



**PENGALIHAN SEWA RUMAH KONTRAKAN TANPA IZIN  
'EMILIK DALAM PERSPEKTIF SYAFI'YAH (Studi di Lingkungan  
VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak)**

**SKRIPSI**

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

**OLEH**

**SULTHON MA'ARIF HARAHAP**

**NIM. 13 240 0026**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PADANGSIDIMPUAN**

**2017**



**PENGALIHAN SEWA RUMAH KONTRAKAN TANPA IZIN  
PEMILIK DALAM PERSPEKTIF SYAFI'YAH (Studi di Lingkungan  
VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak)**

**SKRIPSI**

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

**OLEH**

**SULTON MA'ARIF HARAHAH**  
NIM. 13 240 0036

**PEMBIMBING I**

**Ahmatnizar, M.Ag**

**NIP: 19680202 200003 1 005**

**PEMBIMBING II**

**Mudzakkir Khotib Siregar, MA**

**NIP. 19721121 199903 1 002**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PADANGSIDIMPUAN 2017**

Hal : Skripsi  
**An. Sulthon Ma'arif Harahap**  
Lampiran : 6 (Enam) Eksamplar

Padangsidempuan, 24 Mei 2017  
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. **SULTHON MA'ARIF HARAHAHAP** yang berjudul **PENGALIHAN SEWA RUMAH KONTRAKAN TANPA IZIN PEMILIK DALAM PERSPEKTIF SYAFT'IIYAH (Studi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak)**, maka kami berpendapat bahwa Skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah, IAIN Padangsidempuan.

Seiring dengan hal di atas, dengan itu saudara/i tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.

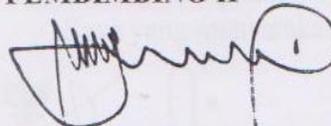
Demikian kami sampaikan, semoga dapat dimaklumi dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

**PEMBIMBING I**



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

**PEMBIMBING II**



**Mudzakkir Khotib Siregar, MA**  
NIP. 19721121 199903 1 002

## SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sulthon Maarif Harahap  
NIM : 13 240 0036  
Fakultas/Jurusan : FASIH/Hukum Ekonomi SYARIAH  
Judul Skripsi : **Pengalihan Sewa Menyewa Rumah Kontrakan  
Tanpa Izin Pemilik Dalam Perspektif Imam  
Syafi'i (Studi Kasus Di Lingkungan VII  
Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak**

Menyatakan menyusun skripsi sendiri tanpa meminta bantuan tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan kode etik mahasiswa pasal 14 ayat 2.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 4 tentang kode etik mahasiswa yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidempuan, Mei 2017  
Saya yang menyatakan,



**Sulthon Maarif Harahap**  
**NIM. 13 240 0036**



**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Alamat: Jl. H.T. Rizal Nurdin km. 4,5 Sihitang, Telp. 0634-22080 Fax. 0634-24022 Padangsidempuan 22733

**DEWAN PENGUJI  
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

Nama : Sulthon Ma'arif Harahap  
NIM : 13 240 0036  
Fakultas : Syari'ah dan Ilmu Hukum  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : PENGALIHAN SEWA RUMAH KONTRAKAN TANPA IZIN  
PEMILIK DALAM PERSPEKTIF SYAFI'YAH (Studi di  
Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak)

Ketua

Muhammad Arsad Nasution, M.Ag  
NIP. 19730311 200112 1 004

Sekretaris

Dermina Dalimunthe, M.H  
NIP: 19710528 200003 2 005

Anggota

1. Drs. Syafri Gunawan, M.Ag  
NIP. 19591209 198703 1 003

2. Putra Halomoan Hasibuan, M.H  
NIP: 19861223 201503 1 004

3. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag  
NIP. 19730311 200112 1 004

4. Dermina Dalimunthe, M.H  
NIP: 19750528 200004 2 005

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah:

Di : Padangsidempuan  
Tanggal : 22 Mei 2017  
Pukul : 08.00 WIB s/d Selesai  
Hasil/Nilai : 73 (B)  
Indeks Prestasi Kumulatif : 3,17  
Predikat : Cukup / Baik / Amat Baik / Cum Laude \*)

\*) Coret yang tidak perlu



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

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733

Telepon ( 0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Website: <http://syariah.iai-padangsidempuan.ac.id> – email : [fasih.141npsp@gmail.com](mailto:fasih.141npsp@gmail.com)

**PENGESAHAN**

Nomor : 656 /In.14/D.4c/PP.00.9/06/2017

Judul Skripsi : Pengalihan Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Tanpa Izin Pemilik  
Dalam Perspektif Sya'fiiyah (Studi Di Lingkungan VII Kampung  
Banjir Kecamatan Padang Bolak)

Ditulis oleh : Sulthon Maarif Harahap

NIM : 13 240 0036

**Telah diterima untuk memenuhi salah satu tugas  
Dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar  
Sarjana Hukum (S.H)**

Padangsidempuan, 14 Juni 2017

Dekan



**Dr. H. SumperMuliaHarahap, M. Ag**  
NIP 19720313 200312 1002

## ABSTRAK

**Nama** : Sulthon Ma'arif Harahap  
**NIM** : 13 240 0036  
**Fakultas** : Syari'ah dan Ilmu Hukum  
**Jurusan** : Hukum Ekonomi Syariah  
**Judul** : **PENGALIHAN SEWA RUMAH KONTRAKAN TANPA IZIN PEMILIK DALAM PERSPEKTIF SYAFI'YAH (Studi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak)**

Salah satu wujud dari muamalah yang sering dipraktekkan di dalam masyarakat salah satunya sewa menyewa yang dikenal dalam istilah fikih dengan kata *Ijarah*. Pada hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa. Selanjutnya salah satu pendapat imam mazhab yang cukup banyak dijadikan sebagai rujukan untuk mengetahui kepastian hukum Islam, adalah imam Syafi'i. Imam mazhab yang cukup banyak menyumbangkan pemikirannya dalam pelaksanaan *ijarah*, adalah imam Syafi'i.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah, bagaimana gambaran pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak? Bagaimana pandangan Imam Syafi'i tentang pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik sebagaimana terjadi di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak? Adapun tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui gambaran pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak, DAN untuk mengetahui pandangan Imam Syafi'i tentang pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik sebagaimana terjadi di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah proses penelitian untuk menghasilkan data penelitian yaitu penjelasan, baik tertulis maupun tidak tertulis dengan orang-orang atau pelaku-pelaku yang diteliti. Sedangkan pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah kualitatif dan bersifat deskriptis, yaitu penelitian yang memaparkan data secara sistematis dan faktual dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan dan fenomena yang diselidiki.

Hasil penelitian 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 rumah, namun masih tetap pada perjanjian awal yaitu sebagai tempat tinggal. Sedangkan pada kasus II juga terjadi pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik, namun terjadi perubahan fungsi barang sewaan yang berpotensi merusak barang sewaan. Selanjutnya menurut Imam Syafi'i penyewa boleh menyewakan kembali barang sewaan kepada orang lain dengan syarat pihak lain yang telah menyewakan itu masih sama penggunaannya dengan penyewa pertama (sesuai dengan perjanjian awal sewa) dan hal tersebut disamakan dengan jual beli. Apabila barang sewaan menjadi rusak, maka akad menurut Imam Syafii sewa-menyewa menjadi batal.

## KATA PENGANTAR



Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Segala puji dan syukur senantiasa penulis sampaikan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Sholawat serta salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat-sahabatnya.

Skripsi ini penulis susun untuk memenuhi persyaratan dan melengkapi tugas untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan dengan judul **PENGALIHAN SEWA RUMAH KONTRAKAN TANPA IZIN PEMILIK DALAM PERSPEKTIF SYAFI'YAH (Studi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak)**

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kekurangan, baik dalam susunan kata, kalimat maupun sistematika pembahasannya. Hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis, oleh karena itu kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan pembaca umumnya. Pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Ibrahim Siregar, M.CL, selaku Rektor dan bapak Drs. H. Irwan Shaleh Dalimunthe, MA, selaku wakil Rektor I, Aswadi Lubis, SE., M. S. I, wakil Rektor II, dan Drs. Samsuddin Lubis, M. Ag, sebagai wakil Rektor III.
2. Bapak Dr. H. Sumper Mulia, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.

3. Bapak Putra Halomoan Hasibuan, M.H, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, dan Ibu Dermina Dalimunthe, M.H selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
  4. Bapak Ahmatnjar, M. Ag, selaku Pembimbing I, dan Bapak Mudzakkir Khotib Siregar, M.A selaku Pembimbing II yang dengan sabar dalam memberikan pengarahan dan masukan terhadap penyelesaian Skripsi ini.
  5. Bapak/Ibu dosen selaku tenaga pendidik di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.
  6. Bapak-bapak/Ibu-ibu Civitas Akademi IAIN Padangsidempuan yang telah berpartisipasi membantu penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
  7. Teristimewa kepada ayahanda dan ibunda yang telah mengasuh, mendidik dan memberikan bantuan moril dan materil yang tiada terhingga kepada penulis, sehingga penulis dapat melanjutkan pendidikan sampai perguruan tinggi dan melaksanakan penyusunan skripsi ini. Semoga nantinya Allah membalas perjuangan mereka dengan surga Firdaus-Nya.
  8. Sahabat penulis yang selalu menjadi motivator serta rekan-rekan mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidempuan yang tidak tertuliskan satu persatu.
- Akhir kata semoga Allah SWT memberikan balasan lebih atas budi baik yang telah diberikan. Amin.

Padangsidempuan, 22 Mei 2017  
Peneliti

**Sulthon Ma'arif Harahap**  
**NIM. 13 240 0036**

**SISTEM TRANLITERASI ARAB LATIN**  
**Berdasarkan SKB Menteri Agama dan Menteri P& K RI**  
**No. 158 dan No. 0543b/U/1987**  
**tertanggal 22 Januari 1988**

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	-	Tidak dilambangkan
ب	Bâ'	b	-
ت	Tâ'	t	-
ث	Śâ'	ś	S dengan titik di atasnya
ج	Jīm	j	-
ح	Hâ'	h	H dengan titik dibawahnya
خ	Khâ'	kh	-
د	Dâl	d	-
ذ	Zâl	z	Z dengan titik di atasnya
ر	Râ'	r	-
ز	Zai	z	-
س	Sīn	s	-
ش	Syīm	sy	-
ص	Śâd	ş	S dengan titik dibawahnya
ض	Dâd	d	D dengan titik dibawahnya
ط	Tâ'	ţ	T dengan titik dibawahnya

ظ	Zâ'	z	Z dengan titik dibawahnya
ع	'ain	'	Koma terbalik (karena kesulitan teknis diganti dengan apostof)
غ	Gain	g	-
ف	Fâ'	f	-
ق	Qâf	q	-
ك	Kâf	k	-
ل	Lâm	l	-
م	Mîm	m	-
ن	nūn	n	-
و	WâW	w	-
هـ	Hâ'	h	-
ء	Hamzah	'	Apostof, tetapi lambang ini tidak dipergunakan untuk hamzah di awal kata
ي	ÿa'	y	-

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING .....	i
SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING .....	ii
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI .....	iii
BERITA ACARA UJIAN MUNAQASYAH.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM.....	v
ABSTRAK .....	vi
PEDOMAN TRANSLITERARI ARAB LATIN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
D. Batasan Istilah .....	8
E. Sistematika Pembahasan .....	10
BAB II KAJIAN PUSTAKA .....	12
A. Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	12
B. Kepemilikan .....	25
C. Konsep <i>Ijarah</i> Menurut Imam Syafi'i .....	27
D. Penelitian Terdahulu .....	36
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	39
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	39
B. Tempat dan waktu penelitian .....	40
C. Informan Penelitian.....	40
D. Sumber Data.....	41
E. Instrumen Pengumpulan Data .....	42
F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	43
BAB IV HASIL PENELITIAN .....	44
A. Gambaran Lokasi Penelitian .....	44
B. Temuan Khusus.....	49
1. Gambaran pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak.....	49
2. Pandangan Imam Syafi'I tentang pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik yang terjadi di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak	55
C. Analisa.....	60

BAB V PENUTUP.....	64
A. Kesimpulan .....	64
B. Saran.....	64

DAFTAR KEPUSTAKAAN  
DAFTAR RIWAYAT HIDUP  
LAMPIRAN

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia merupakan makhluk sosial yang tak dapat hidup tanpa bantuan orang lain. Dalam hidup, manusia bersosialisasi dalam upaya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, yang termasuk di dalamnya merupakan kegiatan ekonomi. Segala bentuk interaksi sosial guna memenuhi kebutuhan hidup manusia memerlukan ketentuan-ketentuan yang membatasi dan mengatur kegiatan tersebut.

Selain dipandang dari sudut ekonomi, sebagai umat muslim, kita juga perlu memandang kegiatan ekonomi dari sudut pandang Islam. Ketentuan-ketentuan yang harus ada dalam kegiatan ekonomi sebaiknya juga harus didasarkan pada sumber-sumber hukum Islam, yaitu al-Qur'an dan Hadis. Konsep Islam mengenai muamalah sangat baik, karena menguntungkan semua pihak yang ada di dalamnya. Namun jika moral manusia tidak baik maka pasti ada pihak yang dirugikan. Akhlakul Karimah secara menyeluruh harus menjadi rambu-rambu dalam bermuamalah dan harus dipatuhi sepenuhnya.

