya sewa menyewa yang terjadi di Kelurahan Sihitang lingkungan 1 dan 2 sudah mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak yaitu Penyewa kos.

Ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan oleh penyewa. Misalnya, apabila seseorang menyewa rumah, maka rumah itu langsung ia terima kunci dan dimanfaatkan. Apabila rumah itu masih berada ditangan orang lain, maka akad sewa-menyewa hanya berlaku sejak rumah itu boleh diterima dan ditempati oleh penyewa kedua. Demikian juga halnya apabila atap rumah itu bocor dan sumur kering, sehingga membawa mudarat pada penyewa. Dalam kaitan ini, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa pihak

penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad itu atau membatalkannya.

*Fuqaha* berselisih pendapat tentang menyewakan barang sewaan Maliki, Syafi'i dan sekelompok *fuqaha* lain "membolehkan" apabila penggunaannya sama dengan penyewa pertama, hal ini disamakan dengan jual beli dan apabila barang sewa terjadi kerusakan maka akad sewa-menyewa batal.. Sedang menurut Abu Hanifah tidak boleh, sebab laba dan kelebihan harga yang diperoleh dari dua kali akad sewa itu termasuk kategori memakan harta yang tidak benar.<sup>18</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas menyewakan barang sewaan tidak dibolehkan, walaupun subjeknya berbeda karena tidak boleh mengambil hak orang lain.

Konsekuensi hukum sewa menyewa yang shahih adalah penetapan hak kepemilikan manfaat bagi penyewa dan penetapan hak kepemilikan upah yang disepakati bagi orang yang menyewakan. Hal ini karena sewa menyewa adalah akad *mu'awadah* (tukar-menukar) karena ini adalah jual beli manfaat.<sup>19</sup>

Diantara konsekuensi hukum yang harus diingat dalam akad sewa-menyewa ialah yang berkaitan dengan karakternya. Ulama ahli fiqih telah menjelaskan bahwa akad sewa bersifat mengikat kedua belah pihak. Dengan

---

<sup>18</sup> Ibnu Rusdi, *Op. Cit.* hlm 86

<sup>19</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: PT. Gema Insani, 2011), jilid 5, hlm. 411

demikian, kedua pihak tidak dapat secara sepihak membatalkan akad sewa tanpa restu dari pihak kedua.<sup>20</sup>

Ibnu Qudamah rahimahullah menegaskan hal ini dengan berkata, “Akad sewa-menyewa adalah akad yang bersifat mengikat kedua belah pihak. Dengan demikian tidak dibenarkan bagi keduanya untuk membatalkannya (kecuali atas izin pihak kedua). Demikian ditegaskan dalam madzhab Imam Malik, Syafi’I, dan Hanafi. Hal itu dikarenakan akad sewa-menyewa adalah salah satu bentuk akad tukar-menukar harta, sehingga sepantasnya bersifat mengikat kedua belah pihak, layaknya akad jual beli. Bahkan sejatinya akad sewa-menyewa adalah salah satu model dari akad jual beli.”

Sebagai kelanjutan logis dari hukum pertama adalah kepemilikan pemilik barang atas “uang sewa”. Dengan tercapainya kesepakatan akad sewa-menyewa antara kedua belah pihak dan selanjutnya keduanya melangsungkan akad, maka secara otomatis pemilik barang berhak menerima dan memiliki uang sewa. Hukum ini berlaku dan tidak dapat berubah, walaupun di kemudian waktu penyewa dengan sengaja atau tidak menelantarkan barang yang telah ia sewa dan tidak memanfaatkannya. Sebaliknya, penyewa berhak memiliki hak guna barang yang telah ia sewa, selama waktu yang telah disepakati.

Ibnu Qudamah al-Hambali rahimahullah berkata, “Akad sewa adalah akad yang mengikat, sehingga konsekuensinya pemilik barang berhak memiliki uang sewa dan penyewa memiliki kegunaan barang sewa. Dengan

---

<sup>20</sup>Muhammad Arifin Badri, <https://almanhaj.or.id/3243-mengenal-akad-sewa-menyewa.html>. Pukul 22:34 wib

demikian, bila penyewa secara sepihak menelantarkan barang sewaaninya sebelum masa sewa berakhir, maka akad sewa tetap sah dan tidak gugur. Sebagaimana uang sewa tetap menjadi milik pemilik barang, dan kegunaan barang pun tetap milik pemilik penyewa. Hukum ini sama halnya dengan orang yang membeli suatu barang dan ia telah menerimanya, namun kemudian ia tidak memanfaatkan barang pembeliannya.”<sup>21</sup>

Jadi menurut penjelasan di atas, salah satu pihak tidak boleh membuat keputusan tanpa diketahui pihak lain. Dalam hal ini pemilik tidak boleh menggunakan atau menyewakan barang yang telah disewakannya pada orang lain, meskipun penyewanya tidak menggunakan barang yang telah ia sewa. Karena itu merupakan hak penyewa menggunakan atau tidak barang yang telah dia sewa, dan pemilik sudah diberikannya ganti berupa uang sewa.

