



**PELAKSANAAN SEWA MENYEWA KAMAR INDEKOS DI
KELURAHAN SIHITANG KOTA PADANGSIDIMPUAN DITINJAU
DARI FIQH MUAMALAH**

SKRIPSI

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

Oleh:

**AMINAH SARI PULUNGAN
NIM. 1510200018**

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

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

2021



**PELAKSANAAN SEWA MENYEWA KAMAR INDEKOS DI
KELURAHAN SIHITANG KOTA PADANGSIDIMPUAN DITINJAU DARI
FIQH MUAMALAH**

SKRIPSI

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

Oleh :

**AMINAH SARI PULUNGAN
NIM. 1510200018**

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

PEMBIMBING I

**Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag.
NIP.19750103 200212 1 001**

PEMBIMBING II

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

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

2021



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

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang 22733

Telephon 0634-22080 Fax 0634-24022

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

Hal : Skripsi
A.n. **Aminah Sari Pulungan**

Padangsidimpuan, Juni 2021
Kepada Yth:
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
IAIN Padangsidimpuan
Di-
Padangsidimpuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi **Aminah Sari Pulungan** berjudul **“Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos Di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan Ditinjau Dari Fiqh Muamalah”**. Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan.

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

Demikianlah kami sampaikan, semoga dapat memaklumi dan atas perhatiannya, diucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I

Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag.
NIP. 19750103 200212 1 001

PEMBIMBING II

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

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Aminah Sari Pulungan

NIM : 15 102 00018

Fakultas/ Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos Ditinjau
Dari Fiqh Muamalah Di Kelurahan Sihitang Kota
Padangsidimpua

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

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

Padangsidimpuan, 10 Juni 2021



AMINAH SARI PULUNGAN

NIM. 1510200018

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai civitas akademik Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan,
saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aminah Sari Pulungan
Nim : 1510200018
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul "**Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos Ditinjau Dari Fiqh Muamalah Di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan**". Dengan Hak Bebas Royaltas Non Eksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Padangsidempuan

Pada tanggal, 18 Juni 2021

Yang Menyatakan,



Aminah Sari Pulungan

NIM. 1510200018

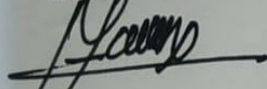


KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUNAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
Jalan T. Rizal Nuridin Km, 4.5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 2280, Faximile (0634) 24022

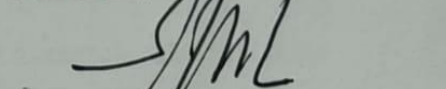
DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

NAMA : AMINAH SARI PULUNGAN
NIM : 15 10 2000 18
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN SEWA MENYEWA KAMAR INDEKOS DI KELURAHAN SIHITANG KOTA PADANGSIDUMPUNAN DITINJAU DARI FIQH MUAMALAH

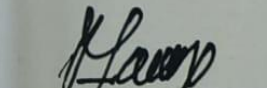
Ketua

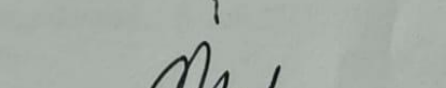

Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.
NIP: 19731128 200112 1 001

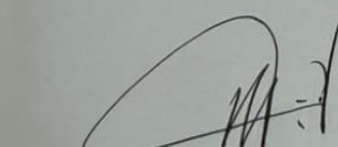
Sekretaris,

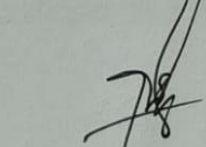

Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag.
NIP: 19751020 200312 1 003

Anggota


Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.
NIP: 19731128 200112 1 001


Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag.
NIP: 19751020 200312 1 003


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


Ahmad Sainul, M.H.I.
NIP: 19890207 201903 1 007

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah:

Di : Padangsidimpun
Tanggal/Pukul : 18 Juni 2021/ 15.30 WIB s/dselesai.
Hasil /Nilai : 90,00 (A)
Indeks Prestasi Kumulatif (IPK) : 3,01
Predikat : Sangat Memuaskan



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

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang 22733

Telephon 0634-22080 Fax 0634-24022

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

PENGESAHAN

Nomor ~~668~~ In. 14/D/PP.00.9/07/2021

Judul Skripsi: Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos Di Kelurahan Sihitang
Kota Padangsidempuan Ditinjau Dari Fiqh Muamalah

Ditulis Oleh : Aminah Sari Pulungan

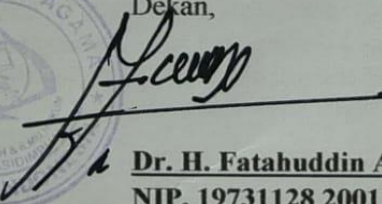
NIM : 1510200018

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

Padangsidempuan, 8 Juli 2021

Dekan,




Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag. †
NIP. 19731128 200112 1 001

ABSTRAK

Nama : Aminah Sari Pulungan
Nim : 1510200018
**Judul : Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos Muamalah Di
Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan Ditinjau Dari
Fiqh Muamalah**

Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan banyak terdapat sewa menyewa kamar indekos yaitu mahasiswa yang kuliah di IAIN Padangsidimpuan yang berasal dari desa ke kota dan kota ke kota, di antaranya mahasiswa yang berasal dari Jambi, Medan dan ada juga dari luar negeri yaitu dari Negara Thailand. Tetapi ada juga yang tinggal di rumah saudara, dan kebanyakan mahasiswa memilih tinggal di kamar indekos yang berada di sekitar kampus IAIN Padangsidimpuan karena menurut mereka lebih nyaman untuk menyewa kamar indekos dibanding di rumah kerabat ataupun keluarga dan mereka yang jauh dari kampus IAIN Padangsidimpuan tentu perlu bagi mereka tempat tinggal yang nyaman dan dekat dengan kampus IAIN Padangsidimpuan dalam menuntut ilmu.

Masalah dalam skripsi ini adalah bagaimana pelaksanaan masyarakat menyewakan kamar indekos untuk dijadikan tempat tinggal mahasiswa di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan dan bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah terhadap pelaksanaan sewa menyewa kamar indekos. Tujuan dari skripsi ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan sewa menyewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan dan tinjauan terhadap pelaksanaan sewa menyewa kamar indekos.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field research*) dengan menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif adalah penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isu yang dicari jawabannya.

Hasil penelitian ini adalah pelaksanaan sewa menyewa dilakukan masyarakat Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan bertentangan dengan Fiqh Muamalah karena pihak pemilik kamar indekos tidak sesuai dengan akad dalam fasilitas perjanjian pada awalnya sehingga terjadi ingkar janji.

Kata Kunci : Pelaksanaan, Sewa menyewa, Kamar Indekos

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb

Alhamdulillah, segala puji syukur ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untaian shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada insan mulia Nabi Besar Muhammad SAW, figur seorang pemimpin yang patut dicontoh dan diteladani, *madinatul 'ilmi*, pencerah dunia dari kegelapan berserta keluarga dan para sahabatnya. Amin.

Skripsi ini berjudul: “**PELAKSANAAN SEWA MENYEWA KAMAR INDEKOS DI KELURAHAN SIHITANG KOTA PADANGSIDIMPUAN DITINJAU DARI FIQH MUAMALAH**”. Ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam Ilmu Hukum di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidimpuan.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, penelitiberterimakasihkepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL selaku Rektor IAIN Padangsidimpuan, Bapak Dr. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag selaku Wakil Rektor bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar, M.A. selaku Wakil Rektor bidang Administrasi Umum,

Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag. selaku Wakil Rektor bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

2. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan, Bapak Ikhwanuddin Harahap, M. Ag Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Ibu Dra. Asna, MA., Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag., Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerja Sama.
3. Ibu Hasiah, M. Ag Sebagai Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan.
4. Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag pembimbing I dan Ibu Hasiah, M. Ag pembimbing II yang membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M. Ag. selaku Dosen Penasehat Akademik yang memberikan nasehat kepada Penulis mulai semester I sampai terselesaikannya Skripsi ini.
6. Bapak Yusri Fahmi, S.Ag., M.Hum sebagai Kepala Perpustakaan yang telah menyediakan buku-buku referensi dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Kepada Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum dan Para Staf di Lingkungan IAIN Padangsidempuan yang telah membekali berbagai pengetahuan sehingga mampu menyelesaikan Penulisan Skripsi ini.
8. Bapak MHD. Fadlan Batubara,S.STP selaku Lurah di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan Tenggara dan Bapak Muhammad Ramadan Hasibuan

selaku kepling Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan beserta pemilik kamar indekos dan penyewa kamar indekos yang telah membantu memberi informasi terkait dengan objek permasalahan skripsi ini.

9. Teristimewa penghargaan dan terima kasih kepada (Ayahanda tercinta Saiful Amri Pulungan dan Ibunda Lenna Sari Daulay) yang telah mendidik dan masa depan cerah putra-putrinya.
10. Kepada Saudara Penulis (Nur Aini Pulungan Keb, Ahmad Hanfi Pulungan, Siti Aisyah Pulungan, Gusniati Daulay, Harun Harahap) yang senantiasa memberi bantuan doa dan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada sahabat penulis (Muhammad Yusuf Harahap S.PD Zakia Khairani Nst, S.H Masjera Pohan, S.H Saima Putri Siregar, S.E Suryani Efendi Siregar, S.H Nur Asiah, S.E) dan sahabat-sahabat lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan terhadap penulis agar menyelesaikan bangku perkuliahan.

Padangsidimpuan, Januari 2021
Penulis,

AMINAH SARI PULUNGAN
NIM 1510200018

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

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

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	Ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	H	Kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ya

ص	şad	ş	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Komaterbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

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

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

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

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

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

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

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

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

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

4. Syaddah (Tasydid)

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

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ٱ . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

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

6. Hamzah

Dinyatakan didepan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan postrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan

diakhir kata. Bila *hamzah* itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

7. Penulisan Kata

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

8. Huruf Kapital

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

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

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

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

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING	iii
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
BERITA ACARA MUNAQASYAH	vi
HALAMAN PENGESAHAN DEKAN	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR.....	x
PEDOMAN TRANSLITERASI	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Istilah	6
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Kegunaan Penelitian.....	8
F. Tinjauan Pustaka	9
G. Sistematika Pembahasan	10
BAB II LANDASAN TEORI	12
A. Sewa Menyewa Dalam Islam.....	12
1. Pengertian Sewa Menyewa	12
B. Kamar Indekos	14
1. Pengertian Kamar Indekos.....	14
2. Sistem.....	15
3. Uang Sewa.....	15
4. Fasilitas.....	16
C. Dasar Hukum Sewa Menyewa	17
D. Macam-Macam Ijarah	18
E. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa.....	19
F. Pembayaran Upah dan Sewa	24
G. Sifat Akad Sewa Menyewa	24
H. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	28
I. Hikmah Sewa Menyewa	29
J. Hakdan Kewajiban Sewa Menyewa.....	30
K. Halalnya Objek Yang di sewakan	32
L. Bentuk Sewa Menyewa.....	33
M. Pembatalan Sewa Menyewa.....	35

BAB III METODE PENELITIAN	37
A. Waktu dan Lokasi Penelitian	37
B. Jenis Penelitian.....	37
C. Pendekatan Penelitian	37
D. Sumber Data.....	38
E. Teknik Pengumpulan Data.....	39
F. Teknik Pengolahan Data	41
G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data	42
H. Analisis Data	43
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	45
A. Data Geografis	45
1. Data Wilayah.....	46
2. Data Pendidik.....	46
3. Data Penduduk dan Mata Pencaharian.....	48
4. Data Agama.....	49
B. Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan.....	51
1. Sistem Sewa.....	51
2. Uang Sewa.....	53
3. Perjajian Sewa.....	54
4. Fasilitas.....	55
5. Peraturan Sewa.....	56
C. Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos Ditinjau Dari Fiqh Muamalah di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan.....	58
BAB V PENUTUP.....	63
A. Kesimpulan	63
B. Saran-Saran	64

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Muamalah adalah peraturan-peraturan Allah SWT yang harus diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia kaidah fiqh mengatakan bahwa pada prinsipnya hukum muamalah adalah boleh selama tidak ada dalil yang mengharamkannya. Tujuan dari muamalah adalah terciptanya hubungan yang harmonis (serasi) antara sesama manusia dengan demikian terciptalah ketenangan dan ketenteraman, manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berhajat kepada orang lain, saling tolong menolong, tukar menukar keperluan dalam urusan kepentingan hidup.