Pada masa sekarang ini semakin banyak muncul masalah dalam bidang muamalah. Seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka masalahpun semakin kompleks, khususnya dalam bidang fiqhiyah. Untuk menyikapi kondisi yang seperti ini, dituntut untuk dapat berfikir secara logis serta tetap konsisten memegang teguh dasar-dasar agama Islam.

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri tanpa bantuan orang lain, juga senantiasa terlibat dalam akad atau hubungan muamalah. Praktek muamalah yang sering dilakukan diantaranya jual beli, pinjam meminjam, sewa menyewa, dan lain sebagainya. Dalam menjalankan praktek muamalah kita tak hanya menggunakan rasio akal tapi juga tetap berpegang pada al-Qur'an dan Hadis sebagai dasarnya.

Muamalah ialah segala aturan agama yang mengatur hubungan antara sesama manusia, dan antara manusia dan alam sekitarnya, tanpa memandang agama atau asal usul kehidupannya.<sup>1</sup> Aturan agama yang mengatur hubungan antar sesama manusia, dapat kita temukan dalam hukum Islam tentang perkawinan, perwalian, warisan, wasiat, hibah perdagangan, perburuan, perkoperasian, dan lain-lain. Aturan agama yang mengatur hubungan antara manusia dan lingkungannya dapat kita temukan antara lain dalam hukum Islam tentang makanan, minuman, mata pencaharian, dan cara memperoleh rizki dengan cara yang dihallowkan atau yang diharamkan.

Salah satu wujud dari muamalah yang sering dipraktekkan di dalam masyarakat salah satunya sewa menyewa yang dikenal dalam istilah fikih dengan kata *Ijarah*. *Ijarah* adalah بيع المنفعة (menjual manfaat).<sup>2</sup>

*Ijarah*, menurut bahasa, adalah *al-itsabah* (memberi upah). Misalnya *aaajartuhu*, baik dibaca panjang atau pendek, yaitu memberi upah. Sedangkan

---

<sup>1</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007). hlm. 5.

<sup>2</sup>Rahmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia. 2004), hlm. 121.

menurut istilah fiqih ialah pemberian hak pemanfaatan dengan syarat ada imbalan.<sup>3</sup> Atau dengan kata lain *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>4</sup>

*Ijarah (Leasing)* berasal dari bahasa Inggris, yaitu *Lease* yang dalam pengertian umum mengandung arti menyewakan, namun pengertian tersebut sering membawa penafsiran yang kurang tepat dan dapat mengakibatkan kekeliruan dengan istilah lainnya yang mengandung pengertian yang sama, seperti halnya dengan *rent/rental*. Pada hakikatnya *leasing* bukanlah seperti apa yang dimaksudkan dengan rental walaupun artinya sama. *Leasing* bukanlah merupakan perjanjian sewa-menyewa biasa, misalnya sewa-menyewa rumah memiliki konstruksi yang sama.<sup>5</sup>

Dengan demikian pada hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Pada asalnya, hukum segala jenis muamalah adalah boleh seperti pada akad sewa menyewa atau *ijarah* di atas. Tidak ada satu model/jenis muamalah

---

<sup>3</sup>Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), Cet. 3. hlm. 144.

<sup>4</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2009), hlm. 117.

<sup>5</sup>Suhrawardi K. Lubis, *Op.Cit.*, hlm. 94.

yang tidak diperbolehkan, kecuali jika didapati adanya *nash shahih* yang melarangnya, atau model/jenis muamalah itu bertentangan dengan prinsip muamalah Islam. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surah Yunus ayat 59:

قُلْ أَرَأَيْتُمْ مَا أَنْزَلَ اللَّهُ لَكُمْ مِنْ رِزْقٍ فَجَعَلْتُمْ مِنْهُ حَرَامًا وَحَلَلًا قُلْ إِنَّ اللَّهَ أَدْرَبَ لَكُمْ أَمْرًا  
عَلَى اللَّهِ تَفَتَّرُونَ ﴿٥٩﴾

Artinya: Katakanlah: "Terangkanlah kepadaku tentang rezeki yang diturunkan Allah kepadamu, lalu kamu jadikan sebagiannya haram dan (sebagiannya) halal". Katakanlah: "Apakah Allah telah memberikan izin kepadamu (tentang ini) atau kamu mengada-adakan saja terhadap Allah ?"(QS. Yunus: 59).<sup>6</sup>

Berdasarkan ayat di atas diketahui bahwa segala tindakan yang baikpun apabila dilakukan dengan cara yang tidak baik, maka akan mendatangkan dosa. Seperti halnya dengan praktek sewa menyewa yang dilakukan dengan tindakan curang oleh salah satu pihak yang berakad, maka sudah menyalahi syariat Islam. Terlebih-lebih ada pihak yang berakad tersebut merasa dirugikan serta dihianati oleh pihak yang lain.

Berdasarkan studi pendahuluan di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak, bahwa peneliti menemukan beberapa kasus dalam akad sewa-menyewa rumah dimana pihak yang menyewakan rumah merasa dirugikan dan dihianati oleh pihak yang menyewa. Seperti yang diungkapkan oleh Siti Rolia Hasibuan:

Saya punya beberapa rumah yang saya peruntukkan untuk disewa pertahun. Namun ada salah satu rumah yang saya sewakan tersebut, ternyata disewakan yang menyewa lagi kepada orang lain tanpa

---

<sup>6</sup>Yayasan Penyelenggaraan Penerjemahan/Penafsiran Alqur'an, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Jakarta: Al-Jamiatul Ali, 2001), hlm. 427.

sepengetahuan saya. Atas kejadian ini, saya sangat keberatan sekali dan kena tipu.<sup>7</sup>

Kasus pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak juga seperti yang dialami oleh Bahrul Ulum Harahap. Menurut keterangan awal dari Bahrul, bahwa dia memiliki sebuah rumah yang disewa oleh orang pertama dengan jangka waktu setahun. Namun sebelum jangka waktu sewa rumah tersebut habis, maka orang yang menyewa tersebut menyewakannya lagi kepada orang lain tanpa sepengetahuannya. Atas kejadian ini, menurut Bahrul, dia sempat bersitegang dengan orang kedua yang menyewa tersebut karena tidak meminta izinnnya untuk menempati rumahnya.<sup>8</sup>

Berdasarkan permasalahan di atas, diperlukan suatu kepastian hukum yang mengikat tentang bagaimana hukum pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik yang terjadi di Lingkungan VII Kampung Banjir.

Selanjutnya salah satu pendapat imam mazhab yang cukup banyak dijadikan sebagai rujukan untuk mengetahui kepastian hukum Islam, adalah imam Syafi'i. Mazhab yang cukup banyak menyumbangkan pemikirannya dalam pelaksanaan *ijarah*, adalah mazhab Syafi'iyah. Syafi'iyah merupakan pengikut paham Imam Syafi'i . Setiap orang yang memperhatikannya akan tertarik untuk mengetahui lebih dalam pribadinya, perilakunya serta peninggalannya yang telah membuat orang yang memperhatikannya menghormati, memuliakan, dan

---

<sup>7</sup>Siti Rolia Hasibuan (Warga Kampung Banjir), *Wawancara*, di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak, pada tanggal 3 Desember 2016.

<sup>8</sup>Bahrul Ulum Harahap (Warga Kampung Banjir), *Wawancara*, di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak, pada tanggal 3 Desember 2016.

mengagungkannya. Imam asy-Syafi'i merupakan seorang tokoh Islam yang mempunyai nama yang cukup besar dalam menghulurkan sumbangan dan kemaslahatan (kebaikan) terutama dalam bidang muamalah kepada seluruh umat Islam. Ketinggian ilmunya melebihi pujian yang diucapkan kepadanya.

Berdasarkan temuan awal dari kasus-kasus tentang pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa seizin pemilik yang terjadi di Kampung Banjir tersebut, mengindikasikan bahwa dalam berakad seperti pada sewa menyewa ada pihak yang merasa dihianati ataupun tidak rela. Tentunya dalam Islam, bahwa dalam bermuamalah haruslah mengandung kemaslahatan. Maka berdasarkan permasalahan ini, peneliti merasa terdorong untuk melakukan sebuah kajian Skripsi dengan menetapkan judul **PENGALIHAN SEWA RUMAH KONTRAKAN TANPA IZIN PEMILIK DALAM PERSPEKTIF SYAFI'YAH (Studi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak)**

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana gambaran pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak?
2. Bagaimana pandangan Syafi'iyah tentang pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik sebagaimana terjadi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui gambaran pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak
2. Untuk mengetahui pandangan Syafi'iyah tentang pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik sebagaimana terjadi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak

Sedangkan manfaat penelitian ini terdiri dari:

1. Bagi Penulis

Sebagai persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Hukum dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan.

2. Bagi pembaca, untuk mengetahui tata pelaksanaan sewa menyewa yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam sebagaimana menurut pandangan Syafi'iyah, dan juga sebagai bahan perbandingan bagi peneliti lain yang ingin melakukan kajian yang sama.
3. Bagi masyarakat, sebagai bahan masukan bagi masyarakat Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak dalam menerapkan praktek muamalah yang sesuai dengan hukum Islam.

## D. Batasan Istilah

### 1. Pengalihan

Pengalihan adalah berasal dari kata *alih*, yang berarti kendali atau pindah, atau perubahan.<sup>9</sup> Pengalihan merupakan suatu perbuatan ataupun tindakan untuk memindahkan suatu perhatian atau konsentrasi awal ke hal yang lain.<sup>10</sup> Adapun pengalihan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perubahan kesempatan awal yang hanya antara pemilik rumah kontrakan dengan penyewa.

### 2. Sewa menyewa (*Ijarah*)

Sewa menyewa atau *Ijarah* menurut bahasa, adalah *al-itsabah* (memberi upah). Misalnya *aaajartuhu*, baik dibaca panjang atau pendek, yaitu memberi upah. Sedangkan menurut istilah fiqh ialah pemberian hak pemanfaatan dengan syarat ada imbalan.<sup>11</sup> Atau dengan kata lain *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>12</sup> Adapun sewa yang dimaksud dalam penelitian ini adalah merupakan salah satu bentuk muamalah yang ada di Lingkungan VII Kampung Banjir yaitu akad sewa rumah kontrakan.

---

<sup>9</sup>Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jilid IX, (Jakarta: Balai Pustaka, 1999), hlm 223.

<sup>10</sup>Irmanto Irawan, *Manajemen Kerja Proyek*, (Bandung: Sinar Mulia, 2009), hlm. 67.

<sup>11</sup>Suhrawardi K. Lubis, *Op.Cit.*, hlm. 144.

<sup>12</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.Cit.*, hlm. 117.

### 3. Pemilik

Kepemilikan adalah hak manusia terhadap suatu barang yang diizinkan oleh syara' untuk mengalokasikan atau memanfaatkannya, dan mencegah pihak lain untuk memanfaatkannya. Kepemilikan merupakan suatu ikatan antara seseorang dengan hak miliknya yang disahkan syari'ah (sebagai jelmaan hukum Allah di muka bumi). Definisi ini menggambarkan suatu kerangka proses bahwa setelah terjadinya proses kepemilikan, pemilik mempunyai hak atas benda yang dimiliki.<sup>13</sup> Pemilik yang dimaksud dalam penelitian ini adalah orang yang mempunyai hak penuh terhadap rumah kontrakan di Lingkungan VII Kampung Banjir.

### 4. Perspektif

Perspektif adalah merupakan pandangan, pendapat, dan sudut pandang.<sup>14</sup> Adapun perspektif yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pandangan pengikut Imam Syafi'i tentang pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik yang terjadi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak.

### 5. Syafi'iyah

Syafi'iyah adalah orang-orang yang mengikut pendapat Imam Syafi'i. Sedangkan Imam Syafi'i adalah merupakan salah satu tokoh empat imam madzhab besar dalam fiqh. Nama beliau adalah Abu Abdillah

---

<sup>13</sup>Faruq an-Nabhani, *Sistem Ekonomi Islam; pilihan setelah kegagalan sistem kapitalis dan sosialis*, terj. Muhadi Zainuddin, A. Bahauddin Noersalim (Jogyakarta; UII Press, 2002), hlm. 42.

<sup>14</sup>Darmawan Azhari, *Teori-teori Sosiologi*, (Semarang: Pustaka Wijaya, 1999), hlm. 123.

Muhammad bin Idris Abbas bin Utsman bin Syafi'i bin Saib bin Abdu Yazid bin Hasyim bin Abdul Muththalib bin Abdu Manaf, yaitu kakek yang keempat dari Rasul dan kakek yang kesembilan dari as-Syafi'i. Dengan ini jelaslah bahwa beliau ini adalah keturunan dari bangsa Arab Quraisy.<sup>15</sup>

*Mazhab* Syafi'i merupakan pertengahan antara *mazhab* Hanafi dan *mazhab* Maliki dalam menggunakan *Qiyas* dan *Hadis*. Asy-syafi'i dalam *mengistibatkan* hukum berpegang kepada *Al-qur'an*, *Hadis*, *Ijma'* dan *Qiyas*. *Mazhab* Syafi'i sendiri menolak *Istihsan* dari Hanafi dan menolak *Maslahatul mursalah* dari Maliki.