Sebagaimana yang terjadi di Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2, pemilik menyewa ulang kamar kos ketika penyewanya pulang kampung, ini merupakan satu hal yang melanggar dalam sebuah perjanjian. Dalam hal ini pemilik telah mengambil keuntungan dari sewa kedua. Dan ini termasuk memakan harta orang lain secara batil, mengandung *gharar* (penipuan) sebagaimana termaktub dalam Firman Allah Q.S. An-Nisa [4]: 29.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

---

<sup>21</sup>*Ibid.*,

*“Wahai orang-orang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah maha penyayang kepadamu”*

Akad yang dilakukan oleh pemilik kos dan penyewa memiliki unsur ketidakpastian. Maksud ketidakpastian dalam transaksi muamalah adalah “ada sesuatu yang ingin disembunyikan oleh sebelah pihak dan hanya boleh menimbulkan rasa ketidakadilan serta penganiayaan kepada pihak yang lain.”<sup>22</sup> Dalam hal ini pemilik telah berbuat kecurangan dengan menyewa ulang kamar kos tanpa sepengetahuan penyewa pertama. Sewa-menyewa harus berlandaskan asas keadilan, kejujuran, dan saling menguntungkan.

Dalam hal ini pemilik tidak berhak mengganggu penyewa, atau menyewakan kembali objek sewa kepada pihak lain karena syarat dari manfaat sewa menyewa yaitu, Jasa atau manfaat dalam akad sewa menyewa harus dinikmati oleh pihak penyewa (*musta'jir*), bukan pihak yang menyewakan (*mu'jir* atau *ajir*), sebab jasa atau manfaat dalam akad sewa menyewa merupakan komoditi yang dibeli dengan *ujrah* oleh *musta'jir*.<sup>23</sup>

Dalam pengaturan mengenai sewa menyewa, berdasarkan Pasal 1550 KUHP, pihak yang menyewakan diwajibkan untuk:<sup>24</sup>

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;

---

<sup>22</sup>M.Nur Rianto Al Arif, *Pengantar Ekonomi Syariah Teori dan Praktik*. (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), hlm. 78

<sup>23</sup> Tim Laskar Pelangi, *Op. Cit*, hlm. 283

<sup>24</sup> R. Subekti, R. Tjitrosdibio, *Op. Cit*, hlm. 381

2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

Pada dasarnya, dalam ketentuan mengenai sewa-menyewa tidak diatur mengenai tindakan kesewenangan orang yang menyewakan terhadap penyewa yang dalam hal ini adalah pemilik kos menyewakan kembali kosnya kepada pihak lain tanpa ada izin terlebih dahulu dari penyewa pertama. Akan tetapi pada prinsipnya penyewa kamar kos tersebut memiliki hak untuk dapat menggunakan kamar yang ia sewa tanpa ada gangguan dari pihak manapun.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian sebelumnya peneliti berkesimpulan sebagai berikut:

1. Praktek sewa-menyewa di Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan objek sewa disewa ulang pemilik merupakan hal yang sering dilakukan masyarakat karena kebutuhan ekonomi dan keadaan mendesak dari penyewa kedua.
2. Praktek sewa menyewa dengan objek sewa disewa ulang pemilik yang dilakukan masyarakat Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2 tidak sejalan dengan ajaran Islam. Dikarenakan terkesan merugikan si penyewa karena ia merasa tidak nyaman dengan adanya pengulangan sewa yang dilakukan oleh pemilik kamar kos, dan manfaat barang yang di sewa dalam akad sewa-menyewa harus dinikmati oleh penyewa, yang merupakan komoditi yang dibeli dengan uang sewa. Selain itu perbuatan tersebut menyebabkan pengambil hak orang lain tanpa seizinnya dan tidak mendapat ganti rugi. Sewa- menyewa yang di anjurkan dalam Islam harus memiliki asas keadilan, kejujuran dan kebenaran, dan saling menguntungkan.

**B. Saran-saran**

1. Kepada pihak yang berakad supaya lebih memperdalam pengetahuan tentang akad sewa-menyewa.
2. Kepada para pihak agar membuat perjanjian yang jelas.
3. Kepada pihak yang berwenang agar membuat arahan tentang muamalah yang berkaitan dengan sewa-menyewa, khususnya di Kelurahan Sihitang Lingkungan 1 dan 2 Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Alwi, Hasan *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Antonio, Muhamad Syafi' *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani. 2001.
- Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2002.
- Arikunto Suharsimi. *Manajemen penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003.
- Bakry Nazar, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Basyir Azhar Ahmad, *Asas-asas Hukum Muamalah*, Yogyakarta: UII Press, 2004
- Dewi Gemala, dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta: kencana, 2007.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa indonesia*, cet. ke-3, Jakarta: Balai Pustaka. 1990.
- Ghazaly Rahman Abdul, dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2010.
- Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Hasan M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Idris. H, *Hadis Ekonomi*, cet-ke 1, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- J. Moleong Lexy, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004.
- K. Lubis Suhrawardi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah, Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Mardani, *Ayat-ayat Dan Hadis Ekonomi Syariah*, Cet ke-2, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.
- Masadi Ghufroon A, *Fiqh Muamalah kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.