Sebagaimana firman Allah SWT dalam Surah Al-Maidah ayat 2:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا اتَّقُوْا اللّٰهَ وَاَتَّقُوْا اِلٰهًا اٰخَرَ لَا تَكُوْنُوْا لِحٰۤيَتِهِۦ سٰۤوِيًّا ۗ اِنَّ اللّٰهَ سَمِيْعٌ عَلِيْمٌ
يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا تَعٰوَنُوْا عَلٰى الْبِرِّ لِكُنْتُمْ اٰمَنًا ۗ وَلَا تَعٰوَنُوْا عَلٰى الْاِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ سَمِيْعًا عَلِيْمًا

اَلْعِقَابِ شَد

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.”¹

Seperti yang telah diketahui hukum Islam itu bermacam-macam, seperti halnya dalam bermuamalah, salah satunya yaitu sewa

¹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, (Bandung : Gema Risalah Press, 1993), hlm. 200.

menyewa. Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka, *ijarah* adalah perjanjian sewa menyewa dapat di akadkan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dan sejumlah imbalan sewa

Rumah sewa dan kamar indekos adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang digunakan oleh pihak penyewa dengan kesepakatan di awal kontrak antara pihak penyewa dan pemilik kamar indekos, dimana ada persetujuan antara pihak penyewa dengan pemilik kos. Kemudian pemilik kos menyerahkan dalam waktu yang di tentukan bukan untuk kepemilikan hanya dalam sistim kontrak saja, kamar indekos tersebut kepada penyewa setelah kedua belah pihak sudah melakukan transaksi tersebut.

Seperti halnya di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan banyak terdapat sewa menyewa kamar indekos yaitu mahasiswa yang kuliah di IAIN Padangsidempuan yang berasal dari desa ke kota dan kota ke kota, di antaranya mahasiswa yang berasal dari Jambi, Medan dan ada juga dari luar negeri yaitu dari Negara Thailand. Tetapi ada juga yang tinggal di rumah saudara, dan kebanyakan mahasiswa memilih tinggal di kamar indekos yang berada di sekitar kampus IAIN Padangsidempuan karean menurut mereka lebih nyaman untuk menyewa kamar indekos dibanding di rumah kerabat ataupun keluarga dan mereka yang jauh dari kampus IAIN Padangsidempuan tentu

sangat perlu bagi mereka tempat tinggal yang dekat dengan kampus IAIN Padangsidimpuan dalam menuntut ilmu.

Di kawasan kampus lumayan banyak terdapat kamar indekos dan disetiap kamar indekos mempunyai nama yaitu diantaranya Gang Sinar, Gang Cahaya dan Gang Lentera dan lain sebagainya dan terdapat jumlah penyewa dalam satu indekos yaitu dimana dalam satu kamar berisikan 4 orang. Untuk mahasiswa yang ingin menyewa kos mahasiswa tersebut terlebih dahulu melihat kamar indekos dan setelah itu pemilik kamar indekos memperlihatkan kamar indekos miliknya dan memberitahukan fasilitas yang ada dalam kamar indekos miliknya diantaranya, seperti tempat tidur, kasur, lemari, listrik dan kamar mandi yang bersih. Dan penyewa sedikit membahas fasilitas yang diberitahukan pada penyewa dan pemilik mempertanyakan masalah air apakah air di kamar kos ini lancar atau tidak dan pemilik kamar indekos mengatakan bahwa air cukup.

Selain itu, pemilik kos kosan memberitahukan tentang peraturan yang ada pada kamar indekos miliknya, diantaranya yaitu mahasiswa tidak di perkenankan untuk memasukkan laki-laki di dalam kos, membayar uang kos di awal bulan dan apabila lewat pembayaran mahasiswa denda senilai Rp. 10. 000. 00 perbulan, bagi mahasiswa yang keluar malam hari wajib masuk kos paling lambat pukul 22. 00 Wib, apabila lewat tidak diizinkan untuk masuk ke kos. Setelah penyewa kos merasa sudah cocok dengan tempat fasilitas dan

peraturannya, selanjutnya mahasiswa melakukan pembayaran uang sewa.

Setelah beberapa hari tinggal ditempat kamar indekos ada yang tidak sesuai dalam fasilitas yang dicantumkan oleh pemilik kos masalah air dalam akad pemilik kamar indekos mengatakan bahwa airnya bagus dan kenyataan air di kamar indekos tersebut tidak sesuai yang diharapkan pada akad, bahkan anak indekos mandi ke tempat pemandian masyarakat di Sihitang, apabila air di kos tidak ada dan sebagian masyarakat keberatan apabila anak kos ketempat pemandian masyarakat dan bagi mahasiswa IAIN Padangsidimpuan sangat membutuhkan air, dan tidak sesuai dalam perjanjian yang disepakati dan perjanjian yang dibuat antara penyewa dan yang menyewakan tidak adanya akad perjanjian tertulis seharusnya perjanjian harus tertulis.

Ketidaksesuaian tersebut penyewa merasa tidak nyaman, karena tidak ada pengurangan uang sewa dan tetap dibayar penuh padahal fasilitas air terkendala, semestinya dibuat pengurangan pembayaran kamar indekos. Selain itu pembayaran ketika anak kos libur semester pembayaran tetap penuh dibayar padahal penyewa tidak menempati kamar indekos, seperti pada masa pandemi Covid 19 ini penyewa mengurangi uang kos yang sewajarnya, dan harapan anak kos ataupun penyewa adanya pengurangan pembayaran dan dimasa Pandemi Covid 19 ini seharusnya ada pengurangan pembayaran kamar indekos.

Dikarenakan pihak penyewa dimasa pandemi ini pendapatan perekonomiannya berkurang dari sebelumnya, semestinya pemilik mengurangi pembayaran kamar indekos banyak penyewa yang komplek dalam pandemi sekarang ini seharusnya ada toleransi ataupun keringanan dalam pembayaran uang kos meskipun tidak ada dalam akad yang di cantumkan. Dan penyewa jarang sekali menempati kamar indekos dalam masa pandemi sekarang ini karena sistem belajar dibuat oleh pihak kampus sistim online ataupun daring supaya mencegah penularan Covid 19 yang bisa cepat menular dan membawa kematian dan di anjurkan kepada seluruh mahasiswa sistem belajar dibuat secara online.

Setiap kamar indekos tentu ada yang namanya ibu asuh ataupun ibu kos dan amat penting bagi penyewa. Ibu kos bukan hanya saja menyediakan fasilitas maupun untuk pembayaran dan ekonomi lainnya tetapi juga harus memperhatikan pihak penyewa terutama untuk mahasiswa yang sedang sakit, mahasiswa tersebut berada jauh dari orangtua, seperti halnya kamar indekos di Sihitang Kota Padangsidempuan lebih banyak pemilik kamar indekos ataupun pemilik kamar indekos lebih mengutamakan ekonomi dari pada kemaslahatan mahasiswa padahal dari ajaran syariat Islam diajarkan untuk tolong menolong.

Dalam pelaksanaan akad yang di lakukan Sewa menyewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan dibuat secara

lisan dan itu sudah kebiasaan pemilik kos dan penyewa kamar indekos pada akad tersebut dalam hukum seharusnya lebih baik dibuat secara tertulis agar tidak terjadi permasalahan nantinya bagi penyewa dan pemilik kamar indekos jauh dari permasalahan karena sewa menyewa adalah suatu perjanjian yang bersangkutan kedua belah pihak dan harus terlihat jelas secara tertulis bukan secara lisan dan apabila adanya permasalahan maka bisa untuk dibuat bukti dari perjanjian akad yang secara tertulis dalam perjanjian yang dibuat kedua belah pihak yang bersangkutan.

Dari latar belakang di atas, penulis memandang perlu meneliti dan membahas secara mendalam agar memperoleh kejelasan hukum dalam kejelasan tersebut dengan mengangkat judul **“PELAKSANAAN SEWA MENYEWA KAMAR INDEKOS DI KELURAHAN SIHITANG KOTA PADANGSIDIMPUAN DITINJAU DARI FIQH MUAMALAH”**.

B. Batasan Istilah

Untuk menghindari kesalahpahaman yang berbeda terhadap istilah yang digunakan dalam pembahasan ini, maka diperlukan penjabaran maksud istilah dalam judul adapun penjelasan ini sebagai berikut:

1. Sewa menyewa adalah pemakaian sesuatu dalam waktu tertentu dan harus membayar uang dalam istilah disebut dengan *ijarah* yaitu suatu jenis akad atau transaksi kedua belah pihak.²
2. Akad adalah ikatan antara dua perkara, baik dalam ikatan secara nyata maupun ikatan maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi bisa juga berarti janji.
3. Kamar indekos adalah menumpang tinggal di kamar indekos ataupun rumah yang disewakan oleh pemilik barang.
4. Tinjauan adalah pandangan atau pendapat (sesudah menyelidiki dan mempelajari).
5. Fiqih Muamalah adalah aturan Allah untuk manusia untuk bergaul dengan manusia lainnya dalam berinteraksi.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latarbelakang diatas, maka dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan, sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan akad sewa-menyewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan?
2. Bagaimana tinjauan fiqh muamalah mengenai sewa-menyewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan?

²Syafii Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Ska Pers, 2008), hlm. 131

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sesuai dengan pokok masalah yang telah dirumuskan diatas, penelitian ini mempunyai tujuan yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan.
2. Untuk mengetahui tinjauan fiqh muamalah terhadap pelaksanaan sewa menyewa di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan.

E. Kegunaan Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. Sebagai sarana menambah pengetahuan dan wawasan khususnya kepada peneliti umumnya kepada pembaca.
- b. Sebagai bahan perbandingan untuk peneliti lain.
- c. Sebagai syarat untuk meraih gelar sarjana Hukum Ekonomi Syariah.