Berdasarkan beberapa batasan istilah tersebut, maka penelitian ini merupakan sebuah penelitian yang mengkaji tentang Pengalihan Sewa Rumah Kontrakan Tanpa Izin Pemilik Dalam Perspektif Syafi'iyah (Studi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak)

## **E. Sistematika Pembahasan**

Untuk memudahkan pembahasan dan permasalahan terhadap Skripsi ini, dibuat sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab I, adalah pendahuluan, yang mengulas latar belakang masalah, rumusan masalah, kegunaan dan manfaat penelitian, batasan istilah, dan sistematika pembahasan.

---

<sup>15</sup>Moenawar Chalil, *Biografi Empat Serangkai Imam Mazhab*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1996), hlm. 149.

Bab II, merupakan kajian pustaka yang mengulas tinjauan tentang sewa menyewa, kepemilikan, konsep *ijarah* menurut Imam Syafi'i, dan kajian terdahulu.

Bab III, adalah metodologi penelitian, yang mengulas jenis penelitian, waktu dan lokasi penelitian, informan penelitian, sumber data, instrumen data, teknik analisis data.

Bab VI, adalah hasil penelitian yang mengulas temuan umum dan temuan khusus. Adapun temuan umum terdiri dari keadaan penduduk dan mata pencaharian, serta agama dan pendidikan. Sedangkan pada temuan khusus terdiri dari gambaran pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak dan pandangan Syafi'iyah tentang pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik yang terjadi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak.

Bab V. adalah penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Sewa Menyewa (*Ijarah*)

##### 1. Pengertian Sewa menyewa (*Ijarah*)

*Ijarah* secara bahasa berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”.<sup>1</sup>

Karena itu lafaz *ijarah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan, atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas. Dalam arti luas, *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat sesuatu benda, bukan menjual ‘ain dari benda itu sendiri.

Sedangkan menurut istilah beberapa ulama’ mendefinisikan sebagai berikut:

- a. Ulama’ Hanafiyah mendefinisikannya dengan:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَافِعٍ يَعْوَاضُ

”Transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan”<sup>2</sup>

- b. Ulama’ Syafi’iyah mendefinisikan dengan:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مُّبَادَحَةٍ قَابِلَةٌ لِلتَّبَدُّلِ وَالْإِبَادَةِ يَعْوَاضُ مَعْلُومٍ

”Transaksi terhadap suatu manfa’at yang dituju tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu”.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1997), hlm. 29.

<sup>2</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Mu’amalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 228.

<sup>3</sup>*Ibid*, hlm. 228-229

c. Ulama' Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan dengan:

تَمْلِيكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةَ مَحَلُّومٍ يِعْوَضُ

”Pemilikan manfa’at sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan”.<sup>4</sup>

Pengertian *ijarah* dalam buku karangan Muhammad, *ijarah* atau sewa adalah memberi penyewa kesempatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama.<sup>5</sup>

Dari pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa akad *Ijarah* identik dengan akad jual beli, namun demikian dalam *Ijarah* kepemilikan barang dibatasi dengan waktu. Secara harfiah, *Al-Ijarah* bermakna jual beli manfaat dan juga merupakan makna istilah syar’i. *Al-Ijarah* bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.

## 2. Dasar Hukum Sewa menyewa (*Ijarah*)

Dasar hukum merupakan suatu hal yang melandasi lahirnya sesuatu atau menjadi pedoman atas suatu permasalahan. Hukum *ijarah* banyak di jumpai dalam nash-nash Al-Qur’an dan Sunnah Rasulullah SAW serta juga dapat diteliti dalam penjelasan-penjelasan ijma’ para ulama ahli fiqh serta Qiyas. Semuanya merupakan landasan hukum Islam untuk menentukan halal

---

<sup>4</sup>*Ibid*, hlm. 229.

<sup>5</sup>Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 34.

atau haramnya, boleh atau tidak boleh, serta dibenarkan atau dilarangnya suatu tindakan hukum dalam syari'at.<sup>6</sup>

Adapun dasar hukum *ijarah* dari al-Qur'an adalah seperti terdapat dalam surah at-Talaq ayat 6:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمُّوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمَّ فَسْتَرْضِعْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Artinya: Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.

Dasar hukum *ijarah* dari al-Sunnah yang diriwayatkan Ahmad, Abu Daud, dan Nasaiy dari Sa'd bin Abi Waqas menyebutkan :

عن سعد بن ابى وقاص ان رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: كنا نكرى الأرض بما على السواقي من الزرع فنهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن ذلك وامرنا ان نكريها بذهب أو ورق. {رواه أحمد, ابو داود و النسائى}

Artinya: Dari Sa'ad bin Abi Waqqash sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda: dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami

<sup>6</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2004), hlm. 229.

agar membayarnya dengan uang emas dan perak. (HR. Ahmad, Abu Dawud dan Nasai).<sup>7</sup>

Landasan Ijma'nya ialah para ulama membolehkan akad *ijarah* seperti Imam Hanafi, Syafi'i, Maliki, dan Hanbali.<sup>8</sup>

### 3. Syarat dan Rukun *Ijarah*

Adapun rukun-rukun *Ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. *Mu'jir* dan *Musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah yang memberikan upah yang menyewakan, *Musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan bagi *Mu'jir* dan *Musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasarruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Bagi orang yang berakad *ijarah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.
- b. *Shighat* ijab kabul antar *Mu'jir* dan *Musta'jir*, ijab kabul sewa-menyewa dan upah-mengupah, ijab kabul sewa-menyewa misalnya: "Aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp 5.000,00", maka *musta'jir* menjawab "Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari".
- c. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun upah-mengupah.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup>Imam Nasaiy, *Sunan Nasaiy*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1994), hlm. 271.

<sup>8</sup>Abd. Al-Rahman al-Jaziri, *Fiqh 'Ala madzahibil Arba'ah Juz III* (Bandung: Insani 2000), hlm. 94-97.

d. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:

- 1) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diamfaatkan kegunaannya.
- 2) Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
- 3) Manfaat dari benda yang disewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- 4) Benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.<sup>10</sup>

#### 4. Pembagian *Ijarah*

*Ijarah* terbagi dua, yaitu *Ijarah* terhadap benda atau sewa-menyewa, dan *Ijarah* atas pekerjaan atau upah-mengupah.<sup>11</sup>

##### a. Sewa-Menyewa

Diperbolehkan *Ijarah* atas barang mubah seperti rumah, kamar, dan lain-lain, tetapi dilarang *Ijarah* terhadap benda-benda yang diharamkan.

---

<sup>9</sup>Dimyauddin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta; Pustaka Pelajar, 2008), hlm.153.

<sup>10</sup>Hendi Suhendi, *Op.Cit.*, hlm.117-118.

<sup>11</sup>Rachmat Syafe'i, *Op.Cit.*, hlm. 133.

1) Cara memanfaatkan barang sewaan.

a) Sewa Rumah

Jika seseorang menyewa rumah, dibolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan kepada orang lain.

b) Sewa tanah

Sewa tanah diharuskan untuk menjelaskan tanaman apa yang akan ditanam atau bangunan apa yang akan didirikan disana. Jika tidak dijelaskan, *Ijarah* dipandang rusak.

c) Sewa kendaraan

Dalam menyewa kendaraan, baik hewan atau kendaraan lainnya harus dijelaskan salah satu diantara dua hal, yaitu waktu dan tempat. Juga harus dijelaskan barang yang akan dibawa atau benda yang akan diangkut.

2) Perbaikan barang sewaan.

Menurut ulama Hanafiyah, jika barang yang disewakan rusak, seperti pintu rusak atau dinding jebol dan lain-lain. Pemiliknya lah yang berkewajiban memperbaikinya, tetapi ia tidak boleh dipaksa sebab pemilik barang tidak boleh dipaksakan untuk memperbaiki barangnya sendiri. Apabila penyewa bersedia memperbaikinya, ia tidak diberikan upah sebab dianggap suka rela.

### 3) *Kewajiban penyewa setelah habis masa sewa*

Diantara kewajiban penyewa setelah masa sewa habis adalah :

- a) Mengembalikan apa yang sudah disewa. Misalnya, jika menyewa rumah maka harus mengembalikan kunci kepada pemilik rumah.
- b) Jika yang disewakan kendaraan, maka harus dikembalikan ketempat asalnya.

### b. Upah-mengupah

Upah-mengupah atau *Ijarah* 'ala al-a'mal, yakni jual beli jasa, biasanya berlaku dalam beberapa hal seperti menjahit pakaian, membangun rumah, dan lain-lain. *Ijarah* 'ala al-a'mal terbagi dua, yaitu:

#### 1) *Ijarah khusus*

*Ijarah khusus* yaitu *Ijarah* yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberi upah.

#### 2) *Ijarah Musytarik*

*Ijarah musytarik* yaitu *ijarah* yang dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerja sama. Hukumnya dibolehkan bekerjasama dengan orang lain.<sup>12</sup>

## 5. Menyewakan Barang Sewaan

Dilihat dari segi objeknya, akad *ijarah* menurut ulama fiqih dibagi menjadi dua macam, yaitu yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan

---

<sup>12</sup>*Ibid.*, hlm. 133.

(jasa). *Ijarah* yang bersifat manfaat, misalnya sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian dll. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang diperbolehkan menurut syariat untuk dipergunakan, maka ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.

*Ijarah* yang bersifat pekerjaan adalah memperkerjakan orang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut ulama fiqih, *ijarah* seperti ini diperbolehkan apabila pekerjaan tersebut jelas dan *ijarah* seperti ini ada yang bersifat pribadi ataupun berserikat ataupun berkelompok seperti pembantu rumah tangga maupun buruh pabrik.<sup>13</sup>

Apabila orang yang dipekerjakan itu bersifat pribadi, maka seluruh pekerjaan yang ditentukan untuk dikerjakannya menjadi tanggungjawabnya. Akan tetapi, para ulama menyatakan apabila objek yang dikerjakan itu rusak di tangannya bukan karena kelalaian, maka ia tidak boleh dituntut ganti rugi. Sedangkan penjual jasa untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang jahit, apabila ia melakukan kesalahan sehingga pakaian yang dikerjakannya rusak, apabila hal itu dilakukan karena tidak sengaja maka ia tidak dituntut ganti rugi. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa apabila sifat pekerjaan itu membekas pada barang yang dikerjakan, seperti laundry, juru masak maka baik disengaja maupun tidak segala kerusakan yang terjadi menjadi tanggung jawab mereka dan wajib diganti.

---

<sup>13</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, diterjemahkan Nor Hasanuddin, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2004) hlm. 203.

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijarah* objek transaksinya manfaat maupun jasa.

Pada dasarnya, *ijarah* didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar imbalan tertentu. Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional sebagaimana disebutkan oleh Adiwarman A. Karim, *ijarah* adalah pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>14</sup>

Dalam *ijarah* pihak yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Misalnya, mobil yang disewa ternyata tidak dapat digunakan karena akinya lemah, maka yang menyewakan wajib menggantinya. Bila yang menyewakan tidak dapat memperbaiki, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad atau menerima manfaat yang rusak. Apabila demikian keadaannya, apakah harga sewa masih harus dibayar penuh? Sebagian ulama berpendapat, bila penyewa tidak membatalkan akad, harga sewa harus dibayar penuh,

---

<sup>14</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 138.

sebagian ulama lain berpendapat harga sewa dapat dikurangkan dulu dengan biaya perbaikan kerusakan.

Penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelazimannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh. Bagaimana dengan perawatan barang yang disewa? Secara prinsip tidak boleh dinyatakan dalam akad bahwa penyewa bertanggung jawab atas perawatan karena ini berarti penyewa bertanggung jawab atas jumlah yang tidak pasti. Oleh karena itu, ulama berpendapat bahwa bila penyewa diminta untuk melakukan perawatan, ia berhak untuk mendapatkan upah dan biaya yang wajar untuk pekerjaannya itu. Bila penyewa melakukan perawatan atas kehendaknya sendiri, ini dianggap sebagai hadiah dari penyewa dan ia tidak dapat meminta pembayaran apapun.<sup>15</sup>

Misalnya dikatakan, “Saya sewakan mobil ini selama satu bulan dengan harga sewa rp. X” Bila si penyewa ingin memperpanjang masa sewanya, dapat saja meminta harga sewa dua kali lipat dari sebelumnya. Sebaliknya, si penyewa dapat saja menawar setengah harga sewa sebelumnya, semuanya tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak, yaitu si penyewa dan yang menyewakan. Namun dalam periode pertama yang telah disepakati harga sewanya, itulah kesepakatannya. Mayoritas ulama menyatakan “syarat-syarat yang berlaku bagi harga jual berlaku juga bagi harga sewa”.

---

<sup>15</sup>*Ibid.* hlm. 138.

## 6. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah*

Akad *ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama' Hanafiah, apabila seorang meninggal dunia maka akad al *ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi jumhur ulama' mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karna termasuk harta (*al-maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad al *ijarah*.<sup>16</sup>

*Ijarah* adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak mebolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. Agama menghendaki agar dalam pelaksanaan *Ijarah* itu senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya yang tidak merugikan salah satu pihak pun serta terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan agama.<sup>17</sup>

Menurut Nasrun Haroen, *Ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadi cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (ma'jur 'alaih), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.