- Mulyana Dedy, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2002.
- Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011.
- Muhammad, *Aspek Hukum Islam Dalam Muamalat*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007.
- Muslich Wardi Ahmad, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010.
- Nasir Muhammad, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.
- Noor Juliansyah, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2011.
- Pasaribu Chairuman, K.Lubis Suhwardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004
- Pelangi Laskar Tim, *Metodologi Fiqh Muamalah Kediri*: Lirboyo Press, 2013.
- Penyusun Tim, *Buku Panduan Penulisan Skripsi*, Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan, 2014.
- Qodratilah Meity Taqdir, dkk, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Badan Pengembangan Dan Pembinaan Bahasa, 2011.
- R. Tjitrosudibio dan R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Balai Pustaka , 2014 .
- Rangkuti Nizar Ahmad, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Citapustaka Media, 2014.
- Rifa'i H. Moh, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, Semarang: CV. Toha Putra, 1978.
- Rianto Al Arif M.Nur, *Pengantar Ekonomi Syariah Teori dan Praktik*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2015.
- Sadilly Hasan, *Ensiklopedi Umum*, Cet. 10, Yogyakarta: Kanisius, 1993.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2013.
- Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, Cet-7 , Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.

Syafe'i Rachmat, *Fiqih Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.

Suhwardi K.Lubis, Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, Cet. Ke- 4, 2004.

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, jilid 5, Jakarta: Gema Insani, 2011.

Yunus Mahmud, *Kamus Bahasa Arab-Indonesia*, Jakarta: PT. Hidakarya Agung, 1989.

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

1. Nama : ROSLINA SARI  
Nim : 1410200040  
Tempat Tanggal Lahir : Pasar Hutabargot, 10 November 1995  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Fakultas/Jurusan : Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum/  
Hukum Ekonomi Syariah (HES)  
Alamat : Pasar. Hutabargot, Kec. Hutabargot,  
Kab. MADINA
  
2. Nama Orang Tua  
Ayah : Muhammad Darbi  
Pekerjaan : Tani  
Ibu : Paridah  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
Alamat : Pasar. Hutabargot Kec. Hutabargot,  
Kab. MADIN
  
3. Pendidikan
  - a. SD NEGERI 123 Hutabargot Dolok , Tamat Tahun 2008
  - b. MTsN. Panyabungan, Tamat Tahun 2011
  - c. MAN. Panyabungan, Tamat Tahun 2014
  - d. Tahun 2014 melanjutkan Pendidikan Program S-1 Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan (IAIN) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.

## WAWANCARA DENGAN PEMILIK

1. Apakah Bapak/ibu punya kos ?
2. Berapa jumlah kamar yang Bapak/ibu koskan?
3. Bagaimana sistem pembayaran yang Bapak /ibu buat?
4. Apakah perjanjian dibuat secara lisan atau tulisan?
5. Bagaimana akad yang dilakukan Bapak/ibu dengan penyewa?
6. Apakah Bapak /ibu pernah melakukan pengulangan sewa?
7. Pada waktu kapan Bapak /ibu mengulang sewa?
8. Bagaimana sistem pembayaran yang Bapak /ibu buat pada penyewa kedua?
9. Apa alasan Bapak /ibu menyewa ulang kamar kos?
10. Apakah Bapak/ ibu memberitahukan hal ini kepada penyewa pertama?

## WAWANCARA DENGAN PENYEWA (Pertama)

1. Apakah saudara/i sudah lama tinggal di kos ini?
2. Berapa jumlah penyewa yang ada disini dan berapa orang dalam satu kamar?
3. Bagaimana sistem pembayaran uang kos disini?
4. Apakah perjanjian dibuat secara lisan atau tulisan?
5. Apakah saudara/i pernah mengalami bahwa kos yang anda tempati disewakan ibu kos pada orang lain?
6. Apakah saudara/i mengetahui hal tersebut?
7. Apakah saudara/i keberatan dengan adanya penyewa kedua?
8. Apakah saudara/i pernah mendapatkan ganti rugi?

## WAWANCARA DENGAN PENYEWA ( Kedua)

1. Apakah saudara/i sudah lama tinggal di kos ini?
2. Apakah saudara/i pernah mengalami tinggal di kamar kos yang sedang ditempati orang lain sebelumnya?
3. Apakah sebelumnya saudara/i mengetahui bahwa tempat yang disewa tersebut sudah ada penyewanya?
4. Bagaimana sistem pembayaran yang dibuat ibu kos?
5. Apa alasan saudara/i tetap memilih tinggal ditempat tersebut?