F. Tinjauan Pustaka

1. Kajian Terdahulu

Studi penelitian terdahulu dapat membantu peneliti melakukan cara pengolahan data yang sesuai dengan kebutuhan peneliti. Berdasarkan perbandingan yang dilakukan terhadap sesuatu yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya dan peneliti dapat lebih yakin bahwa penelitian ini memang perlu dilakukan

sebelumnya sudah ada penelitian yang juga melakukan penelitian skripsi ini, adapun penelitian tersebut yakni :

- a. Baharuddin Muhammad Hasan, IAIN Palangkaraya, dengan judul skripsi "*Praktek Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di Kota Palangkaraya Ditinjau Dari Hukum Perdata*". Membahas tentang perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan, penelitian ini mengungkapkan latar belakang masalah terjadinya pelanggaran dan tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sesuai harapan penyewa ruko.³
- b. Ratri Widiastuti, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan judul skripsi "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kos di Kelurahan Bactro Kota Yogyakarta*". Penelitian ini membahas tentang bagaimana pelaksanaan akad sewa menyewa kamar kos menurut tinjauan hukum Islam di kelurahan bactro.⁴
- c. Reka Huzaema, Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram dengan judul skripsi "*Perspektif Fiqh Muamalah Terhadap Akad Sewa Menyewakan Kos-kosan*". Penelitian ini membahas mengenai penggunaan fasilitas oleh pihak ketiga.⁵

³Baharuddin Muhammad Hasan, "*Praktek Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di Kota Palangkaraya Ditinjau Dari Hukum Perdata* (IAIN Palangkaraya).

⁴Ratri Widiastuti "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kos di Kelurahan Bactro Kota Yogyakarta*".(Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta).

⁵Reka Huzaema, "*Perspektif Fiqh Muamalah Terhadap Akad Sewa Menyewakan Kos-kosan*, (Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram),

Adapun yang membedakan penelitian ini dengan penelitian yang terdahulu adalah bahwa tidak terpenuhi salah satu syarat dalam sewa menyewa karena tidak terpenuhinya akad sewa menyewa.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan skripsi ini sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, di dalam bab ini akan mengidentifikasi latar belakang masalah, batasan istilah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, tinjauan pustaka dan sistematika pembahasan.

BAB II Landasan Teori, yang mencakup pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, macam-macam ijarah, rukun dan syarat sewa menyewa, pembayaran upah dan sewa, sifat akad sewa menyewa, berakhirnya sewa menyewa, hikmah sewa menyewa, hak dan kewajiban sewa menyewa halalnya objek yang disewakan.

BAB III Metode penelitian yang meliputi waktu dan lokasi penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, teknik pengecekan keabsahan data dan analisis data.

BAB IV hasil penelitian ini terdiri dari analisis yang membahas dan menjawab permasalahan tentang Pelaksanaan Sewa Menyewa

Kamar Indekos Ditinjau Dari Fiqh Muamalah Studi di Kelurahan
Sihitang Kota Padangsidempuan.

BAB V Penutup yang berisi Kesimpulan dan Saran.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa Dalam Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa disebut *ijarah*. *Al-ijarah* menurut bahasa berarti *al-ajru*, secara sederhana diartikan dengan transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al-ain* atau sewa menyewa, seperti menyewa rumah untuk ditempati yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarah al-zimmah* atau upah mengupah seperti upah menjahit pakaian. *Ijarah* baik dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah itu merupakan muamalah yang telah disyariatkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Islam.⁶

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan adalah *ijarah*. *Al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasa adalah *al-iwadh* dalam arti luas *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.

Sedangkan para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan *ijarah* antara lain adalah sebagai berikut:

⁶Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, (Jakarta : Prenada Media, 2003), cet Ke-2, hlm. 215-216.

- a. Menurut Hanafiah bahwa *ijarah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewakan dengan imbalan.
- b. Menurut Malikiyah bahwa *ijarah* adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.
- c. Menurut Syafi'iyah bahwa *ijarah* akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu dengan demikian, objek sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang. Seorang yang menyewa kamar indekos untuk dijadikan tempat tinggal masih tinggal di kamar indekos tersebut dan membayar imbalan perbulannya sebesar Rp. 150.000 dan penyewa berhak untuk tinggal dalam kamar indekos tersebut tetapi tidak berhak untuk memilikinya, dari segi imbalanya *ijarah* mirip juga dengan jual beli, yang membedakan dalam jual beli objeknya beda, sedangkan *ijarah* objeknya manfaat dari benda.
- d. Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.
- e. Menurut Amir Syarifuddin, *ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al'Ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa

dari tenaga seorang disebut ijarah *ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah pekerja sekalipun objeknya berbeda, keduanya dalam konteks fiqh disebut ijarah.⁷

Maka dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud sewa menyewa adalah pengembalian manfaat suatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan kata lain penyebab terjadinya peristiwa sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari yang disewakan tersebut, dalam hal ini misalnya seperti mengendarai kendaraan dan menyewa rumah. Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan atas manfaat disebut ujarah atau upah.

Akad ijarah termasuk salah satu dari transaksi yang banyak dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan melalui praktek sewa menyewa barang, pekerjaan dan usaha didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁸

B. Kamar Indekos

1. Pengertian Kamar Indekos

Pengertian kamar indekos adalah menumpang tinggal di kamar atas sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggalin dengan sejumlah pembayaran tertentu umumnya

277 ⁷Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Predana Media Group, 2012) hlm,

128 ⁸ Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah II* (Semarang :CV Karya Abadi Jaya, 2015,) hlm., 127-

pembayaran dilakukan perbulan sedangkan kontarkan perjanjian secara tertulis dan pada umumnya kamar indekos adalah menyewa kamar dalam sistim pembayaran perbulan dan kontrakan adalah menyewa rumah atau sebuah bangunan dengan sistim pembayaran pertahun.

2. Sistem

Sistem yang dibuat dalam sewa menyewa kamar indekos pada umumnya perbulan sedangkan kontrakan sewa menyewa bangunan pada umumnya pertahun.

3. Uang Sewa

Uang sewa dalam sewa menyewa kamar indekos merupakan suatu hal yang menjadi pertimbangan dalam memilih kamar indekos, uang sewa merupakan sejumlah uang yang di berikan atas suatu barang atau jasa atas manfaat karena menggunakan barang atau jasa, harga yang adil telah di kenal oleh Rasulullah Muhammad SAW yang kemudian banyak menjadi pembahasan. Secara umum harga yang tidak menimbulkan penindasan kedzaliman sehingga menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak lain.⁹uang sewa sesuatu yang disetujui kedua belah pihak yang bertransaksi dalam akad.

⁹Handrie Anto, Pengantar Ekonomika Mikro Islam (Yogyakarta : Ekonsia, 2003), hlm, 285.

4. Fasilitas Kamar Indekos

Fasilitas adalah sarana yang disediakan untuk dipakai atau dipergunakan oleh penyewa kamar indekos, fasilitas pada umumnya dalam kamar indekos seperti kamar mandi yang bersih, tempat tidur, lemari, listrik dan lain sebagainya. Semakin lengkap fasilitas yang diberikan maka akan semakin tinggi harga yang ditawarkan.

C. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Transaksi ijarah mempunyai hukum yang mengikat, oleh karena itu masing-masing *muta'aqi* dan (dua pihak yang melakukan transaksi) tidak boleh membatalkan transaksi sepihak kecuali ada hal-hal yang merusak transaksi yang telah mengikat seperti adanya aib, hilangnya manfaat dan lain-lain. Dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah Al-Qur'an, Hadis dan *ijma'*.

1. Al-Qur'an

Surat An- Nahl ayat 97 :

رَهُمْ وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَطْيَبَ حَيَوةً فَلَنَحْيِيَنَّهُ مُؤْمِنِينَ وَهُوَ أَتَىٰ أَوْ ذَكَرٍ مِّنْ صَالِحٍ أَعْمَلٍ مِّنْ
 ﴿٩٧﴾ يَعْمَلُونَ كَانُوا مَا بِأَحْسَنِ أَجْرٍ

*Barangsiapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam Keadaan beriman, Maka Sesungguhnya akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan Sesungguhnya akan Kami beri Balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan.*¹⁰

¹⁰Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung : Diponegoro, 2010), hlm. 49

2. Hadis

Adapun landasan hukum ijarah dalam hadist ialah :

وَحَدَّثَنِي عَنْ مَالِكٍ عَنْ يَحْيَى بْنِ سَعِيدٍ أَنَّ سَعِيدَ بْنَ الْمُسَيَّبِ سُئِلَ عَنِ الْمَرْأَةِ يُطَلِّقُهَا زَوْجَهَا وَهِيَ فِي بَيْتِ بَكْرَاءٍ عَلَى مَنْ الْكِرَاءُ فَقَالَ سَعِيدُ بْنُ الْمُسَيَّبِ عَلَى زَوْجِهَا قَالَ فَإِنْ لَمْ يَكُنْ عِنْدَ زَوْجِهَا قَالَ فَعَلَيْهَا قَالَ فَإِنْ لَمْ يَكُنْ عِنْدَهَا قَالَ فَعَلَى الْأَمِيرِ

Telah menceritakan kepadaku dari Malik dari Yahya bin Sa'id bahwa Sa'id Ibnul Musayyab ditanya mengenai seorang isteri yang diceraikan suaminya, padahal dia sedang tinggal di sebuah rumah kontrakan. Maka siapa yang harus membayar sewa kontrakannya? Sa'id Ibnul Musayyab lalu menjawab; "Suaminya." Orang yang bertanya itu kembali berkata, "Bagaimana jika suaminya tidak mampu?" Sa'id Ibnul Musayyab menjawab, "Kalau begitu isterinya." Orang yang bertanya itu berkata lagi, "Bagaimana jika isterinya juga tidak mampu?" Sa'id Ibnul Musayyab menjawab, "Maka pemimpinnya yang harus membayarnya."¹¹

3. Ijma'

Para ulama sepakat bahwa *ijarah* dibolehkan dan tidak ada seorang ulamapun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini. Jelas bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *ijarah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijarah*. Jadi, berdasarkan *nash* Al-Qur'an, Sunnah (hadis) dan *ijma'* tersebut diatas dapat ditegaskan bahwa hukum *ijarah* atau upah mengupa boleh dilakukan dalam Islam asalkan kegiatan tersebut sesuai dengan syarat.¹²

Sebagaimana perkataan Ibnu Qudamah bahwa seluruh ahli ilmu segala zaman dan semua tempat telah bersepakat mengenai kebolehan sewa menyewa kecuali apa yang dibatalkan Abdurrahman bin Asihim

¹¹ Muhammad Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, (Beirut : Dar-al-Kutub al- Ilmiyah, 2007), hlm.33.

¹²Hendi Suhendi, *Op., Cit.* hlm. 117.

bahwa tidak diperbolehkan sewa menyewa karena tidak dapat ketidakjelasan atau gharar yakni melakukan akad terhadap sesuatu manfaat yang belum ada pendapat ini keliru karena pendapatannya tidak dapat menolak kesepakatan ijma yang telah terjadi dimasa masa sebelumnya dan telah berlaku diberbagai negeri.

D. Macam-macam Sewa Menyewa

Apabila salah satu pihak memberikan barang yang lainnya juga memberikan barang atau uang perbuatan ini dalam fiqh disebut *al-bay*. Jika salah satu pihak memberikan tenaga atau manfaat dan pihak yang lain memberikan barang atau uang transaksi ini disebut dengan *al-ijarah* jika manfaatnya bersifat dugaan belum defenitif disebut dengan *al-ja'lu*. Jadi hakikat ketiga transaksi ini adalah sama dalam istilah Indonesia dikenal dengan jual beli, sewa menyewa dan mengambil upah.¹³

Dilihat dari segi objeknya akad *ijarah* dibagi para ulama fiqh kepada dua macam yaitu *ijarah' al-manafi* (manfaat) dan *ijarah al-ammal*(pekerjaan).*Ijarahal-manafi* (manfaat) contohnya dalam sewa menyewa rumah,kos kosan, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa tersebut.