---

<sup>16</sup>Nasrun Haroen, *Op.Cit.*, hlm. 236.

<sup>17</sup>Sayyid Sabiq, *Op,cit.*, hlm. 177.

- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- e. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh *Ijarah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.<sup>18</sup>

Jika *Ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetapi (*'Iqar*), ia wajib menyerahkan dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghialngkannya.

Mazhab Hambali berpendapat bahwa ketika *Ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahterimaknya, seperti barang titipan.

Menurut Al-Khasani dalam kitab *Al-Badaa'iu ash- Shanaa'iu*, sebagaimana dijelaskan oleh Abdul Rahman Ghazali dkk, bahwa akad *al-ijarah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Objek *al-ijarah* hilang atau musnah seperti rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
- b. Renggang waktu yang disepakati dalam *ijarah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- c. Wafatnya salah seorang yang berakad
- d. Apabila ada udzur dari salah satu pihak seperti rumah yang disewakan disita negara karna terkait adanya hutang, maka akad *al-ijarah*nya tetap.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup>Nasrun Haroen, *Op.cit*, hlm. 240.

Sementara itu, menurut Sayyid Shabiq seperti juga dijelaskan oleh Abdul Rahman Ghazali dkk, bahwa *al-ijarah* akan menjadi batal dan berakhir apabila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung
- c. Rusaknya barang yang diupahkan seperti bahan baju yang dupahkan untuk dijahit
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan selesainya pekerjaan
- e. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *al-ijarah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagang, dan kehabisan modal.<sup>20</sup>

Jika *Ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetapi (*Iqar*), ia wajib menyerahkan dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghialngkannya.<sup>21</sup> Mazhab Hambali berpendapat bahwa ketika *Ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahterimaknya, seperti barang titipan.

---

<sup>19</sup>Abdul Rahman Ghazali dkk, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana Premada Media Group, 2010), Cetakan-1. hlm. 283.

<sup>20</sup>*Ibid*,

<sup>21</sup>Hendi Suhendi, *Op,cit*, hlm. 123.

## B. Kepemilikan

Milik secara etimologi, kata milik berasal dari bahasa arab *al-milk* yang berarti penguasaan terhadap sesuatu.<sup>22</sup> *Al-milk* juga berarti sesuatu yang dimiliki (harta). Milik juga merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh syara', yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga dia dapat melakukan tindakan hokum terhadap harta itu, kecuali adanya halangan syara'. Kata "Milk" dalam Indonesia merupakan kata serapan dari kata *al-milk* dalam bahasa Arab.

Secara terminology, ada beberapa definisi *al-milk* yang dikemukakan ulama' fikih, sekalipun secara esensial seluruh definisi itu adalah sama. Al-Milk adalah: "Pengkhususan seseorang terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hokum terhadap benda itu (sesuai dengan keinginannya), selama tidak ada halangan syara'".

*Malakah* juga salah satu maknanya, milik. Makna ini bukan dari malakah yang dikatakan *malakah hukmi* (daya kekuatan akal buat menetapkan hokum) dan malakah idrak (daya akal buat memahamkan sesuatu).<sup>23</sup>

Menurut istilah, milik dapat didefinisikan "suatu ikhtisas yang menghalangi yang lain, menurut syariat yang membenarkan pemilik ikhtisas itu bertindak terhadap barang miliknya sekehendaknya, kecuali ada penghalang".<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup>Nasrun Haroen, *Op.Cit.*, hlm. 31.

<sup>23</sup>Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fikih Muamalah*, (Semarang : Pustaka Riski Putra, 2001), hlm. 40.

<sup>24</sup>Suhrawandi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2000), hlm. 5.

Sedangkan pengertian kepemilikan adalah suatu ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan syariah. Kepemilikan berarti pula hak khusus yang didapatkan si pemilik sehingga ia mempunyai hak menggunakan sejauh tidak melakukan pelanggaran pada garis-garis syariah. Menurut hukum dasar yang namanya harta, sah dimiliki kecuali harta-harta yang telah disiapkan untuk kepemilikan umum, misalnya wakaf dan fasilitas umum.<sup>25</sup>

Apabila seseorang telah memiliki suatu benda yang sah menurut syara', orang tersebut bebas bertindak terhadap benda tersebut, baik akan dijual maupun akan digadaikan, baik dia sendiri maupun dengan perantara orang lain. Artinya, benda yang dikhususkan kepada seseorang itu sepenuhnya berada dalam penguasaannya, sehingga orang lain tidak boleh bertindak dan memanfaatkannya. Pemilik harta bebas untuk bertindak hukum terhadap hartanya, seperti jual beli, hibah, wakaf, dan meminjamkannya kepada orang lain, selama tidak ada halangan dari syara'. Contoh halangan syara' antara lain adalah orang itu belum cakap bertindak hukum, misalnya anak kecil, orang gila, atau kecakapan hukumnya hilang, seperti orang yang jatuh sehingga dalam hal-hal tertentu mereka tidak dapat bertindak hukum terhadap miliknya sendiri.

---

<sup>25</sup>Muhammad, *Ekonomi Mikro Dalam Perspektif Islam*, (Yogyakarta : BPFE-Yogyakarta, 2004), hlm, 100.

## C. Imam Syafi'i

### 1. Tempat Kelahiran dan Silsilah Imam Syafi'i

Imam Syafi'i dilahirkan pada bulan Rajab tahun 150 H (767 M). Beliau dilahirkan di Guzzah wilayah Asqalan yang letaknya di dekat pantai Lautan Putih (Laut Mati) sebelah tengah Palestina (Syam) dan ibunya telah menamakan beliau dengan nama "Muhammad", maka berselang beberapa hari kemudian sampailah berita dari Baghdad yang menyatakan bahwa Imam Abu Hanifah telah wafat, dan telah dimakamkan di Rashafah, Baghdad sebelah Timur.

Riwayat yang lain menerangkan bahwa ketika itu oleh para family Imam Syafi'i telah diadakan perhitungan bahwa hari wafatnya Imam Abu Hanifah itu adalah tepat dengan hari kelahiran beliau. Dengan riwayat ini, maka sebagian ahli tarikh mencatat bahwa hari lahir Imam Syafi'i itu adalah bertepatan dengan hari wafat Imam Hanafi.<sup>26</sup>

Nama beliau adalah Abu Abdillah Muhammad bin Idris Abbas bin Utsman bin Syafi'i bin Saib bin Abdu Yazid bin Hasyim bin Abdul Muththalib bin Abdu Manaf, yaitu kakek yang keempat dari Rasul dan kakek yang kesembilan dari as-Syafi'i. Dengan ini jelaslah bahwa beliau ini adalah keturunan dari bangsa Arab Quraisy.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup>Moenawar Chalil, *Biografi Empat Serangkai Imam Mazhab*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1996), hlm. 149.

<sup>27</sup>*Ibid*, hlm. 150.

## 2. Pendidikan Imam Syafi'i

Setelah ayah Imam Syafi'i meninggal dan dua tahun kelahirannya, sang ibu membawanya ke Mekah, tanah air nenek moyang. Ia tumbuh besar di sana dalam keadaan yatim. Sejak kecil Syafi'i cepat menghafal syair, pandai bahasa Arab dan sastra sampai-sampai Al Ashma'i berkata, "Saya mentashih syair-syair bani Hudzail dari seorang pemuda dari Quraisy yang disebut Muhammad bin Idris," Imam Syafi'i adalah imam bahasa Arab.

### a. Belajar di Madinah

Kemudian beliau pergi ke Madinah dan berguru fiqh kepada Imam Malik bin Anas. Ia mengaji kitab Muwattha' kepada Imam Malik dan menghafalnya dalam 9 malam. Imam Syafi'i meriwayatkan hadis dari Sufyan bin Uyainah, Fudlail bin Iyadl dan pamannya, Muhamad bin Syafi' dan lain-lain.

Di majelis beliau ini, si anak yatim tersebut menghafal dan memahami dengan cemerlang kitab karya Imam Malik, yaitu Al-Muwattha'. Kecerdasannya membuat Imam Malik amat mengaguminya. Sementara itu As-Syafi'i sendiri sangat terkesan dan sangat mengagumi Imam Malik di Al-Madinah dan Imam Sufyan bin Uyainah di Makkah.

Beliau menyatakan kekagumannya setelah menjadi Imam dengan pernyataannya yang terkenal berbunyi: "Seandainya tidak ada Malik bin Anas dan Sufyan bin Uyainah, niscaya akan hilanglah ilmu dari Hijaz." Juga beliau menyatakan lebih lanjut kekagumannya kepada Imam Malik:

“Bila datang Imam Malik di suatu majelis, maka Malik menjadi bintang di majelis itu.” Beliau juga sangat terkesan dengan kitab Al-Muwattha’ Imam Malik sehingga beliau menyatakan: “Tidak ada kitab yang lebih bermanfaat setelah Al-Qur’an, lebih dari kitab Al-Muwattha’ .” Beliau juga menyatakan: “Aku tidak membaca Al-Muwattha’ Malik, kecuali mesti bertambah pemahamanku.”<sup>28</sup>

Dari berbagai pernyataan beliau di atas dapatlah diketahui bahwa guru yang paling beliau kagumi adalah Imam Malik bin Anas, kemudian Imam Sufyan bin Uyainah. Di samping itu, pemuda ini juga duduk menghafal dan memahami ilmu dari para Ulama’ yang ada di Al-Madinah, seperti Ibrahim bin Sa’ad, Isma’il bin Ja’far, Athhaf bin Khalid, Abdul Aziz Ad-Darawardi. Ia banyak pula menghafal ilmu di majelisnya Ibrahim bin Abi Yahya. Tetapi sayang, guru beliau yang disebutkan terakhir ini adalah pendusta dalam meriwayatkan hadits, memiliki pandangan yang sama dengan madzhab Qadariyah yang menolak untuk beriman kepada taqdir dan berbagai kelemahan fatal lainnya. Sehingga ketika pemuda Quraisy ini telah terkenal dengan gelar sebagai Imam Syafi’i, khususnya di akhir hayat beliau, beliau tidak mau lagi menyebut nama Ibrahim bin Abi Yahya ini dalam berbagai periwayatan ilmu.

---

<sup>28</sup>Ali Yafie, *Menggagas Fiqih Social*, (Jakarta: Raja Grafindo, 1999), hlm. 45.

b. Di Yaman

Imam Syafi'i kemudian pergi ke Yaman dan bekerja sebentar di sana. Disebutkanlah sederet Ulama' Yaman yang didatangi oleh beliau ini seperti: Mutharrif bin Mazin, Hisyam bin Yusuf Al-Qadli dan banyak lagi yang lainnya. Dari Yaman, beliau melanjutkan tour ilmiahnya ke kota Baghdad di Iraq dan di kota ini beliau banyak mengambil ilmu dari Muhammad bin Al-Hasan, seorang ahli fiqh di negeri Iraq. Juga beliau mengambil ilmu dari Isma'il bin Ulaiyyah dan Abdul Wahhab Ats-Tsaqafi dan masih banyak lagi yang lainnya.

c. Di Baghdad, Irak

Kemudian pergi ke Baghdad (183 dan tahun 195), di sana ia menimba ilmu dari Muhammad bin Hasan. Ia memiliki tukar pikiran yang menjadikan Khalifah Ar Rasyid. Dan selama beliau di Iraq, dapatlah menambah dan meluaskan ilmu pengetahuan fiqh ahli Iraq; pun beliau dapat pula menambah pengetahuan tentang cara-cara Qadhy (hakim) memeriksa perkara dan memutuskan urusan, cara-cara memberi fatwa dan menjatuhkan hokum dan sebagainya yang dilakukan oleh para Qadht dan Mufty disana (kepala agama yang bertanggung jawab tentang masalah-masalah agama), yang selamanya belum pernah beliau ketahui selama di Hijaz.<sup>29</sup> Beliau juga mendirikan madzhab Qadim / Qaul Qadim.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup>Moenawar Chalil, *Op.Cit.*, hlm. 151.

d. Di Mesir

Imam Syafi'i bertemu dengan Ahmad bin Hanbal di Mekah tahun 187 H dan di Baghdad tahun 195 H. Dari Imam Ahmad bin Hanbal, Imam Syafi'i menimba ilmu fiqhnya, *ushul madzhabnya*, penjelasan *nasikh* dan *mansukhnya*. Kalau di Baghdad ia menamakan madzhab Al-Qadhim, maka madzhab di Mesir ini disebut Al-Jadid . ada diantara fatwanya, pada Al-Qadim berbeda dengan fatwanya di Al Jadid ini. Disebutkan Qaulul Qadim dan Qaulul Jadid.<sup>31</sup> Di sana beliau wafat sebagai *syuhadaul ilm* di akhir bulan Rajab hari jumat 204 H.<sup>32</sup>

### 3. Karya Tulis Imam Syafi'i

Adapun karya Imam Syafi'i yang paling terkenal, di antaranya adalah sebagai berikut:

a. *Kitab ar-Risalah*

Dalam kitab ini disusun oleh beliau secara sistematis, dimana di dalamnya membahas tentang beberapa ketentuan yang nada di dalam dua *nash*, baik itu terdapat dalam Al Qur'an dan al-Hadits, masalah-masalah yang berkaitan dengan adanya *Nasikh-Mansukh*, syarat-syarat penerimaan *sanad* dari para perowi tunggal, masalah-masalah yang berkaitan dengan

---

<sup>30</sup>Muhammad Ma'sum Zein, *Arus Pemikiran Empat Madzhab*, (Jombang: Darul Hikmah, 2008), hlm. 159.