¹³Ibid.hlm. 407.

Ijarah' al-ammal (pekerjaan) adalah dengan memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Bentuk *ijarah* seperti ini disebut pengupahan. Menurut para ulama fiqh hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu *ijarah* seperti ini ada yang bersifat pribadi dan ada yang bersifat serikat, kedua bentuk *ijarah* tersebut menurut ulama fiqh hukumnya boleh, tenaga kerja ada dua macam:

- a. Tenaga kerja khusus, yaitu orang yang berkerja pada satu orang untuk masa tertentu.
- b. Tenaga kerja masyarakat, yaitu orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang, sehingga mereka bersekutu di dalam memanfaatkan tenaganya.¹⁴

Perbedaan yang kedua adalah pemilik barang harus menyerahkan barangnya ketika akad, ini menurut Hanafiyah dan Malikiyah. Dampak yang ketiga adalah boleh *ijarah* disandarkan pada masa yang akan datang, seperti saya menyewakan rumah ini mulai bulan Ramadhan tahun depan dan akadnya terjadi pada bulan Syawal tahun ini.

E. Rukun dan Syarat Sewa menyewa

Sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual dan mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) berkewajiban

¹⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamala*, (Jakarta: Sinar Grafika offset, 2010), hlm.333.

untuk menyerahkan barang (*mu'jir*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang semuanya (*ujrah*).¹⁵

Menurut ulama Hanafiyyah, rukun *al-ijarah* itu hanya satu yaitu ijab (ungkapan menyewakan) dan qabul (persetujuan terhadap sewa menyewa). Antara lain dengan menggunakan kalimat *ijarah*, *al-isti'jar* dan *al-ikra'* dan *al-ikara*. Adapun menurut jumhur ulama, rukun ijarah ada empat yaitu:

a. Aqid (orang yang berakad)

Syarat bagi kedua orang yang baligh dan berakal sehat. Apabila orang itu belum atau tidak berakal sehat seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya maka *ijarahnya* tidak sah.

b. Shighat akad (ijab dan kabul)

Kedua belah pihak yang melakukan akad atas izinnya melakukan akad *ijraahitu*, apabila salah satu keduanya dalam keadaan terpaksa dalam melakukan akad, maka akadnya tidak sah.

c. Sewa Ujrah /upah

Upah/imbalan dalam akad *ijarah* harus jelas, tentu bernilai harta, namun tidak diperbolehkan barang yang diharamkan oleh syariah Islam.

¹⁵ Chairul pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), cet.1, hlm. 52.

d. Manfaat

Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus di ketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak di belakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas maka akad yang dilakukan tidak sah.¹⁶

Para pemikiran dalam merumuskan rukun dan syarat sewa menyewa itu, memperhatikan adanya ijab dan kabul, baik ijab qabul secara lisan maupun tulisan yang menunjukkan adanya persetujuan kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa.¹⁷ Sedangkan dalam fiqih Nabawi, menyatakan bahwa rukun sewa menyewa ini ada empat rukun :

1. Yang menyewakan
2. Penyewa
3. Barang atau sesuatu disewakan
4. Harga atau nilai.¹⁸

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa menyewa wajib terpenuhi syarat sebagai berikut:¹⁹

1. Syarat terjadinya akad (*syarat in 'iqad*)

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan aqid, akad dan objek akad, syarat yang berkaitan dengan aqid adalah berakal, dan

¹⁶ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2001) cet, Ke-1, hlm. 125.

¹⁷ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993), cet. Ke-1, hlm. 223.

¹⁸ M. Thalib, *Fiqih Nawawi*, (Surabaya : al-Ikhlas, 1990), cet. Ke-1, hlm. 94.

¹⁹ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994,) hlm. 53-54.

mumayyiz Menurut Hanafiyah, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hanabilah.

2. Syarat kelangsungan akad

Untuk kelangsungan akad ijarah disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah kekuasaan. Apabila pelaku tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan wilayah, maka menurut Syafi'iyah dan Hanabilah akadnya tidak bisa dilangsungkan dan hukumnya batal.

3. Syarat sahnya ijarah

Untuk sahnya ijarah harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan aqid dan ma'qud alaih, sewa upah ijarah dan akadnya sendiri syarat tersebut adalah sebagai berikut;

- a. Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti dalam jual beli.
- b. Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan.
- c. Objek akad ijarah harus dapat dipenuhi.
- d. Manfaat yang dibolehkan akad harus manfaat yang dibolehkan oleh syariat.
- e. Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang dewasa (*ajir*) sebelum dilakukannya ijarah.
- f. Manfaat harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad ijarah yang bisa berlaku umum.

4. Yang di perbolehkan harus yang di perbolehkan oleh agama.

Apabila orang yang dipekerjakan itu bersifat pribadi, maka seluruh pekerjaan yang ditentukan untuk dipekerjakan menjadi tanggung jawabnya. Akan tetapi, para ulama fiqh berpendapat bahwa objek yang dikerjakannya itu rusak di tangannya, bukan karena kelalaiannya dan kesengajaan, maka dia tidak boleh dituntut untuk ganti rugi, contoh sebuah piring terjatuh dari tangan pembantu rumah tangga ketika mencuci sebuah piring tersebut. Dalam kasus seperti ini, menurut kesepakatan pakar fiqh, pembantu rumah tangga itu tidak boleh dituntut untuk ganti rugi, karena pecahnya piring itu bukan sengaja atau karena kelalaian.

Agama menghendaki agar dalam pelaksanaan ijarah itu senantiasa diperhatikan ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya yang tidak mungkin salah satu pihak mulai yang ditentukan agama, ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam pelaksanaan aktivitas ijarah, yaitu :

- a. Para pihak yang menyelenggarakan akad harus atas kemaun sendiri dengan penuh persetujuan, tidak boleh dilakukan akad ijarah oleh salah satu pihak atau keduanya atas dasar terpaksa.
- b. Didalam akad tidak boleh unsur penipuan, baik yang datang dari penyewa ataupun yang menyewakan dan penipuan ini merupakan suatu sifat yang dibenci agama.
- c. Sesuatu yang dilakukan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuai yang tidak terwujud.

- d. Manfaat dari suatu yang menjadi objek transaksi ijarah mestilah berupa sesuatu yang mubah bukan sesuatu yang haram.
- e. Pemberian upah atau imbalan dalam ijarah mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang atau jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.

F. Pembayaran Upah dan Sewa

Jika ijarah itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayran upah pada waktu berakhirnya suatu pekerjaan bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri, jika mu'jir menyerahkan zat benda yang disewa kepada musta'jir, ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (musta'jir) sudah menerima kegunaan.²⁰

G. Sifat Akad Sewa Menyewa

Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat perjanjian sewa menyewa, apakah perjanjian tersebut bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Menurut ulama mazhab Hanafi perjanjian sewa menyewa itu bersifat mengikat kedua belah pihak yang bersangkutan,

²⁰ Hendi Suhendi, Op.Cit., hlm. 121

tetapi boleh dibatalkan apabila salah satu pihak terdapat masalah salah satu pihak yang melakukan perjanjian, seperti karena meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum (gila). Jumhur ulama berpendapat bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat untuk di manfaatkan akibat yang timbul dari perbedaan di atas terlihat dalam kasus apabila salah satu pihak melakukan perjanjian sewa menyewa meninggal dunia. Menurut majhab Hanafi, apabila salah seorang meninggal dunia, maka perjanjian sewa menyewa batal, karena manfaat tersebut tidak bisa diwariskan kepada siapapun karena termasuk harta. Oleh karena itu meninggalnya salah satu pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut.²¹

Dalam hukum Islam ada beberapa asas dalam akad sewa menyewa yaitu :²²

1. Asas Al-Ridha'iyah (Konsensualisme)

Asas ini menekankan adanya kesempatan yang sama bagi pihak untuk mengatakan keinginannya dalam mengadakan transaksi dalam hukum Islam, suatu akad telah lahir setelah dilakukan ijab dan qabul, ijab adalah pernyataan kehendak penawaran, sedangkan qabul adalah pernyataan kehendak penerimaan yang dilakukan. Dalam hal ini sangat diperlukan kejelasan pernyataan kehendak dan harus adanya kesesuaian antara penawaran dan penerimaan.

²¹Ibid., hlm 241.

²² Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2007) hlm 30

Harus terwujud dengan adanya kebebasan berkehendak dari masing-masing kedua belah pihak yang bersangkutan dalam transaksi yang dilakukan tersebut pada asas ini, kebebasan berkehendak daripada pihak harus selalu diperhatikan pelanggaran terhadap kebebasan kehendak itu tidak dapat dibenarkan akad yang dilakukan tersebut.

2. Asas Al-Musawah (Persamaan Hukum)

Asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat, tidak pilih kasih ataupun membeda bedakan salah satu kedua belah pihak yang bersangkutan walaupun ada perbedaan pada kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, ketenaran dalam lain-lain. Asas ini sama dengan kesetaraan kedudukan para pihak yang bertransaksi apabila ada kondisi yang menimbulkan ketidak keseimbangan ataupun ketidak samaan keadilan, maka UU dapat mengatur batasan atas hak dan kewajiban dan meluruskan kedudukan para pihak melalui peraturan perjanjian pada akad. Dalam hukum Islam apabila salah satu pihak memiliki kelemahan maka dapat diwakilkan pada orang yang bisa menurutnya ataupun orang yang ahli dalam memiliki kemampuan dan pengetahuan permasalahan yang ada.²³

3. Asas Manfaat

Asas ini merupakan bahwa sesuatu asas ini memperingatkan bahwa suatu bentuk membuat transaksi dilakukan atas dasar

²³

Ibid., hlm.33.

keperluan pertimbangan mendapatkan manfaat dalam transaksi tersebut dalam suatu akad, objek apa yang diadakan pada tiap akad yang dilakukan harus dasar manfaat bagi kedua belah pihak yang bersangkutan. Islam mengharamkan akad yang bersangkutan dengan hal yang dilarang Allah SWT ataupun yang bersifat mudharat.

4. Asas tertulis (Al-Kitabah)

Allah SWT menganjurkan kepada ummatnya hendaknya melakukan perikatan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi. Selain itu dianjurkan pula bahwa apabila suatu perikatan dilaksanakan secara tunai, maka dapat dipegang suatu benda jaminannya adanya tulisan, saksi, ataupun benda jaminan ini menjadi alat bukti atas terjadinya perjanjian yang dilakukan tersebut antara kedua belah pihak.²⁴

5. Asas saling menguntungkan

Dalam setiap akad yang dilakukan harus saling menguntungkan kedua belah pihak yang berakad, dalam bersangkutan ini dengan hal ini suatu akad juga harus memperhatikan kebersamaan dan rasa tanggung jawab yang sangat besar terhadap sesama kedua belah pihak yang bersangkutan dan merupakan kewajiban sesama muslim. Rasa tanggung jawab ini tentu lahir dari sifat saling menghargai, saling membantu satu sama lain, dan saling membantu

²⁴Ibid., hlm.37.

merasa mementingkan kebersamaan untuk mendapatkan kemakmuran bersama dalam kewajiban masyarakat yang beriman, takwa, harmonis dan adil.

6. Asas Al-Adalah (Keadilan)

Adil adalah salah satu sifat Allah SWT dan AL-Qur'an menekankan agar manusia menjadikannya sebagai ideal moral, pada pelaksanaan asas ini menuntut para pihak yang berakad untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.

Asas keadilan ini juga berarti bahwa segala bentuk transaksi yang mengundang unsur penindasan itu tidak dibenarkan, misalnya sewa menyewa barang jauh dibawah harga yang sepatutnya ataupun sewajarnya karena yang menyewakan amat memerlukan uang untuk menutupi kebutuhan hidup yang primer.

H. Berakhirnya Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh padasalah satu pihak, karena ijarah merupakan akad pertukaran, kecuali bila terdapat hal-hal yang mewajibkan fasakh. Ijarah akan menjadi batal (fasakh) bila ada hal-hal sebagai berikut :

1. Terjadinya cacat pada barang sewa yang terjadi pada tangan penyewa.

2. Rusaknya barang yang disewakan seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.
3. Rusaknya barang yang diupahkan (ma'jur alaih), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditemukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan sewaan itu.

Ijarah merupakan akad yang dibatasi dengan jangka waktu tertentu, waktu ijarah yaitu batasan yang digunakan untuk mengukur berapa besar manfaat yang diperoleh akad ijarah tidak batal hanya karena salah satu pihak atau pengelola meninggal dunia hukumnya sama dengan jual beli. Apabila musta'jir meninggal dunia, posisi digantikan dengan ahli waris untuk meneruskan akad sebaliknya apabila mu'jir meninggal dunia barang tetap berada di tangan musta'jir.²⁵

I. Hikmah Sewa Menyewa

Hikmah dalam syariat sewa menyewa sangatlah besar sekali, karena didalam sewa terdapat unsur salingbertukar manfaat antara manusia yang satu dengan lainnya, apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akad sewaan diisyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya, oleh sebab itu tidak boleh

²⁵ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'I* (Jakarta: PT Niaga Swadaya, 2008) hlm. 54.

menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaat yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka dan barangkali tanpa di duga barang tersebut dilarang kegunaannya dalam syariat Islam.

Ataupun salaing bertukar manfaat anantara manusia yang satu dengan yang lainnya karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pastilah tidak sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau tiga orang misalny apabila persewaan tersebut terbentuk barang, maka dalam akad persewaan disyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya. Adapun mengenai syarat, selebihnya disebutkan dalam fiqh. Untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka.²⁶ Dan barangkali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan manfaat apapun, maka akad harus diutamakan dalam suatu sewa menyewa dan akad tersebut harus jelas tanpa ada yang disembunyikan kepada pemilik dan penyewa, namun perlu diketahui manfaat dari sesuatu yang disewakan harus memiliki nilai-nilai yang tidak melanggar syariat agama yang di atur dalam Islam.

J. Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa

Dalam transaksi sewa menyewa terhadap hak dan kewajiban yang dapat dipenuhi oleh pihak yang menyewakan atau yang menerima sewa. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan yaitu:

²⁶Rozalinda, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya pada perbankan Syariah* (Padang Hayfa Press, 2005) hlm. 111.

a. Hak Sewa Menyewa

1. Pihak penyewa berhak menerima atas segala harga disewakan.
2. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa menyewa, dengan terjadinya perjanjian.
3. Pihak yang menyewakan mengizinkan untuk memakai barang yang telah disewakan kepada orang penyewa.
4. Pihak penyewa memelihara ataupun menjaga barang yang disewakan kepadanya.²⁷

b. Kewajiban bagi pihak penyewa yaitu:

1. Penyewa berhak mengambil manfaat dari barang sewanya.
2. Penyewa wajib membayar uang sewanya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.
3. Penyewa harus menjaga barang sewaan.
4. Penyewa harus mengganti apabila adanya kerusakan pada barang yang disewakan akibat kelalaiannya, kecuali kalau kerusakan itu bukan karena kelalaian sendiri.
5. Penyewa wajib protes kepada pihak yang menyewakan atas ketidaksesuaian dalam barang sewaan.²⁸

²⁷Nasrun Hareon, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 54.

²⁸Doi Abdur Rahman, *Syariat Hukum Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo parsada, 1996) hlm. 67.

K. Halalnya Manfaat Objek yang di sewakan

Yang dimaksud dengan kehalalan manfaat objek yang disewakan adalah kemanfaatan objek yang diperjanjikan yang dibolehkan dalam agama yang tidak menimbulkan kemudharatan kepada pihak yang bersangkutan.

Manfaat yang menjadi objek *ijarah* juga harus di ketahui secara jelas kebolehnya secara hukum syariat. Karena syarat sahnya dalam suatu perjanjian sewa menyewa adalah manfaat objek yang diperjanjikan adalah yang tidak diperbolehkan dalam agama.

Dalam Islam memperkenalkan konsep halal dan haram dalam sistem ekonominya, karena konsep ini memegang peranan yang sangat penting dalam fiqh muamalah, cara dan alat mencari harta yang haram itu dilarang tegas dan seorang yang beragama Islam hanya diperkenankan memilih yang halal dan jujur.²⁹

Demikian pula dalam sewa menyewa beberapa barang yang dapat dijadikan barang objek sewa merupakan sesuatu yang dihalkkan oleh syaratmaka para ulama fiqh sepakat menyatakan tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat maksiat dan pesta minuman keras.

Dan menyewa pohon anggur untuk dibuat minuman keras, menyewa orang untuk menyakiti orang lain ataupun membunuh orang lain, dengan tegas dinyatakan terlarang dan manfaat dari barang sewa

²⁹Hendi Suhendi, *Op. Cit.*, hlm.122.

yang tidak dibolehkan oleh ketentuan agama maka tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan ulama fiqh menyatakan dengan tegas objek sewa tersebut perbuatan maksiat.

L. Bentuk Sewa Menyewa

a. Bentuk Sewa Menyewa Yang Diperbolehkan Dalam Islam

Islam memerintahkan kepada umat manusia untuk berusaha buat dirinya, tidak hanya tidur semata maupun berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan kepada manusia untuk bertebaran atau berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha.³⁰

Dalam berusaha dan bekerja seperti jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam serta wirausaha dan lain sebagainya namun harus di hindari dari usaha batil, sebagaimana firman Allah an-Nisa' ayat 29:

عَنْ تَجْرَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَطْلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا لَأَمَنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا
 رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرَاضَ

:Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil.

Apabila seorang muslim memiliki tanah produktif, dia harus memanfaatkan tanah tersebut, Islamsama sekali tidak menyukai dikosongkan tanah produktif, sebab itu berarti menghilangkan nikmat dan menyia-nyiakan harta. Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa

³⁰Anshori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*(Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm 236.

menyewa tanah garapan di zaman Nabi SAW memperbolehkan sewa menyewa tanah apabila masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

b. Bentuk Sewa Menyewa Tanah Yang Tidak Diperbolehkan Dalam Islam.

Terdapat suatu akad *muzara'ah* yang bisa dilakukan di zaman Nabi, tetapi oleh beliau dilarang karena terdapat unsur penipuan dan kesamaran yang berakibat persengketaan dan bertentangan.

Banyak para sahabat yang memberikan persyaratan kepada orang lain yang mengajarkan tanahnya, yaitu dengan ditentukan tanah dan sewanya dari hasil tanah baik yang berupa takaran atau imbalan, sedangkan dari sisa pada hasil itu untuk yang mengerjakan atau masih dibagi lagi. Maka tidak layak kalau satu pihak mendapat bagian tertentu sedangkan pihak yang lain tidak, padahal suatu tanah terkadang tidak menghasilkan lebih dari yang ditentukan.

Oleh karena seharusnya masing-masing pihak mengambil bagian itu dari hasil tanah dengan perbandingan yang disetujui bersama, jika hasilnya banyak maka kedua belah pihak akan ikut merasakan, jika hasilnya sedikit kedua belah pihak akan mendapat bagian yang sedikit pula.³¹

³¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam islam*, (Jakarta : PT Raja Grafindo persada, 2004), hlm. 37.

M. Pembatalan Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian karena jenis perjanjian termasuk kepada perjanjian timbak balik. Bahkan bila salah satu pihak yang menyewa ataupun penyewa meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal asalkan yang menjadi objek sewa menyewa masih ada, karena dalam salah satu meninggal dunia maka kedudukannya diganti oleh ahli waris, apakah dia sebagai pihak yang menyewakan ataupun sebagai penyewa.³²

Namun demikian tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak jika ada alasan yang sesuai yang kuat. Adapun hal-hal yang membatalkan perjanjian sewa-menyewa adalah:

- a. Terjadinya aib pada barang sewaan kerusakan barang yang disewakan ketika barang digunakan oleh penyewa terjadinya kerusakan karena kelalaian penyewa dalam hal ini pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan.
- b. Rusaknya barang yang disewakan mengalami kerusakan ataupun musnahnya sama sekali tidak dapat digunakan lagi sesuai yang di perjanjikan. Misalnya sewa menyewa rumah kemudian rumah yang menjadi objek sewaan terbakar dan tidak dapat huni lagi ataupun di tempati.

³² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta : Pena Pundi Aksara, 1987), hlm.203.

- c. Rusaknya barang yang di upahkan, yang dimaksud adalah hilangnya ataupun musnahnya barang yang mau diakadkan, menyebabkan terjadinya maka akad tidak akan terpenuhi lagi.
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan ataupun masa perjanjian telah berakhir sesuai dengan yang diakadkan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu Dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Juli 2020 sampai dengan November 2020 di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan.

B. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam penyusunan ini adalah penelitian lapangan (*field research*), penelitian yang dilakukan langsung di lapangan untuk memperoleh informasi dan data sedekat mungkin dengan dunia nyata, sehingga pengguna hasil penelitian dapat memformulasikan atau memanfaatkan hasil dengan sebaik mungkin dan memperoleh data atau informasi yang terkini.³³ Dalam penelitian ini, data maupun informasi bersumber dari para pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*).

C. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis, yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi, mengkonsepsikan hukum sebagai intuisi yang riil dan sistem kegiatan yang nyata.³⁴

Pendekatan yuridis sosiologis yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum yang secara empiris dengan langsung objeknya yaitu

³³ Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian I*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2010), hlm. 52.

³⁴ Muhammad Nasir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 63.

mengetahui tentang Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos Ditinjau Dari Fiqh Muamalah di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan.

D. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah keterangan yang benar dan nyata, atau keterangan atau bahan nyata yang dapat dijadikan sebagai dasar kajian atau darimana data diperoleh.³⁵Data merupakan hasil pencatatan baik berupa fakta dan angka yang dijadikan bahan untuk menyusun informasi.

Berdasarkan pengertian diatas, subjek penelitian ini adalah sumber utama data penelitian yang memiliki data mengenai variabel-variabel yang diteliti dan yang dipermasalahkan. Subjek penelitian dimana subjek tersebut akan diambil datanya dan selanjutnya akan diambil kesimpulannya atau sejumlah subjek yang akan diteliti dalam suatu penelitian.

a. Data Hukum Primer

Data primer adalah data yang langsung berkaitan dengan objek penelitian, tidak soal mendukung atau melemahkannya. Data-data tersebut dapat dikumpulkan dengan wawancara, dokumentasi, dan sebagainya, sumber data primer dalam penelitian ini yang diperoleh peneliti langsung dari hasil wawancara langsung dengan :

1. Pihak yang menyewakan (*mu'jir*)
2. Pihak penyewa (*musta'jir*)

³⁵ Andi Prastowo, *Memahami Metode-metode Penelitian*, (Jakarta : Ar-Ruzz Media, 2014), hlm. 31.