<sup>31</sup>Tamar Dyaya, *Studi Perbandingan Imam Madzhab*, (Jakarta: Ramadhani, 2001), hlm. 154.

<sup>32</sup>Mahmud Syaltut, *Fiqh Tujuh Madzhab*, (Bandung: Pustaka Setia, 1993), hlm. ii.

Ijma', Ijtihad, Istihsan dan al-Qiyas.<sup>33</sup> Kitab ini diriwayatkan oleh Ar-Rabi' bin Sulaiman Al-Murady.<sup>34</sup>

b. *Kitab al-Umm*

Sementara kitab "al-Umm" sebagai madzhab yang baru Imam Syafi'i diriwayatkan oleh pengikutnya di Mesir; Al Muzani, Al Buwaithi, Ar Rabi' Jizii bin Sulaiman. Imam Syafi'i mengatakan tentang madzhabnya, "Jika sebuah hadits shahih bertentangan dengan perkataanku, maka ia (hadis) adalah madzhabku, dan buanglah perkataanku di belakang tembok,"<sup>35</sup> pembahasan dalam kitab ini, terdiri dari masalah-masalah yang berkaitan 'Ibadah, Muamalah, masalah pidana dan Munakahat. Bahkan dalam kitab ini dijelaskan tentang adanya bantahan Muhammad bin Hasan al-Syaibaniy terhadap aliran Madinah dalam bentuk perselisihan pandangan antara Imam Abu Hanifah dengan Abi Laits. Dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa kitab al-Umm ini, merupakan hasil dari penggabungan beberapa kitab dalam berbagai pandangan Mujtahid.<sup>36</sup>

---

<sup>33</sup>Muhammad Ma'sum Zein, *Op.cit.*, hlm. 172.

<sup>34</sup>Moenawar Chalil, *.Op.cit.*, hlm. 216.

<sup>35</sup>[Wikipedia.com//Imam Syafi'i](https://id.wikipedia.org/wiki/Imam_Syafi%27i)

<sup>36</sup>*Ibid.*,

#### 4. Metode *Istinbath* Hukum Imam Syafi'i

Imam Syafi'i dalam *mengistibatkan* hukum berpegang kepada *Al-qur'an, Hadis, Ijma'* dan *Qiyas*. *Mazhab* Syafi'i sendiri menolak *Istihsan* dari Hanafi dan menolak *Maslahatul mursalah* dari Maliki.

Imam Syafi'i dikenal dengan dua pendapat mengenai masalah yang hampir bersamaan yang dikeluarkannya di dua tempat yang berbeda karena perbedaan waktu, situasi dan kondisi. Pendapatnya yang di kemukakan ketika ia berada di Baghdad yang dikenal dengan *Qaul Qadim* (pendapat lama) dan pendapat yang di keluarkannya di Mesir di kenal dengan *Qaul Jadid* (pendapat baru).<sup>37</sup>

Adapun secara garis besar pola pikir imam Syafi'i sebagaimana dikemukakan oleh Dede Rosyada, adalah:

- a. Ciri khas yang dapat dipetik dari fiqih Syafi'i ialah polanya mengawinkan antara cara yang ditempuh Imam Malik dengan Imam Hanafi.
- b. Pembatasan hukum dibatasi pada urusan atau kejadian yang benar-benar terjadi.
- c. Terdapat banyak perbedaan antara pendapat Syafi'i sendiri, antara *Qaul Qodim* ( pendapatnya sewaktu di Irak ) dengan *Qaul Jadid* (pendapatnya sewaktu di Mesir).<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup>M. Yunan Asmuni, *Dirasah Islamiyah I: Pengantar Studi al-Qur'an al-Hadis, Fiqih dan Pranata Sosial* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995), hlm. 128

<sup>38</sup>Dede Rosyada, *Hukum Islam dan Pranata Sosial* (Jakarta: Raja Grafindo Persada 1996), hlm.151

## 5. Pendapat Imam Syafi'i Tentang *Ijarah*

### a. Pengertian *Ijarah*

Menurut Imam Syafi'i, *ijarah* adalah:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنْفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّبَاحَةٍ قَائِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ يَعْوَضُ مَعْلُومٌ

Artinya: “Sebagai transaksi terhadap suatu manfa’at yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfa’atkan dengan imbalan tertentu”.<sup>39</sup>

Dari pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa *ijarah* adalah pengambilan manfaat suatu benda, dalam hal bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain, dalam praktik sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan, sedangkan kepemilikan tetap pada pemilik barang.

### b. Hukum *Ijarah*

*Ulama Syafi'iyah* berpendapat bahwa *ijarah fasid* sama dengan jual beli fasid, yakni harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan.

### c. Ketetapan Hukum Akad dalam *Ijarah*

Menurut *Syafi'iyah*, ketetapan hukum akad *ijarah* itu berlaku secara kontan sehingga masa sewa dianggap seolah-olah seperti benda tampak.

---

<sup>39</sup>Muhammad Bin Qasim Asy-Syafi'i, *Fathul Qarib*, Terj. Imran Abu Umar, Jilid I, (Surabaya: Menara Kudus, 1992), hlm. 298.

d. *Syarat Ijarah*

Adapun syarat-syarat *ijarah* menurut Imam Syafi'i adalah:

- 1) Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.
- 2) Waktu manfaat atas barang sewaan harus jelas dan tidak menimbulkan tafsir. Ia mencontohkan: apabila seseorang menyewa sebuah rumah satu tahun dengan akad per bulan, maka transaksi sewa tersebut mengalami ketidakjelasan dan dipandang batal. Oleh sebab itu, untuk keabsahannya, akad tersebut harus diulang setiap bulan.
- 3) Imam Syafi'i berpendapat bahwa *ijarah* tidak sah menurut syari'at kecuali bila disertai dengan kata-kata yang menunjukkan persetujuan.<sup>40</sup>

e. *Ijarah Muntahiya Bi al-tamlik*

Dalam akad *ijarah* juga dikenal dengan akad *al-ijarah muntahiya bi al tamlik* (sewa beli). Akad ini sekilas sama dengan *ijarah* yang tanpa mengenal waktu. *Musta'jir* sama-sama dapat mempergunakan obyek sewa untuk selamanya. Akan tetapi keduanya terdapat perbedaan. Perbedaan tersebut ada dalam akad yang dilakukan diawal perjanjian. Akad *al-ijarah muntahiya bi al tamlik* adalah sejenis perpaduan antara akad jual beli dan akad sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri

---

<sup>40</sup>*Ibid.*, hlm. 299.

dengan kepemilikan penyewa atas barang yang disewa melalui akad yang dilaksanakan kedua belah pihak.

Adapun menurut Imam Syafi'i apabila kerusakan bukan karena kelalaian dan kesengajaan, maka penjual jasa tidak wajib dituntut ganti rugi.<sup>41</sup>

Selanjutnya berkaitan dengan penyewa menyewakan lagi barang sewaan, maka menurut pandangan Imam Syafi'i sebagaimana disebutkan oleh M. Ali Hasan bahwa, "Si penyewa boleh menyewakan kembali barang sewaannya kepada orang lain dengan syarat pihak lain yang telah menyewakan itu masih sama penggunaannya dengan penyewa pertama (sesuai dengan perjanjian awal sewa) dan hal tersebut disamakan dengan jual beli".<sup>42</sup> Imam Syafi'i juga berpendapat bahwa sebagaimana disebutkan Ahmad Wardi Muslich dalam buku *Fiqh Muamalat*, bahwa menurut Imam Syafi'i *Ijarah* dapat diwariskan.<sup>43</sup>

#### **D. Penelitian Terdahulu**

1. *Pemanfaatan Barang Gadai dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah Perspektif Imam Syafi'i (Studi Pada Pegadaian Syariah Cabang Tanjung Mulia Rokan Hilir)*, oleh Ahmad Rosyadi, mahasiswa UIN Riau pada tahun 2002.

---

<sup>41</sup>*Ibid.*, hlm. 299.

<sup>42</sup>Ibnu Rusyd, *Tarjamah Bidayatul Mujtahid*, Juz 3, (Semarang: Asy-Syifa', 2011), hlm. 216.

<sup>43</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 338.

Adapun rumusan masalah dalam penelitiannya adalah bagaimana prosedur mendapatkan uang pinjaman di Pegadaian Syariah Cabang Tanjung Mulia, dan bagaimana perspektif Imam Syafi'i tentang pemanfaatan barang gadai di Pegadaian Syariah Cabang Tanjung Mulia.

Dalam penelitian ini didapatkan hasil bahwa setiap calon nasabah yang ingin mendapatkan uang pinjaman dari Perum Pegadaian diwajibkan untuk membawa barang sebagai jaminan atas utang yang akan diterimanya. Mengenai besarnya jumlah pinjaman yang akan diberikan oleh Perum Pegadaian adalah sesuai dengan nilai taksir dari barang yang dijadikan sebagai jaminan tersebut. Menurut Imam Syafi'i, bila *marhun* hilang di bawah penguasa *murtahin* tidak wajib menggantinya, kecuali bila rusak atau hilangnya itu karena kelalaian *murtahin* atau karena disia-siakan. Umpamanya *murtahin* bermain-main dengan api, lalu terbakar barang gadaian itu. Atau gudang tidak dikunci kemudian barang-barang itu dicuri orang. Maka, wajib menggantinya, karena itu merupakan tanggung jawab *murtahin*. Sesuai dengan kaidah hukum Islam, bahwa "Seorang penyebab tidak langsung dari suatu kerusakan, tidak dituntut ganti rugi. Kecuali apabila ia menyengaja perbuatan tersebut".

2. *Pandangan Imam Syafi'i Tentang Pembayaran Upah Pada akad Sewa-menyewa (Studi akad Sewa Orang dalam Memanen Padi di Desa Pasir Tanjung Balai)*, oleh Maharani, mahasiswa UISU Medan pada tahun 2007.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana tata cara pembayaran upah pada akad sewa dalam memanen padi di Desa Pasir

Putih, dan bagaimana pandangan Imam Syafi'i tentang tata cara pembayaran upah dalam akad sewa-menyewa.

Dalam penelitiannya diperoleh hasil bahwa yang dijadikan upah sebagai pembayaran adalah benda, yaitu 2 kaleng padi setiap orang sesuai perjanjian awal antara *Mu'jir* dan *Musta'jir*. Sedangkan waktu pembayaran upah dilakukan setelah pekerjaan tersebut selesai. Menurut pandangan Imam asy-Syafi'i upah ada dua yaitu upah *Misli* dan upah *Musamma*. Adapun upah *Misli* yaitu upah yang diberikan kepada buruh dengan upah umumnya. Dan upah *Musamma* yaitu upah yang diberikan kepada buruh dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Berdasarkan kedua penelitian terdahulu di atas, maka persamaan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah sama-sama mengkaji tentang pendapat Syafi'iyah. Namun dilihat dari perbedaannya, maka penelitian yang dilakukan oleh peneliti lebih memfokuskan pada pendapat Syafi'iyah tentang hukum pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah proses penelitian untuk menghasilkan data penelitian yaitu penjelasan, baik tertulis maupun tidak tertulis dengan orang-orang atau pelaku-pelaku 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 meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu kelas pemikiran pada masa sekarang. Tujuan penelitian deskriptif ini adalah membuat gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.<sup>3</sup>

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 Imam

---

<sup>1</sup>Lexy J.Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 1999), hlm. 3

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

<sup>3</sup>Mohammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005), hlm.54.

Syafi'I tentang hukum pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Pada Bolak

## **B. Tempat dan waktu penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan mulai tanggal 20 Januari sampai 29 Mei 2017. Waktu yang dipergunakan dalam melakukan penelitian ini selama 3 bulan. Adapun lokasi penelitian ini adalah bertempat di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara.

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

## **C. Informan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan tujuan untuk mengetahui pandangan Imam Syafi'i tentang hukum pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Pada Bolak. Sejalan dengan hal ini, maka yang menjadi informan penelitian ini adalah pihak penyewa, pihak yang menyewa, masyarakat, kepala lingkungan, maupun alim ulama yang ada di Kampung Bajor yang bisa memberikan informasi terkait dengan penelitian.

Sedangkan dalam hal unit analisis tidak ditentukan terlebih dahulu, tetapi dipilih berdasarkan beberapa pertimbangan, di mana unit analisis yang ditetapkan

dipandang sudah mewakili seluruh kelompok yang ada dalam masyarakat. Penetapan unit analisis dilaksanakan secara *Snowball Sampling*. *Snowball Sampling* adalah teknik penentuan jumlah sampel yang semula kecil kemudian terus membesar ibarat bola salju.<sup>4</sup>

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

Sumber data ialah unsur utama yang dijadikan sasaran dalam penelitian untuk memperoleh data-data kongkret, dan yang dapat memberikan informasi untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini.<sup>5</sup>

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

##### **1. Sumber data primer**

Adapun sumber data primer dalam penelitian ini adalah berasal dari pihak penyewa rumah kontrakan dan penyewa.