3. Lurah dikelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan

4. Kepling di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan

b. Data Hukum Sekunder

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

1. Dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berupa laporan, dan tata tertib perpustakaan.
2. Sumber data sekunder ini bersifat memberikan penjelasan mengenai sumber data primer yakni hasil karya para ahli hukum berupa buku-buku, hasil penelitian terdahulu, buku-buku referensi, pendapat-pendapat para sarjana yang berhubungan dengan pembahasan penelitian ini. Dalam hal ini peneliti akan menggunakan buku lain dari karya ilmiah yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji.
3. Sumber data tersier yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber data primer dan sumber data sekunder. Misalnya, kamus hukum dan ensiklopedia maka kepustakaan yang dicari dan dipilih harus relevan dan muktahir.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Teknik pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh peneliti dalam kegiatannya mengumpulkan data, agar kegiatan tersebut menjadi sistematis, jika penulis tidak memhami teknik

pengumpulan data, penelitian ini tidak akan memperoleh data yang memenuhi standar data yang ditentukan.³⁶ Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi adalah sebagai pengamatan dan pencatatan sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Dari definisi peneliti menggambarkan bahwa observasi ini dilakukan secara sengaja, gejala-gejala dan melihat secara riil bagaimana pelaksanaan sewa menyewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan Ditinjau Dari Fiqh Muamalah.

b. Wawancara

Wawancara adalah bentuk komunikasi antara dua orang melibatkan seseorang yang ingin memperoleh informasi.³⁷ Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara yang mendalam dan tidak terstruktur, maksudnya wawancara yang bersifat tergantung dengan keadaan subjek, susunan kata dalam setiap pertanyaan dapat diubah pada saat wawancara. Teknik wawancara sangat efektif dalam sebuah penelitian, karena bisa merangsang langsung subjek penelitian dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik wawancara untuk memperoleh informasi secara langsung dari subjek penelitian tentang bagaimana pendapat informan tentang bagaimana Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos Ditinjau Dari Fiqh Muamalah di Kelurahan

³⁶ *Ibid.*, hlm. 34.

³⁷ S. Nasution, *Metode Research*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2003), hlm. 113.

Sihitang Kota Padangsidimpuan. Jadi yang menjadi informan peneliti dalam menyelesaikan penelitian ini adalah para yang menyewakan (*mu'jir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*)

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, memori, surat-surat pribadi, catatan pengadilan, berita koran, gambaran, notulen, dan lain sebagainya. Dalam penelitian menggunakan kamera smartphone untuk melakukan dokumentasi.

F. Teknik Pengolahan Data

Metode pengolahan data harus sesuai dengan keabsahan data cara kualitatif artinya menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data.³⁸ Adapun tahapan-tahapan dalam menganalisis data yaitu:

1. *Editing/edit*

Editing adalah kegiatan yang dilakukan setelah penghimpunan data di lapangan. Proses ini menjadi penting karena kenyataannya bahwa data yang terhimpun kadangkala belum memenuhi harapan peneliti, ada diantaranya yang kurang bahkan terlewatkan. Oleh karena itu untuk kelengkapan penelitian ini, maka proses *editing* ini sangat diperlukan dalam mengurangi data yang tidak sesuai dengan tema penelitian.

³⁸ Andi Prastowo, *Op. Cit.*, hlm. 236.

2. *Verifikasi data*

Verifikasi data adalah mengecek kembali data-data yang sudah terkumpul untuk mengetahui keabsahan datanya apakah benar-benar sudah valid dan sesuai dengan yang diharapkan peneliti.³⁹ Tahap verifikasi ini merupakan tahap pembuktian kebenaran data untuk menjamin validitas data yang telah terkumpul. Verifikasi ini dilakukan dengan cara mendengarkan dan mencocokkan kembali hasil wawancara yang telah dilakukan sebelumnya dengan bentuk tulisan dari hasil wawancara peneliti, kemudian menemui sumber data subjek dan memberikan hasil wawancara dengannya untuk ditanggapi apakah data tersebut sesuai dengan yang diinformasikannya atau tidak.

G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Penjamin keabsahan data diambil dengan triangulasi. Teknik triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang bermanfaat sesuatu data yang diperoleh yang diperlukan dalam pengecekan atau perbandingan. Triangulasi dapat disimpulkan sebagai pencarian data dan pengujian data yang telah ada dalam memperkuat tafsiran dan meningkatkan kebijakan program yang berbasis pada bukti yang ada.

Adapun triangulasi yang di gunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Triangulasi sumber yaitu membandingkan mengecek ulang derajat kepercayaan informasi yang di peroleh melalui beberapa sumber yang berbeda. Misalnya membandingkan pengamatan dengan wawancara

³⁹Lexi. J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), hlm. 104.

yang di lakukan, maknanya membandingkan apa yang dikatakan secara umum dan secara pribadi, membandingkan wawancara yang ada.

- b. Triangulasi waktu yang menguji derajat kepercayaan dengan cara mengecek kepada sumber yang sama dengan waktu yang berbeda ini digunakan untuk membantu validitasi data yang berkaitan dengan perubahan tingkah laku, karena tingkah laku bisa berubah dari waktu ke waktu.
- c. Triangulasi metode yaitu mengecek keabsahan data, atau mengecek keabsahan temuan peneliti. Maknanya keabsahan data dilakukan beberapa teknik seperti wawancara, dan analisis data dokumen.

H. Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun urutan data secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, catatan lapangan, dan dokumentasi.⁴⁰ Analisis data terdiri dari tiga proses yang saling berhubungan.

1. Reduksi data, adalah proses pemilihan pemutusan perhatian yang bertujuan mempertegas, memperpendek, membuat fokus, membuang hal-hal yang tidak penting yang muncul dari catatan dan pengumpulan data. Proses ini berlangsung terus menerus sampai laporan akhir lengkap tersusun. Reduksi data bukanlah merupakan suatu yang terpisah dari analisis, reduksi data merupakan bagian dari analisis.

⁴⁰ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005) hlm. 112.

2. Penyajian data, adalah suatu cara pengkompresan informasi yang memungkinkan suatu kesimpulan riset dan pengambilan tindakan yang meliputi sebagai jenis data, gambar dan sebagainya.
3. Kesimpulan dan verifikasi data, merupakan kesimpulan akhir dapat dilakukan ketika setelah memahami arti dari berbagai hal yang ditemui dengan melakukan pencatatan peraturan, pernyataan-pernyataan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat, akhirnya penulis menarik kesimpulan kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Data Geografis Di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan

Kelurahan Sihitang adalah suatu kelurahan yang berkedudukan di Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan Provinsi Sumatera Utara. Kelurahan Sihitang dikepalai oleh Kelurahan yang bernama MHD Fadlan Batubara, S.STP. Apabila dilihat dari letak geografisnya, maka Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan Provinsi Sumatera Utara.

Jarak jangkauan kantor Kelurahan Sihitang ke Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara dengan jarak 1,5 km dan jangkauan ke Kantor Walikota dengan jarak 3 km, dan jarak ke ibu kota Provinsi 375 km, Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan terletak pada ketinggian 650 m di atas permukaan laut dan mempunyai dua musim yaitu : musim hujan dan kemarau, dengan temperatur udara berkisar 21 s/d 30 C yang mana keadaan ini saling berganti 3 atau 4 kali dalam setahun. Luas wilayah Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara luasnya ± 4 Km² yang peruntukannya untuk permukiman penduduk, sekolah, pabrik, perbengkelan, pertanian, jalan dan tempat ibadah.⁴¹

⁴¹Bapak MHD. Fadlan Batubara, S.STP, Selaku Lurah di Kelurahan Sihitang, Wawancara pada tanggal 12 Oktober 2020.

Adapun letak geografis Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.

- Sebelah Utara: Berbatas dengan Kelurahan Padang Matinggi Kecamatan Padangsidempuan Selatan Kota Padangsidempuan
- Sebelah Selatan: Berbatas dengan Desa Palopat Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan
- Sebelah Timur : Berbatas dengan Sungai Batang Angkola
- Sebelah Barat : Berbatas dengan Kabupaten Tapanuli Selatan

1. Data Wilayah

Berdasarkan data yang ada, dijelaskan bahwa luas wilayah Kelurahan Sihitang mempunyai $\pm 4^2$ Km Melalui luas Kelurahan Sihitang diatas maka, sudah digunakan untuk beberapa kegunaan, oleh masyarakat berdasarkan kepeluannya seperti untuk sarana pendidikan seperti Taman kanak-kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Ibtidaiyah, Perguruan Tinggi, ladang penduduk, perumahan penduduk, kamar indekos mahasiswa, dan keperluan lainnya.

2. Data Pendidikan

Untuk menciptakan seseorang yang berkualitas dan berkarakter sehingga memiliki pandangan yang luas kedepan untuk mencapai suatu cita-cita yang di harapkan dan mampu beradaptasi secara cepat dan tepat didalam berbagai lingkungan merupakan tujuan

pendidikan. Karena pendidikan itu sendiri motivasi dan masa depan dari kita untuk lebih baik dalam aspek dalam kehidupan.

Pendidikan merupakan sarana yang tepat dalam upaya memajukan kehidupan masyarakat dan bangsa. Pendidikan juga berguna untuk meningkatkan dan sumber daya manusia untuk menentukan maju mundurnya bangsa untuk menciptakan masyarakat yang berpartisipasi dalam memajukan bangsa, terutama kemampuan, keberanian, dalam menjawab dan mengatasi segala permasalahan yang datang, baik dalam tingkat pribadi, tingkat nasional, maupun internasional.

Kebanyakan masyarakat di Kelurahan Sihitang menyelesaikan Sarjana S1 dalam hal ini masyarakat di kelurahan Sihitang mengutamakan pendidikan karena di Kelurahan Sihitang terdapat perkuliahan yaitu kampus IAIN Padangsidimpuan, Akbid Matorkis, dan Akbid Syuhada, di Kelurahan Sihitang ini juga banyaknya mahasiswa pendatang dari kota ke kota desa ke desa ada juga dari luar negeri yaitu negeri Tailan. Motivasi masyarakat bertambah dan ada juga yang memilih menyelesaikan Sekolah Menengah Atas (SMA) dan ada juga yang memilih menikah.

Tabel I

Tingkat Pendidikan Penduduk Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.⁴²

No	Sarana Pendidikan	Jumlah
1	Tidak sekolah	616
2	Tamat Tk	32
3	Tamat SD	1.011
4	Tamat SMP	464
5	Tamat SMA	600
Jumlah 1917	Perguruan Tinggi	94

3. Data Penduduk dan Mata Pencarian

Penduduk Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Kota Padangsidempuan sebanyak 2.817 jiwa yang terdiri dari 1.406 orang laki-laki dan perempuan 1.411 orang.

Kebanyakan penduduk Kelurahan Sihitang berprofesi sebagai dagang, PNS, TNI, Swasta dan petani. Tetapi secara umum suasta merupakan mata pencaharian umum masyarakat di Kelurahan Sihitang, banyak juga yang memiliki mata pencaharian lain seperti

⁴² Bapak MHD. Fadlan Batubara, S.STP, Selaku Lurah di Kelurahan Sihitang, Wawancara pada tanggal 12 Oktober 2020.

PNS,petani,dan sebagainya. Perputaran ekonomi di Kelurahan Sihitang diakibatkan anak kos libur kuliah apabila ada libur semester dan penjualan berkurang penghasilan pun berkurang.