##### **2. Sumber data skunder**

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

- a. Bahan hukum primer yang sifatnya mengikat seperti Alqur'an, Hadis, Ilmu Perundang-Undangan dan KHI, dan buku-buku pendapat Imam Syafi'i tentang akad sewa-menyewa.

---

<sup>4</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 217.

<sup>5</sup>E. Kristi Poerwandari, *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Psikolog* (Jakarta: Lembaga Pengembangan Sarana Pengukuran dan Pendidikan Psikologi (LPSP3), 1998), hlm. 29

- b. Bahan hukum skunder seperti Fiqh Munakahat, dan Fiqhul Islam.
- c. Bahan hukum tersier seperti Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Bahasa Arab.

#### **E. Instrumen Pengumpulan Data**

Untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini digunakan instrumen pengumpulan data sebagai berikut.

1. Observasi, Observasi diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Pengamatan dan pencatatan yang dilakukan terhadap objek ditempat terjadi atau berlangsungnya peristiwa sehingga observasi berada bersama objek yang diselidiki, disebut dengan observasi langsung, sedangkan observasi tidak langsung adalah pengamatan yang dilakukan tidak pada saat berlangsungnya suatu peristiwa yang akan diselidiki.<sup>6</sup> Observasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah observasi langsung ke lokasi penelitian berupa situasi dan kondisi rumah kontrakan di Kampung Bajor.
2. Wawancara, yaitu teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan melalui percakapan dan berhadapan muka dengan orang yang dapat memberikan keterangan pada peneliti atau dari seorang informan.<sup>7</sup> Wawancara atau interview yang digunakan dalam penelitian

---

<sup>6</sup>Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Semarang: Rineka Cipta, 1996), hlm. 158.

<sup>7</sup>Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Cet. Keenam (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), hlm. 64.

ini adalah tak berstruktur yaitu mengadakan tanya jawab secara langsung kepada pemilik dan penyewa rumah kontrakan di Lingkungan VII Kampung Banjir.

#### **F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data**

Teknik analisis data dilaksanakan dengan cara kualitatif yang akan disajikan dalam bentuk deskriptif (paparan) dengan menggunakan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber yaitu wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan.
2. Reduksi data yang dilakukan dengan jalan, membuat abstraksi. Abstraksi merupakan usaha membuat rangkuman yang inti; proses dan pernyataan-pernyataan yang diperlu dijaga hingga tetap berada di dalamnya.
3. Menyusunnya dalam satu satuan, satuan-satuan tersebut kemudian dikategorisasikan dengan membuat koding (tanda).
4. Mengadakan pemeriksaan keabsahan data. Setelah diklasifikasikan maka diadakan pemeriksaan keabsahan data sehingga mengetahui mana data yang harus dibuang.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup>*Ibid.*, hlm. 190.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN

#### A. Gambaran Lokasi Penelitian

Lingkungan VII Kampung Banjir merupakan salah satu lingkup pemerintahan Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara yang terdiri dari 391 Kepala Keluarga dengan jumlah penduduk 1300 jiwa.<sup>1</sup> Bagaimanapun sederhananya dan moderennya masyarakat, sangat signifikan adanya norma, maka norma tetap sebagai suatu yang mutlak harus ada pada masyarakat. Begitu juga masyarakat VII Kampung Banjir yang masih kental akan adat dan budaya *Dalihan Na Tolu*-nya, karena pada umumnya masyarakatnya adalah etnis Batak Mandailing.

##### 1. Letak Geografis

Secara geografis, Lingkungan VII Kampung Banjir berada di wilayah Kecamatan Padang Bolak dengan jarak 1,5 km dari Kantor Bupati Padang Lawas Utara. Sedangkan jarak ke ibu kota Provinsi, yaitu kota Medan kurang lebih 375 km. Lingkungan VII Kampung Banjir terletak pada ketinggian 650 meter di atas permukaan laut dan mempunyai 2 musim yaitu musim hujan dan musim kemarau dengan temperatur udara berkisar 25 s/d 35° C yang mana keadaan ini saling berganti 3 atau 4 kali dalam setahun.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Data Rekapitulasi Kependudukan Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara Tahun 2015

<sup>2</sup>Zulkifli Harahap (Lurah), *Buku Laporan Kependudukan*, (Padang Bolak: buku pegangan tahun 2015), hlm. 1.

## 2. Luas Wilayah

Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak luasnya ± 3,8 km<sup>2</sup> yang peruntukannya sebagai pemukiman penduduk, sekolah, perbengkelan, pertanian, jalan dan rumah ibadah. Untuk mengetahui secara detail tentang luas wilayah Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak dengan peruntukannya dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 1. Penggunaan Tanah Wilayah Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak<sup>3</sup>**

No	Pemanfaatan	Luas
1	Pemukiman Penduduk	2 km <sup>2</sup>
2	Pemukaman	0,1 km <sup>2</sup>
3	Pekarangan	1 km <sup>2</sup>
5	Perkantoran	0,4 km <sup>2</sup>
6	Prasarana Umum dan lainnya	0,3 km <sup>2</sup>
Jumlah		3,8 km <sup>2</sup>

## 3. Keadaan Penduduk

### a. Keadaan penduduk berdasarkan pendidikan

Masyarakat Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak merupakan masyarakat yang masih mengutamakan agama dan adat sebagai dasar dalam segala aktivitas di

---

<sup>3</sup>Zulkifli Harahap (Lurah), *Buku Laporan Kependudukan*, (Padang Bolak: buku pegangan tahun 2015), hlm. 4.

masyarakat. Masyarakatnya mempunyai adat *Dalihan Na Tolu* yang merupakan ciri khas ataupun kearifan lokal sebagaimana umumnya pada masyarakat Batak lainnya, dan telah memiliki kemajuan baik dalam berpikir maupun dalam berbudaya. Akses pendidikan ke lembaga pendidikan baik SD, SMP, SMA, maupun Perguruan Tinggi masih cukup mudah untuk ditempuh.

Dari tingkat pendidikan, maka penduduk Lingkungan VII Kampung Banjir dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 2. Jenjang Pendidikan Penduduk Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak<sup>4</sup>**

No	Jenjang Pendidikan	Jumlah (Jiwa)	%
1	Sekolah Dasar	171	37,25%
2	Sekolah Menengah Pertama / MTs	155	33,76%
3	Sekolah Menengah Atas/MA	115	25,05%
4	Perguruan Tinggi	18	3,92%
Jumlah		459	100%

#### **b. Tingkat Usia Masyarakat**

Masyarakat Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak memiliki tingkat usia yang cukup beragam sesuai dengan periodisasi perkembangan pada manusia umumnya, yaitu mulai dari usia bayi atau

---

<sup>4</sup>Data Rekapitulasi Kependudukan Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara Tahun 2015

anak-anak sampai pada lanjut usia. Untuk lebih detailnya tentang tingkat usia tersebut, dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 3. Keadaan Penduduk Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Berdasarkan Tingkat Usia<sup>5</sup>**

No	Tingkat Usia	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	Persentasi%
1.	0-12 Bulan	9	15	24	1,84%
2.	1-4 Tahun	24	37	61	4,69%
3.	5-6 Tahun	30	42	72	5,53%
4.	7-12 Tahun	50	75	125	9,61%
5.	13-15 Tahun	67	80	147	11,30%
6.	16-29 Tahun	95	105	200	15,38%
7.	30-35 Tahun	89	101	190	14,61%
8.	36-45 Tahun	69	79	148	11,46 %
9.	46-50 Tahun	46	54	100	7,69 %
10.	51-60 Tahun	32	38	80	6,15 %
11.	61-65 Tahun	29	27	56	4,30 %
12.	66-70 Tahun	27	35	62	4,76 %
13.	71 Ke atas	15	20	35	2,69 %
<b>Jumlah</b>				<b>1300 Jiwa</b>	<b>100 %</b>

Berdasarkan data tersebut dapat diketahui sebahagian besar usia penduduk Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak berkisar 16-29 tahun.

---

<sup>5</sup>Data Rekapitulasi Kependudukan Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara Tahun 2015

### c. Pekerjaan Masyarakat

Masyarakat Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak memiliki pekerjaan yang beragam, baik petani, karyawan, pegawai, maupun pedagang. Untuk lebih jelasnya tentang kondisi ekonomi masyarakat Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak berdasarkan data terbaru, dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4. Keadaan Masyarakat Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Berdasarkan Jenis Pekerjaan<sup>6</sup>**

No	Mata Pencaharian	Jumlah (Jiwa)	%
1	Petani/Buruh	191	48,23%
2	PNS/TNI/Polri/Pensiunan	69	17,42%
3	Pedagang	41	10,35%
4	Karyawan Swasta	48	12,12%
5	Jasa	47	11,86%
Jumlah		396	100%

### d. Keadaan Agama Masyarakat

Masyarakat Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak seluruhnya beragama Islam. Untuk menunjang aktivitas keagamaan masyarakat, di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak terdapat sarana dan prasaranan berupa 1 Masjid dan dan 1 Surau.<sup>7</sup>

<sup>6</sup>Data Rekapitulasi Kependudukan Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara Tahun 2015

<sup>7</sup>Observasi, di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, pada tanggal 25 Maret 2017.

## **B. Temuan Khusus**

### **1. Gambaran pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak**

Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat. Hubungan hukum ini terjadi untuk memenuhi kebutuhan dimana pihak yang satu tidak memiliki barang yang dibutuhkan, sehingga harus menyewanya dari orang lain dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas kenikmatan yang ia dapatkan dari barang yang disewa dalam jangka waktu tertentu.

Transaksi *Ijarah* atau sewa-menyewa dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Namun berdasarkan prakteknya di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, terdapat beberapa kasus dimana pihak-pihak yang terlibat merasa telah dihianati dan dirugikan dengan akad yang telah dilaksanakan. Adapun gambaran kasus yang dimaksud adalah sebagai berikut:

#### **a. Kasus I**

Pada kasus I, adalah Syafaruddin Harahap (sebagai pihak I) memiliki sebuah rumah kontrakan di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak, dengan ukuran 7 x 10 meter. Selanjutnya Syafaruddin Harahap menyewakakan pada tanggal 15 Januari tahun 2016 pada seorang yang bernama Sarkoni (pihak II) dengan uang sewa Rp.

6.000.000,00 (Enam Juta Rupiah) selama dua tahun dan telah dibayar secara tunai sebelumnya.

Namun seiring berjalannya waktu, Sarkoni hanya menempati rumah yang disewanya selama dua bulan. Sarkoni yang merasa punya hak atas rumah yang telah disewanya selama dua tahun, dan tidak ingin rumah yang sudah disewanya tersebut sia-sia begitu saja, maka Sarkoni selanjutnya menyewakannya lagi pada orang lain yang bernama Mahrani (pihak III). Sebagaimana dijelaskan oleh Sarkoni:

Sebenarnya rumah tersebut sudah saya sewa selama dua tahun, dan uang sewanya sudah saya bayar tunai sebanyak Rp. 6.000.000,00 (Enam Juta Rupiah) selama dua tahun. Namun, karena saya ada masalah dengan istri, maka rumah tersebut kami tempati hanya selama dua bulan saja dan belum habis masa kontraknya. Saya merasa rugi kalau rumah tersebut tidak dimanfaatkan, karena sudah saya sewa. Selanjutnya saya sewakan pada si Mahrani yang kebetulan mencari rumah kontrakan dengan bulanan, dengan Rp. 300.000,00 (Tiga Ratus Ribu Rupiah) per bulannya.<sup>8</sup>

Selanjutnya berdasarkan wawancara dengan Mahrani, membenarkan bahwa Sarkoni telah menawarkan padanya rumah tersebut untuk ditempati. Mahrani mau menempati rumah tersebut dan membayar uang sewa secara bulanan kepada Sarkoni, atas dasar bahwa Sarkonilah yang berhak selama dua tahun ke depan.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>Sarkoni (Pihak II), *Wawancara*, di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, pada tanggal 11 Maret 2017.

<sup>9</sup>Mahrani (Pihak III), *Wawancara*, di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, pada tanggal 14 Maret 2017.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas, maka Syafaruddin Harahap selaku pemilik rumah kontrakan yang sah merasa keberatan, sebagaimana dijelaskan oleh Syafaruddin Harahap:

Rumah tersebut adalah rumahku yang saya sewakan kepada Sarkoni. Namun saya merasa kaget sewaktu melintas di depan rumah tersebut, karena yang menghuni rumah bukan lagi si Sarkoni, melainkan orang lain yang bernama Mahrani. Terus saya tanya, lalu si Mahrani menjelaskan bahwa rumah itu sudah ia sewa secara bulanan dengan uang sewa Rp. 300.000,00 (Tiga Ratus Ribu Rupiah) per bulannya pada si Sarkoni. Sebagai pemilik rumah, tentu saja saya merasa telah dihianati, tidak ikhlas, dan tidak dihargai oleh mereka.<sup>10</sup>

Berdasarkan keterangan dari Syafaruddin Harahap di atas, maka dalam prosesnya pada akad sewa-menyewa yang berlangsung terdapat salah satu pihak yang merasa dirugikan dan tidak ikhlas, dengan pengalihan uang sewa tanpa izin pemilik rumah sewa yang sah, yaitu Syafaruddin Harahap. Selanjutnya peneliti mengkonfirmasi kepada Sarkoni maupun Mahrani, bahwa mereka memang tidak memberitahukan sebelumnya kepada Syafaruddin Harahap bahwa rumah tersebut akan ditempati oleh Mahrani.<sup>11</sup>

Selanjutnya berdasarkan observasi peneliti di Lingkungan VII Kampung Banjir, bahwa rumah sewaan dengan ukuran 7 x 10 meter yang sebelumnya disewa dan ditempati oleh Sarkoni, maka sekarang yang

---

<sup>10</sup>Syafaruddin Harahap (Pihak I), *Wawancara*, di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, pada tanggal 15 Maret 2017.

<sup>11</sup>Sarkoni dan Mahrani (Pihak II dan Pihak III), *Wawancara*, di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, pada tanggal 19 Maret 2017.

menempatnya adalah Mahrani dengan keluarganya. Selanjutnya dari pantauan peneliti, bahwa rumah tersebut tidak ada yang berubah dari kondisi sebelumnya. Bahwa rumah tersebut tetap dengan keadaan sebelum disewakan tanpa ada kerusakan yang berarti.<sup>12</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya, maka dapat diketahui bahwa pada prosesnya akad sewa-menyewa yang terjadi pada kasus di atas, telah terjadi salah satu pihak yang berakad merasa dirugikan, dihianati, dan tidak ikhlas. Karena uang sewa yang sebelumnya dibayarkan kepada Syafaruddin Harahap sebagai pemilik rumah sewaan yang sah, sekarang telah berpindah kepada Sarkoni yang dibayar oleh Mahrani.

b. Kasus II

Kasus II adalah Siti Rolia Hasibuan (pihak I) yang memiliki sebuah rumah di Lingkungan VII Kampung Banjir, dan semula menyewakannya pada seorang yang bernama Amri (pihak II) dengan kontrak Rp. 8.000.000, 00 (Delapan Juta Rupiah) selama setahun. Rumah yang disewa Amri yang, semula dijadikan sebagai usaha photo copy. Setelah beberapa bulan Amri menjalankan kegiatan usaha photo copynya, harapan dan target tidak tercapai, atau usahanya tidak lancar. Selanjutnya Amri berinisiatif untuk mencari tempat usaha yang lebih strategis lagi

---

<sup>12</sup>Observasi, di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, pada tanggal 2 – 20 Maret 2017.

dengan menyewa rumah yang lain. Sama halnya dengan Sarkoni sebelumnya, bahwa Amri juga menyewakan rumah yang telah disewanya kepada Nur Cahaya (pihak III), dengan uang sewa Rp. 3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) selama setahun. Sebagaimana dijelaskan oleh Amri:

Rumah tersebut sebenarnya sudah saya sewa sama ibu Siti Rolia dengan uang sewa Rp. 8.000.000, 00 (Delapan Juta Rupiah) selama setahun. Terus, saya buka photo copy di sana. Namun, karena langganan tidak seberapa, akhirnya saya berinisiatif untuk mencari lokasi yang lain yang lebih strategis. Akhirnya, rumah tersebut saya tempat hanya selama tiga bulan saja. Terus saya sewakan sama Nur Cahaya selama setahun.<sup>13</sup>

Selanjutnya berdasarkan wawancara dengan Nur Cahaya membenarkan bahwa dia telah menyewa rumah tersebut kepada Amri selama setahun. Sebagaimana dijelaskan oleh Nur Cahaya, “Iya, benar bahwa saya telah menyewa rumah ini kepada Amri selama dengan uang sewa Rp. 3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) selama setahun”.<sup>14</sup>

Selanjutnya berdasarkan wawancara dengan Siti Rolia sebagai pemilik rumah sewaan, bahwa dia sangat keberatan dengan atas apa yang telah dilakukan oleh Amri dan Nur Cahaya. Menurut Siti Rolia, bahwa selain rumahnya telah dialih fungsikan sebagai tempat warung gorengan yang berpotensi merusak dan mengotori bangunan rumah akibat asap dari tungku masakan, maka Siti Rolia juga mengaku tidak ada pemberitahuan

---

<sup>13</sup>Amri (Pihak II), *Wawancara*, di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, pada tanggal 15 Maret 2017.

<sup>14</sup>Nur Cahaya (Pihak III), *Wawancara*, di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, pada tanggal 19 Maret 2017.

kepadanya bahwa rumahnya telah disewakan kepada orang lain oleh Amri. Sebagaimana dijelaskan oleh Siti Rolia:

Saya sangat keberatan rumah saya telah disewakan dan ditempati orang lain tanpa meminta izin kepada saya, meskipun rumah tersebut sudah saya sewakan selama dua tahun. Apalagi rumah saya dijadikan sebagai tempat warung gorengan. Lihat saja, cat dan dindingnya sudah hitam pekat akibat dari asap. Sebenarnya saya sudah tegur si Nur Cahaya agar tungkunya dijauhkan dari bangunan rumah.<sup>15</sup>

Selanjutnya berdasarkan observasi peneliti di lapangan, bahwa rumah dengan ukuran 5 x 10 meter yang disewa oleh Nur Cahaya sudah dijadikan sebagai tempat warung gorengan yang sebelumnya tempat photo copy. Sepanjang pantauan peneliti, memang akibat dari asap sewaktu memasak gorengan, maka dinding dan cat bangunan rumah tersebut menjadi hitam dan kotor.<sup>16</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang telah dilakukan sebelumnya, maka dapat diketahui bahwa dalam prosesnya akad sewa menyewa yang terjadi telah terjadi pengalihan sewa tanpa izin pemilik yang sah. Selain itu juga, bahwa rumah sewaan juga berpotensi rusak dan kotor.

---

<sup>15</sup>Siti Rolia (Pihak I), *Wawancara*, di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, pada tanggal 20 Maret 2017.

<sup>16</sup>Observasi, di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, pada tanggal 2 – 20 Maret 2017.

## 2. Pandangan Syafi'iyah tentang pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik yang terjadi di Kampung Banjar Kecamatan Padang Bolak

Berdasarkan beberapa kasus gambaran kasus pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Lingkungan VII Kampung Banjar Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara yang telah digambarkan sebelumnya, maka memerlukan suatu kepastian hukum agar tidak terjadi polemik terhadap orang-orang yang berakad. Salah satu Imam Mazhab yang banyak menuangkan penggalian hukum dalam akad sewa-menyewa adalah Imam Syafi'i.

Menurut Imam Syafi'i, sebagaimana disebutkan oleh M. Ali Hasan sewa-menyewa atau *ijarah* adalah, "Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu".<sup>17</sup>

### a. Analisis hukum pengalihan sewa rumah tanpa izin pada kasus I menurut pandangan Syafi'iyah

Pada kasus I, yaitu akad sewa-menyewa antara Syafaruddin Harahap (pihak I), Sarkoni (pihak II), dan Mahrani (pihak III) telah terjadi pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik.

Menurut pandangan Syafi'iyah sebagaimana disebutkan oleh M. Ali Hasan bahwa, "Si penyewa boleh menyewakan kembali barang sewaanannya kepada orang lain dengan syarat pihak lain yang telah

---

<sup>17</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: P RajaGrafindo Persada, 2003), 227.

menyewakan itu masih sama penggunaannya dengan penyewa pertama (sesuai dengan perjanjian awal sewa) dan hal tersebut disamakan dengan jual beli”.<sup>18</sup> Imam Syafi’i juga berpendapat bahwa sebagaimana disebutkan Ahmad Wardi Muslich dalam buku *Fiqh Muamalat*, bahwa *Ijarah* dapat diwariskan.<sup>19</sup>

Imam Syafi’i juga berpendapat bahwa, sesungguhnya ia berhak sesuai dengan akad itu sendiri, jika orang yang menyewakan menyerahkan ‘*ain* (zat) kepada orang yang menyewa, ia berhak menerima seluruh bayaran karena si penyewa sudah memiliki kegunaan (manfaat) dengan sistem *ijarah* dan ia wajib menyerahkan bayaran agar dapat menerima ‘*ain* (agar ‘*ain* dapat diserahkan kepadanya).<sup>20</sup> Sebagaimana hadis Nabi Muhammad SAW:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه).

Artinya : ”Dari Abdillah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW : Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering” (H.R Ibnu Majah).

Dari hadis tersebut, dapat dipahami bahwa Nabi SAW memerintahkan, bayarkanlah upah buruh itu sebelum kering keringatnya, artinya upah *musta’jir* dibayarkan secepatnya atau dengan kata lain

<sup>18</sup>Ibnu Rusyd, *Tarjamah Bidayatul Mujtahid*, Juz 3, (Semarang: Asy-Syifa’, 2011), hlm. 216.

<sup>19</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 338.

<sup>20</sup>Ahmad Idris, *Fiqh al-Syafi’iyah*, (Jakarta: Karya Indah, 1996), hlm. 139.

selesai bekerja langsung menerima upahnya. Jika menyewa barang, maka barang sewaan di bayar ketika akad sewa, kecuali jika di dalam akad ditentukan lain manfaat barang yang di*ijarah*kan mengalir selama penyewaan berlangsung.

Selanjutnya permasalahan yang terjadi dalam rusaknya akad *ijarah*. Imam Syafi'i, mengatakan bahwa akad *ijarah* tidak dapat dibatalkan terkecuali bila ada hal yang menjadikannya rusak sebagaimana dalam akad lazim, misal saja adanya cacat dalam *ma'qud alaih* atau hilangnya manfaat dalam barang yang disewakan.<sup>21</sup> Alasan pendapat Imam Syafi'i berdasarkan ayat al-Qur'an surat al-Maidah ayat 1, bahwa sewa adalah akad atas manfaat, hampir serupa dengan nikah. Karena sewa adalah akad timbal balik di antara dua belah pihak maka, tidak dapat rusak jika tidak ada yang menyebabkannya. Firman Allah SWT:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اٰحٰلَتْ لَكُمْ بِهَيْمَةِ الْاَنْعٰمِ اِلَّا مَا يُتٰلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحَلِّى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ ﴿١﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya. (QS. al-Maidah: 1).

---

<sup>21</sup>*Ibid.*, hlm. 140.

Imam Syafi'i mengatakan jika pembayaran bersifat tempo maka termasuk dalam bab *ad dain bi ad dain* yaitu penyerahan *ma'qud alaih* yang bersifat *ma'dum* dalam waktu akad dengan *tsaman* yang belum ada juga ketika waktu akad terjadi. *Ad dain bi ad dain* termasuk hal yang dilarang.

Seperti mengenai penambahan waktu sewa oleh penyewa pertama dikarenakan menyewakannya lagi pada penyewa kedua melebihi batas waktu yang telah disepakati oleh penyewa pertama dan pemilik barang. Imam Syafi'i membolehkannya. Alasan pendapat Imam Syafi'i adalah mengkiyaskannya dengan jual beli.

Imam Syafi'i, mengatakan bahwa akad *ijarah* tidak dapat dianulir terkecuali bila ada hal yang menjadikannya rusak sebagaimana dalam akad lazim. Misalnya adanya cacat dalam *ma'qud alaih* atau hilangnya manfaat dalam barang yang disewakan.<sup>22</sup>

Berdasarkan pendapat Imam Syafi'i tersebut, maka pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik yang terjadi pada kasus I di Lingkungan VII Kampung Banjir adalah boleh. Karena pada dasarnya pihak II (Sarkoni) yang telah menyewakan kepada pihak III (Mahrani), masih sama penggunaannya (sesuai dengan perjanjian awal sewa), yaitu sebagai tempat tinggal. Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada

---

<sup>22</sup>*Ibid.*, hlm. 140.

dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijarah* objek transaksinya biasa berupa barang maupun jasa.

- b. Analisis hukum pengalihan sewa rumah tanpa izin pada kasus II menurut pandangan Imam Syafi'

Sebagaimana telah diketahui, bahwa pada kasus II yaitu antara Siti Roliah (pihak I), Amri (pihak II), dan Nur Cahaya (pihak), disamping telah terjadi pengalihan sewa tanpa izin pemilik rumah kontrakan, maka telah terjadi pengalihan fungsi rumah sewaan yang disepakati sebelumnya yang berpotensi merusak barang sewaan.

Apabila barang sewaan menjadi rusak, maka akad menurut Imam Syafi'i sewa-menyewa menjadi batal. Selanjutnya menurut Imam Syafi'i, jika tidak ada udzur tetapi masih memungkinkan untuk mengganti dengan barang yang lain, *ijarah* tidak batal tetapi diganti dengan yang lain. *Ijarah* dapat dikatakan batal jika kemanfaatannya betul-betul hilang, seperti hancurnya rumah yang disewakan. Sebagaimana Hadis Nabi Muhammad SAW:

وكل ما أمكن الانتفاع به مع بقاء عينه صحت إجارته , إذا قدرت منفعته بأحد أمرين :  
بمدة أو عمل وإطلاقها يقتضي تعديل الأجرة , إلا أن يشترط التأجيل . ولا تبطل  
الإجارة بموت أحمد المتعاقدين , وتبطل بتلف العين المستأجرة , ولا ضمان على  
الأجير إلا بعدوان

Artinya: Segala sesuatu yang dapat dimanfaatkan dan keadaannya tetap utuh (tidak berubah), maka boleh menyewakannya jika manfaatnya itu ditentukan dengan salah satu perkara : dengan jangka waktu atau pekerjaan. Ongkos ijarah (sewa) harus dibayar tunai, kecuali jika ada perjanjian untuk menangguhkan pembayaran ongkos sewa tersebut.