Tabel II

Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan Sihitang Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan.

No	Mata pencaharian	Jumlah
1	Dagang	3
2	PNS	64
3	TNI/POLRI	82
4	Swasta	502
5	Tani	262
Jumlah		913

4. Data Agama

Penduduk di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan mayoritas agama Islam. Kegiatan keagamaan yang sering dilakukan masyarakat Kelurahan Sihitang adalah Shalat berjamaah di mesjid, ceramah pada malam jumat di mesjid dan ibuk- ibuk juga mengadakan wirid yasin setiap hari kamis. Kegiatan ini masih dilakukan masyarakat yang sadar akan perintah agama kebanyakan dari masyarakat tersebut adalah para orangtua karena

berkembangnya zaman teknologi dan kurangnya pendidikan kususnya dalam bidang agama para anak muda jarang sekali terlihat melakukan kegiatan shalat berjamaah, dan seringnya terjadi kegiatan yang kurang baik.

Karena di Kelurahan Sihitang masih banyak melakukan perbuatan yang di larang dalam agama, seperti berjudi, mencuri, minuman keras, dan sering terjadi kenakalan remaja dalam hal pergaulan bebas, dan yang sering terjadi di Kelurahan Sihitang adalah kemalingan kebiasaan ini sering terjadi di kamar indekos para mahasiswa IAIN Padangsidempuan barang yang mereka curi seperti hp, laptop, sepeda motor , dan dompet beserta isinya sudah sering tertangkap dan di laporkan kepada kepolisian dan sebagian ada yang di penjara, dan ada juga yang melarikan diri dari Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan. Namun ada juga kegiatan keagamaan yang lain yang sering dilakukan masyarakat Kelurahan Sihitang seperti yasinan dan tahlilan, kegiatan ini dilakukan seminggu sekali setiap hari jumat sore acara yasinan dimulai dengan pembacaan tahlil.

Kegiatan ini dilakukan dirumah masyarakat secara bergantian, hal ini dilakukan untuk memupuk pengetahuan masyarakat agar menjalani kehidupan yang lebih baik lagi dengan sesama dan sesuai dengan aturan-aturan agama. Kegiatan tahlilan ini juga biasa diadakan pada salah satu penduduk memiliki

hajatan, seperti pernikahan, syukuran, aqiqahan, dan juga kemalangan.

Pandangan bapak MHD Fadlan Batubara, S.STP. selaku Lurah di Kelurahan Kota Padangsidempuan dalam penelitian sewa menyewa Kamar indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan dalam melakukan kegiatan keagamaan masih kurang seperti shalat berjamaah di mesjid masih belum sesuai yang diharapkan pada mestinya, tetapi pengajian dan ceramah rutin di lakukan di mesjid setiap malam jumat dan sampai sekarang masih terlaksana.

Wawancara Bapak Muhammad Ramadahan Hasibuan selaku Kepling dan Tokoh Agama di Kelurahan Kota Padangsidempuan dalam pelaksanaan kegiatan keagamaan masih belum sesuai yang diharapkan semestinya termasuk kepada kaum laki-laki seharusnya shalat di mesjid secara berjamaah, bagi kaum wanita melakukan pengajian di rumah secara silih berganti di kelurahan Sihitang Kota padangsidempuan.⁴³

B. Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan

1. Sistem Sewa

Sistem sewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang dalam sistim waktu sewa kamar indekos pada umumnya perbulan, dan ada juga

⁴³Muhammad Ramadahan Hsibuan selaku Kepling di Kellurahan Sihitang. *Wawancara pada tanggal 24 Oktober 2020*

kontrakan yang sistemnya pertahun beda dengan kamar indekos di Kelurahan Sihitang, pada wawancara yang di lakukan peneliti kebanyakan mahasiswa yang memilih kamar indekos yang perbulan dan sudah pada umumnya di Kelurahan Sihitang sistem sewa perbulan karena lebih meringankan penyewa dibanding pertahun.

Dalam sistem sewa sudah dilakukan dalam akad pada sebelumnya dalam wawancara ini peneliti juga melakukan wawancara kepada penyewa kamar indekos yaitu Saima Putri mahasiswa IAIN Padangsidimpuan, yang menyewa kamar indekos bapak Wijaya hasil yang wawancara yang dilakukan dengan Saima Putri mengatakan bahwa dalam sistem sewa kamar indekos yang ada dalam akad sebelumnya sistem perbulan dan itu sudah berlaku sejak lama, ada juga yang melakukan sistem sewa pertahun.⁴⁴ Dalam hal ini peneliti juga melakukan wawancara pada pemilik kamar indekos dengan ibu Ati hasil wawancara yang di lakukan dengan ibu Ati sistem sewa kontrak ataupun pertahun, dalam hal ini ibu Ati lebih memilih sistem pertahun karena menurut ibu Ati lebih meringankannya di banding perbulan.⁴⁵

Hasil wawancara data yang didapatkan oleh peneliti Jumlah keseluruhan penyewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan berjumlah kurang lebih 987 orang sedangkan pemilik kamar indekos berjumlah 47 orang.

⁴⁴Saima Putri Siregar Selaku Penyewa Kamar Indekos di Kelurahan Sihitang. *Wawancara pada tanggal 26 Oktober 2020.*

⁴⁵Ibu Ati Pemilik Kamar Indekos Di Kelurahan Sihitang. *Wawancara pada tanggal 26 Oktober 2020.*

2. Uang Sewa

Uang sewa dalam kamar indekos di Kelurahan Sihitang tentu berbeda dengan kamar indekos keseluruhan, dalam hasil wawancara yang dilakukan peneliti mengenai uang sewa tahap harga uang sewa kamar indekos pebulan yaitu kamar indekos biasa dengan harga pebulannya Rp.50.000.00., sampai dengan Rp.100.000.00., dan kamar indekos menengah dengan harga perbulannya Rp.120.000.00., sampai dengan Rp.150.000.00., kamar indekos elit dengan harga perbulannya Rp.200.000.00., sampai dengan Rp.300.000.00., dalam pembayaran uang sewa harus tepat waktu yang dilakukan pada akad perjanjian. Sedangkan itu berbeda dengan uang sewa kontrakan yang pembayarannya pertahun dalam hasil wawancara data yang didapatkan dengan harga pertahunnya diantaranya Rp.1.000.000.00., sampai dengan Rp.2.000.000.00., pertahunnya dan ini sudah adanya persetujuan antar kedua belah pihak.

Dan dilihat daridalam masa pandemi Covid 19 susah nya perekonomian masyarakat harapan penyewa adanya keringanan uang sewa karena pada masa pandemi Covid 19 ini sistem belajar di adakan melalui daring ataupun online supaya mencegah penularan Covid 19 karena penyakit ini sudah banyak korban baik dalam Negeri ataupun luar Negeri. Sejak adanya Covid 19 ini penyewa tidak menempati kamar indekos sejak bulan maret 2020 sampai saat ini karena sistem belajar masih melalui online.

Berdasarkan wawancara yang di lakukan pada pemilik kamar indekos dengan bapak Naser mengenai uang sewa masa pandemi Covid 19 ini menggratiskan uang sewa sampai pandemi ini normal kembali, dan ada juga pemilik kamar indekos meringankan penyewa dengan membayar setengah uang sewa pada umumnya.⁴⁶ Dan ada juga tetap membayar penuh uang sewa meskipun masa pandemi karena barang penyewa masih ada di dalam kamar indekos.

3. Perjanjian Sewa

Perjanjian dalam akad sewa menyewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang perjanjian yang dibuat secara lisan tanpa adanya perjanjian tertulis akan tetapi pembayarannya melalui ijab dan qabul. Ijab dan qabul dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak penyewa kamar indekos dan pemilik kamar indekos, dalam perjanjian lisan ini yang membuat penyewa akan sulit apabila ada ketidak sesuain, perjanjian tersebut dibuat secara lisan karena tidak adanya bukti yang akurat.

Dalam membuat perjanjian ini kedua belah pihak harus saling sepakat tanpa adanya pemaksaan, seperti salah satu penyewa di kamar indekos di Kelurahan Sihitang perjajian yang tidak sesuai pada akad. Dari hasil wawancara yang di lakukan peneliti kepada Miftah Harahap mahasiswa IAIN Padangsidempuan penyewa kamar indekos mengatakan bahwa perjanjian yang dibuat pada akad tidak sesuai yang

⁴⁶Bapak Naser, Selaku Pemilik Kamar Indekos Di Kelurahan Sihitang. *Wawancara pada tanggal 24 Oktober 2020.*

diharapkan terutama masalah fasilitas air yang dicantumkan pada akad yang kurang memadai sehingga penyewa merasa tidak nyaman akan hal itu.⁴⁷

Sehingga penyewa meminta agar perjanjian sesuai yang di harapkan pada akad karena air sangat amat penting bagi penyewa. Sehingga penyewa pergi ketempat pemandian umum masyarakat Kelurahan Sihitang dan terjadinya permasalahan antara penyewa kamar indekos dan masyarakat karena masyarakat merasa keberatan apabila penyewa kamar indekos menggunakan tempat pemandian umum karena mengakibatkan masyarakat kekurangan air, penyewa berharap agar pemilik kamar indekos supaya memperbaikinya.

4. Fasilitas kamar indekos

Setiap kamar indekos tentu harus tersedianya fasilitas pada umumnya, membicarakan tentang fasilitas harus digunakan dengan baik dan tidak menjadi hak milik hanya saja bersifat sementara dan apabila berakhirnya sewa menyewa kamar indekos maka fasilitas yang ada pada kamar indekos tidak bisa digunakan lagi dan akan di kembalikan kepada pemilik kamar indekos dan itu sudah di lakukan perjanjian akad sejak awal memasuki kamar indekos.

Fasilitas yang di cantumkan pada akad diantaranya seperti kamar mandi yang bersih, tempat tidur, lemari, kasur, listrik, dan wifi dan lain sebagainya, dan semakin banyak fasilitas yang disediakan pemilik

⁴⁷Miftah Harahap Selaku Penyewa Kamar Indekos di Kelurahan Sihitang. *Wawancara pada tanggal 27 Oktober 2020.*

kamar indekos semakin mahal harga sewa yang di tawarkan dalam penelitian hasil wawancara yang di lakukan oleh peneliti. Seperti fasilitas air yang kurang memadai dan selalu persoalan di kamar indekos air termasuk kebutuhan yang amat sangat penting bagi setiap penyewa.

5. Peraturan Kamar Indekos

Peraturan yang ada dalam kamar indekos tentu berbeda beda dengan kamar indekos yang satu dengan yang lainnya. Dalam hasil peneilitian wawancara yang dilakukan peneliti ada beberapa peraturan kamar indekos, kebanyakan pemilik kamar indekos membuat peraturan kamar indekos yaitu sebagai berikut.

- a. Penyewa kamar indekos tidak diperbolehkan keluar malam lewat dari jam 10.00 WIB apabila ada penyewa yang melanggar peraturan tersebut maka pagar akan ditutup dan tidak di perkenankan untuk masuk. Dan harus menerima konsekuensi tersebut, yang di sepakati pada awal akad perjanjian, terkhususnya bagi penyewa perempuan. Karena tidak baik bagi perempuan berkeluyuran di luar sana dan ini juga termasuk tanggung jawab pemilik kamar indekos apabila terjadi apa saja terhadap penyewa maka pemilik kamar indekos yang akan tanggung jawab.
- b. Tidak diperbolehkan perempuan membawa laki-laki masuk ke dalam kamr indekos jika ada yang melanggar peraturan tersebut

maka pemilik kamar indekos memberikan peringatan terlebih dahulu, dan apabila terulang kembali maka penyewa di dikeluarkan dari kamar indekos miliknya. Karena bagi mahasiswa IAIN terkenal pengetahuan agama Islam dan dalam Islam juga dilarang keras untuk tidak boleh yang bukan muhrim berduaan di dalam kamar indekos supaya tidak terjadinya perzinaan.