Selanjutnya Imam Syafi'i, mengatakan bahwa akad sewa tidak rusak lantaran salah satu pihak meninggal. Imam Syafi'i berhujjah bahwa sewa adalah akad *mu'awadhoh* maka, tidak dapat begitu saja terputus lantaran kematian pada salah satu pihak, hak dan kewajiban diteruskan oleh ahli waris sebagaimana dalam akad jual beli.<sup>23</sup>

### C. Analisa

Imam Syafi'i menerapkan aturan ketat dalam masalah *shighot*. Hal ini memang termasuk ciri-ciri dari madzhab Syafi'i yang terkenal dengan jargon legal-formal dalam masalah mumalah. Keputusan Imam Syafi'i dalam menerapkan aturan legal-formal dalam masalah muamalah bersumber dari kehati-hatian beliau berkenaan dengan keridhoan kedua belah pihak dan juga untuk menghindari kesalahpahaman di antara keduanya. Di kemudian hari, aturan legal-formal yang dipelopori oleh Imam Syafi'i ternyata populer di kalangan pelaku bisnis jasa demi menjaga hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak.

Alih sewa adalah memindahkan segala bentuk hak dan kewajiban barang sewaan kepada orang lain. Pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan

---

<sup>23</sup>Muhammad Abdul Qadir, *Manaqib Al-Imam Asy-Syafi'I*, (Kediri: Al-Falah Ploso, 1996), hlm. 199.

kembali suatu barang yang disewakan kepada pihak orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad.<sup>24</sup>

Semua fuqaha' sepakat bahwa seseorang yang menyewa suatu barang, maka baginya diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaan kepada orang lain. Sedangkan mengenai penentuan harga sewa itu bebas-bebas saja, artinya boleh lebih besar, lebih kecil, atau seimbang.<sup>25</sup>

Pihak penyewa dapat mengulang-sewakan kembali barang sewaan dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewanya tersebut harus sesuai dengan penggunaan penyewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.

Karena pada dasarnya terdapat beberapa hal yang dapat membatalkan *Ijarah* antara lain :

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa
2. Rusaknya barang yang disewakan
3. Rusaknya barang yang diupahkan.
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup>Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat...*, 137.

<sup>25</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta : RajaGrafindo, 2002), hlm. 122.

<sup>26</sup>*Ibid.*, hlm. 122.

Adapun syarat sewa menyewa (*Ijarah*) terdiri dari 4 macam, yaitu :

1. Syarat terjadinya akad

Merupakan berkaitan dengan orang yang melakukan akad yaitu kedua belah pihak harus sudah baligh, berakal dan tak ada paksaan. Kecuali dalam keadaan darurat, menyewa dengan paksa adakalanya boleh.

2. Syarat pelaksanaan

Barang harus dimiliki oleh '*aqid* serta orang tersebut memiliki kekuasaan penuh untuk berakad. Apabila '*aqid* tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan, maka *Ijarah* menjadi batal.

3. Syarat sah:

- a. Orang yang akad (*'Aqid*) yaitu adanya keridhaan dari kedua belah pihak.
- b. Barang yang menjadi objek akad (*Ma'qud 'Alaih*) bermanfaat dengan jelas serta diperbolehkan oleh Syara' serta hal yang mubah bukan yang di haramkan. Apabila objek akad tidak jelas maka akad tidak sah. selain itu hendaknya objek akad dapat diserahkan baik secara nyata ataupun Syara' dan merupakan milik *mu'jir* sepenuhnya.
- c. Upah dalam sewa harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.

4. Syarat kelaziman:

- a. *Barang sewaan* terhindar dari cacat.
- b. Tidak ada alasan (*'udzur*) yang dapat membatalkan akad. *Udzur* yang dimaksud adalah sesuatu yang baru yang menyebabkan kemudharatan bagi

orang yang berakad, dan apabila terdapat '*udzur*' maka dapat membatalkan akad.

Dengan demikian, apabila barang sewaan (obyek sewa) itu berbentuk rumah, maka si penyewa dapat menempati sebagai tempat tinggal, atau si penyewa menyewakan kembali kepada orang lain. Dengan syarat pihak penyewa atau orang yang menempati mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk tetap dapat ditempati, sesuai dengan kebiasaan yang lazim yang berlaku di tengah tengah masyarakat.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah disajikan sebelumnya, maka peneliti dapat mengambil beberapa kesimpulan di antaranya:

1. Gambaran pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak pada kasus I terjadi terjadi pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik rumah, namun masih tetap pada perjanjian awal yaitu sebagai tempat tinggal. Sedangkan pada kasus II juga terjadi pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik, namun terjadi perubahan fungsi barang sewaan yang berpotensi merusak barang sewaan.
2. Menurut Syafi'iyah, penyewa boleh menyewakan kembali barang sewaan kepada orang lain dengan syarat pihak lain yang telah menyewakan itu masih sama penggunaannya dengan penyewa pertama (sesuai dengan perjanjian awal sewa) dan hal tersebut disamakan dengan jual beli. Apabila barang sewaan menjadi rusak, maka akad menurut Imam Syafii sewa-menyewa menjadi batal.

#### B. Saran

1. Bagi pihak yang berakad
  - a. Agar dalam berakad khususnya akad *ijarah*, harus membuat perjanjian awal secara jelas dengan tulisan agar tidak terjadi perselisihan.

- b. Agar lebih memperdalam pengetahuan hukum Islam, khususnya fiqh yang berkaitan dengan akad sewa-menyewa.
  - c. Ketika ada perselisihan dengan pihak-pihak yang berakad, hendaknya diselesaikan secara mediasi dengan menghadirkan orang-orang yang kompeten dalam menangani perkara tersebut.
2. Bagi Ulama
- a. Hendaknya masyarakat didiberikan pengarahan dan pendidikan yang berkaitan dengan hukum Islam, khususnya hukum dalam sewa-menyewa.
  - b. Harus berperan aktif dalam menangani permasalahan konflik antar warga termasuk dalam permasalahan yang diakibatkan sewa-menyewa dengan berperan sebagai mediator.

## DAFTAR KEPUSTAKAAN

- An-Nabhani, Faruq. *Sistem Ekonomi Islam; Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kapitalis dan Sosialis*, terj. Muhadi Zainuddin, A. Bahauddin Noersalim, Yogyakarta; UII Press, 2002.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2009.
- Asmuni, M. Yunan. *Dirasah Islamiyah I: Pengantar Studi al-Qur'an al-Hadis, Fiqih dan Pranata Sosial*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995.
- Azhari, Darmawan. *Teori-teori Sosiologi*, Semarang: Pustaka Wijaya, 1999.
- Chalil, Moenawar. *Biografi Empat Serangkai Imam Mazhab*, Jakarta: Bulan Bintang, 1996.
- Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jilid IX, Jakarta: Balai Pustaka, 1999.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta; Pustaka Pelajar, 2008.
- Dyaya, Tamar. *Studi Perbandingan Imam Madzhab*, Jakarta: Ramadhani, 2001.
- Ghazali, Abdul Rahman dkk. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana Premada Media Group, 2010, Cetakan-1.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Hasbi Ash Shiddieqy, Teungku Muhammad. *Pengantar Fikih Muamalah*, Semarang : Pustaka Riski Putra, 2001.
- Idris, Ahmad. *Fiqh al-Syafi'iyah*, Jakarta: Karya Indah, 1996.
- Irawan, Irmanto. *Manajemen Kerja Proyek*, Bandung: Sinar Mulia, 2009.
- Karim, Adiwarmarman A. *Bank Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1997.
- Lubis, Suhrawandi K. *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta : Sinar Grafika, 2000.

- Mardalis. *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Cet. Keenam, Jakarta: Bumi Aksara, 2003.
- Margono. *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Semarang: Rineka Cipta, 1996.
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosda Karya, 1999.
- Muhammad. *Ekonomi Mikro Dalam Perspektif Islam*, Yogyakarta : BPFYogyakarta, 2004.
- \_\_\_\_\_ *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Nazir, Mohammad. *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005.
- Poerwandari, E. Kristi. *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Psikolog*, Jakarta: Lembaga Pengembangan Sarana Pengukuran dan Pendidikan Psikologi (LPSP3), 1998.
- Qadir, Muhammad Abdul. *Manaqib Al-Imam Asy-Syafi'i*, Kediri: Al-Falah Ploso, 1996.
- Rosyada, Dede. *Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Jakarta: Raja Grafindo Persada 1996.
- Rusyd, Ibnu. *Tarjamah Bidayatul Mujtahid*, Juz 3, Semarang: Asy-Syifa', 2011.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqhus Sunnah*, terjemah Nor Hasanuddin, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2004.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2010.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Sukmadinata, Nana Syaodih. *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2005.
- Syafi'i, Rahmat. *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia. 2004.
- Syaltut, Mahmud. *Fiqh Tujuh Madzhab*, Bandung: Pustaka Setia, 1993.

Yafie, Ali. *Menggagas Fiqih Social*, Jakarta: Raja Grafindo, 1999.

Yayasan Penyelenggaraan Penerjemahan/Penafsiran Alqur'an, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Jakarta: Al-Jamiatul Ali, 2001.

Zein, Muhammad Ma'sum. *Arus Pemikiran Empat Madzhab*, Jombang: Darul Hikmah, 2008.

## **LAMPIRAN**

### **A. Pedoman Observasi**

1. Mengamati keadaan dan situasi rumah kontrakan yang menjadi permasalahan.
2. Mengamati sikap dan tindakan pemilik rumah kontrakan dan penyewa terhadap rumah kontrakan

### **B. Pedoman Wawancara**

#### **1. Pertanyaan Untuk Pemilik Rumah Kontrakan (Pihak I)**

- a. Apa benar bapak/ibu memiliki rumah kontrakan yang disewakan kepada orang lain, yang selanjutnya yang menyewa tersebut menyewakannya lagi kepada pihak lain tanpa seizin bapak/ibu?
- b. Kalau boleh tahu, berapa harga rumah kontrakan tersebut bapak/ibu sewakan dan berapa lama?
- c. Bagaimana sikap atau perasaan bapak/ibu tentang rumah kontrakan milik bapak/ibu disewakan yang menyewa lagi kepada orang lain tanpa izin dari bapak/ibu?
- d. Apa bapak/ibu merasa keberatan atau tidak ikhlas rumah kontrakan tersebut disewakan yang menyewa lagi kepada orang lain?
- e. Apa alasan bapak/ibu sehingga merasa keberatan dan tidak ikhlas rumah kontrakan tersebut dialihkan yang menyewa lagi kepada orang lain tanpa izin bapak/ibu?

- f. Apa rumah kontrakan tersebut masih pada tahap batas waktu yang telah ditetapkan?
- g. Apakah bapak/ibu mempunyai perjanjian khusus dengan pihak pertama yang menyewa sebelumnya terkait dengan ketentuan rumah kontrakan tersebut?
- h. Selama rumah kontrakan tersebut ditempati baik penyewa pertama maupun kedua, apakah ada kerusakan-kerusakan yang diakibatkan oleh penyewa?

**2. Pertanyaan Untuk Penyewa Rumah Kontrakan (Pihak II)**

- a. Bagaimana ketentuan harga dan waktu rumah yang bapak/ibu sewa?
- b. Apa benar bapak/ibu menyewakan lagi rumah yang anda sewa pada orang lain? Kenapa bapak/ibu menyewakan lagi kepada orang lain?
- c. Apa benar bapak/ibu tidak meminta izin sebelumnya kepada pemilik rumah kontrakan bahwa rumah tersebut sudah anda sewakan kepada orang lain?
- d. Apa alasan bapak/ibu sehingga tidak perlu meminta izin kepada pemilik rumah kontrakan?
- e. Selama pihak ketiga menempati rumah yang anda sewakan tersebut, apakah masih dalam batas waktu yang anda sewa sebelumnya kepada pemilik rumah kontrakan?
- f. Apakah bapak/ibu mempunyai perjanjian khusus dengan pemilik rumah terkait dengan ketentuan rumah kontrakan tersebut?

- g. Apa sikap dan tindakan bapak/ibu apabila pemilik rumah kontrakan menggugat bapak?

**3. Pertanyaan Untuk Penyewa Rumah Kontrakan/Orang yang Dialihkan (Pihak III)**

- a. Apa benar bapak/ibu menyewa rumah kontrakan tersebut bukan langsung dari pemilik sesungguhnya?
- b. Apa alasan bapak/ibu sehingga mau menyewa rumah kontrakan tersebut bukan langsung dari pemilik sesungguhnya?
- c. Setelah menyewa rumah kontrakan, apa bapak/ibu pernah meminta izin kepada pemilik rumah sebelum menempatnya?
- d. Apa sikap dan tanggapan bapak/ibu apabila pemilik rumah kontrakan mengusir dan merasa keberatan bahwa bapak/ibu sudah menempati rumahnya tanpa izin darinya?
- e. Selama bapak/ibu menempati rumah kontrakan tersebut, apakah bapak/ibu menjaga dan merawat segala sesuatunya?