- c. Jika ada keluarga atau orang lain menginap di kamar indekos, maka terlebih dahulu penyewa tersebut harus melapor kepada pemilik kamar indekos, apabila lewat dari 3 hari, maka pihak keluarga atau orang lain tersebut harus membayar permalamnya sesuai yang dibuat pada pemilik kamar indekos pada awal akad. Karena sudah menggunakan fasilitas yang ada dalam kamar indekos.

Sewa menyewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan penelitian ini dilakukan ditempat kos milik bapak Wijaya, bapak Nasir, bapak Ali Murniibu Ati, dan ibu Tika, dalam sewa menyewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan ada 47 pemilik kamar indekos akan tetapi peneliti hanya meneliti kamar indekos bapak Wijaya bapak Nasi, bapak Ali Murni, ibu Ati, ibu Tika.

Menurut pendapat bapak MHD. Fadlan Batubara,S.STP. selaku lurah di kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan sewa menyewa kamar indekos sangat membantu bagi mahasiswa yang berasal dari desa, kota bahkan luar Negeri. Pelaksanaan sewa menyewa kamar indekos di lakukan

dengan secara lisan dan sudah menjadi kebiasaan antara penyewa dan pemilik kamar indekos.

Dalam syariat Islam seharusnya diwajibkan melakukan transaksi secara tertulis supaya tidak ada permasalahan di kemudian hari.

Menurut pendapat bapak MHD.Ramadan Hasibuan selaku tokoh adat di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan.Pelaksanaan sewa menyewa kamar indekos adanya barang yang di sewakan dan terlihat jelas serta adanya kedua belah pihak dalam melakukan akad sewa menyewa. Setelah melakukan akad akan adanya ijabqabul antara kedua belah pihak dalam syariat Islam akad dilakukan dengan cara tertulis.

Menurut pendapat bapak Adam Pulungan selaku tokoh agama bahwa sewa menyewa dilakukan secara syariat Islam dan sesuai dengan metode sewa menyewa.Sewa menyewa kamar indekos seharusnya dilakukan secara tertulis.⁴⁸

C. Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekosdi Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan Ditinjau Dari Fiqh Muamalah

Akad sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Sihitang Kota Padangsidempuan merupakan akad berdasarkan kebiasaan yang dilakukan masyarakat Kelurahan Sihitang yaitu akad secara lisan tidak tertulis dan dapat dilakukan dimana saja baik di depan kamar indekos maupun di dalam kamar indekos maupun ditempat lainnya dan atas dasarsuka sama suka dalam akad yang dilakukan tersebut dalam

⁴⁸Bapak Adam Pulungan selaku Tokoh Agama di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan, wawancara pada tanggal 15 Oktober 2020.

transaksi antara kedua belah pihak, transaksi sewa menyewa dilakukan dengan pihak penyewa mendatangi rumah pemilik kamar indekos untuk menyampaikan keinginan untuk menyewa kamar indekos tersebut.

Kebanyakan faktor yang mendorong pemilik kamar indekos untuk mendirikan tempat kamar indekos adalah karena lokasi sangat cocok dekat dengan kampus, tepatnya kampus IAIN Padangsidempuan, sehingga peluang bagi pelaku usaha untuk membuka bisnis yang bersifat menambah kenyamanan sarana dan prasarana dalam belajar mahasiswa di wilayah sekitar kampus, termasuk menyediakan tempat tinggal bagi mahasiswa yang asalnya jauh dari kampus, seperti menyediakan kamar indekos.

Dalam praktek sewa-menyewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan adalah suatu akad sewa-menyewa terhadap suatu manfaat kamar indekos dengan imbalan uang yang dibayar oleh penyewa kamar indekos setiap bulannya yang telah ditentukan dan disepakati kedua belah pihak.

Terjadinya akad sewa-menyewa kamar indekos bagi penyewa rata-rata mahasiswa IAIN Padangsidempuan, terjadi dengan proses yang sangat sederhana sekali berawal dari *ijab qabul*. di tempat kamar indekos tersebut *ijab qabul* terjadi secara lisan maupun ada juga melalui sosmed seperti *whatsap*. Untuk penggunaan bahasa ada yang menggunakan bahasa indonesia dan bahasa Batak Tapsel tergantung daerah asal penyewa kamar indekos akibat dari sederhananya akad

sewa menyewa kamar indekos tersebut sehingga mengakibatkan ketidakjelasan yaitu mengenai fasilitas yaitu masalah air yang kurang sehingga mahasiswa untuk mandi dan shalat untuk wudhu susah karena fasilitas air kurang memadai.

Objek sewa yang dilakukan penyewa dengan pemberi sewa adalah pemberi sewa hanya menyewakan kamar indekos dan fasilitas yang ada dan pihak penyewa hanya sebatas mengambil manfaat dari kamar indekos itu saja yang berupa tempat tidur, kamar mandi, listrik dan lainnya tujuan dari fasilitas tersebut adalah sebagai tempat tinggal dan termasuk kebutuhan bagi penyewa kamar indekos yang sangat penting adalah air termasuk kebutuhan sehari-hari masyarakat dan yang kurang memadai pada kamar indekos di Kelurahan Sihitang Padangsidempuan pada dasarnya tidak sesuai dengan akad sebelumnya.

Berdasarkan data yang peneliti peroleh di lapangan bahwa kedua belah pihak penyewa dan yang menyewakan dalam pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekos bagi mahasiswa pada dasarnya dan bertentangan dengan syariat dan hukum ketidaksesuaian dan seharusnya di pertanggungjawabkan secara hukum.

Berdasarkan data yang peneliti peroleh di lapangan bahwa kedua orang yang berakad dalam pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekos bagi mahasiswa pada dasarnya belum sesuai dengan persyaratan yang ada dalam syariat sah perjanjian dalam KUH Perdata. Karena kedua belah pihak pada awalnya sudah sepakat melakukan sebuah perjanjian

akan tetapi dalam perjanjian yang dibuat kurang memenuhi akad dalam fasilitas yang disebutkan dalam akad, penyewa dan juga yang menyewakan juga masuk dalam kategori dewasa sehingga dianggap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Telah penulis jelaskan sebelumnya tentang pelaksanaan sewa menyewa yang ada di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan. Dimana akad sewa yang mereka lakukan berdasarkan kebiasaan yaitu akad sewa dapat dilakukan dimana saja dan secara lisan tanpa adanya tertulis sebagaimana yang dijelaskan pada hukum syariat islam syarat sah suatu akad adalah berdasarkan asas Al-qitabah atau tertulis, dilihat dari manfaat objek sewa pihak penyewa menggunakan manfaat dari objek sewa sebagai hal-hal yang tidak sesuai dengan akad yang ada. Artinya perjanjian akad yang dilakukan seharusnya sesuai dalam akad yang disetujui kedua belah pihak.

Berdasarkan uraian tersebut di atas bahwa cara melakukan akad sewa menyewa kamar indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan Tenggara, sesuai dengan prinsip hukum Islam.

Permasalahan atau pelanggaran perjanjian sewa menyewa merupakan suatu hal yang pasti dan akan pernah terjadi, dan penyelesaiannya sendiri pembuktian adalah salah satu hal penting untuk membantu para pihak agar menyadari kesalahan yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Pembuktian dalam kasus Perdata menjadi pertimbangan hukum untuk memutuskan suatu perkara.

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis sesungguhnya tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan baik hak dan kewajiban dari pihak yang sepakat, perjanjian yang dibuat secara lisan lemah dalam hukum apabila ada masalah atau pelanggaran dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian.

Untuk kemudahan pembuktian dan seharusnya dibuat dalam tulisan karena lebih mudah untuk mendapatkan bukti yang akurat membuat kedua belah pihak lebih bertanggung jawab untuk melakukan kerjasama dalam suatu perjanjian yang dibuat kedua belah pihak.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian sebelumnya penulis berkesimpulan bahwa:

1. Akad Sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan yaitu di lakukan secara lisan tanpa dihadiri saksi. Jenis akad *ijarah* adalah *ijarah* yang mengambil manfaat dan memberi imbalan kepada pemiliknya. Pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan Tenggara yaitu mengambil manfaat dari objek sewa yaitu berupa kamar indekos beserta isinya ataupun fasilitasnya pemanfaatan sewa kamar indekos yang dilakukan di Kelurahan Sihitang merupakan bertentangan dengan Fiqh Muamalah, Perjanjian dalam *ijarah*.
2. Pelaksanaan sewa menyewa di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan Tenggara tidak sesuai dengan fiqh muamalah diantaranya fasilitas yang dibuat dalam akad seperti fasilitas air yang kurang memadai sehingga terjadinya ingkar janji pada akad.

B. Saran

1. Kepada Tokoh agama seharusnya memberikan nasehat atau arahan kepada masyarakat Kelurahan Sihitang dalam sewa menyewa yang benar dalam syariat Islam.
2. Bagi pemerintah berwenang agar membuat arahan kepada masyarakat tentang sewa menyewa dalam Fiqh muamalah, khususnya di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan.
3. Kepada para pihak agar membuat perjanjian yang jelas (perjanjian tertulis) dalam akad sewa menyewa kamar indekos, agar tidak terjadi kesalah pahaman dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Nijar Rangkuti, *Metode Penelitian*, Bandung: Cita Pustaka Media, 2014.
- Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, Jakarta : Prenada Media, 2003.
- Andi Prastowo, *Memahami Metode-metode Penelitian*, Jakarta : Ar-Ruzz
- Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Predana Media Group, 2012.
- Ahmad wardi muslich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Chairul pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*,
Jakarta : Sinar Grafika, 1994.
- Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung : Diponegoro, 2010.
- Doi Abdur Rahman, *Syariat Hukum Islam*, Jakarta : PT Grafindo Persada, 1996.
- Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah II Semarang* :CV Karya Abadi Jaya, 2015.
- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993.
- Muhammad Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, Beirut : Dar-al-Kutub
al- Ilmiah, 2007.
- Muhammad Nasir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.

M. Thalib, *Fiqh Nawawi*, Surabaya : al-Ikhlash, 1990.

M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta : PT Grafindo Persada, 2004.

Nasrun Hareon, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.

Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung : CV. Pustaka Setia, 2001.

Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian I*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2010.

Rozalinda, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya pada perbankan Syariah* Padang Hayfa Press, 2005

Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jakarta : Pena Pundi Aksara, 1987.

S. Nasution, *Metode Research*, Jakarta : Bumi Aksara, 2003.

Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i* Jakarta : PT Niaga Suadaya, 2008.

DAFTAR WAWANCARA

Wawancara Dengan Pihak Penyewa

1. Bagaimana Sewa menyewa yang saudara lakukan dengan pihak pemilik Kamar Indekos ?
2. Apa tujuan dari penyewa kamar indekos ?
3. Berapa harga sewa yang saudara bayar ?
4. Berapa lama saudara menyewa kamar indekos ?
5. Apa alasan saudara menyewa kamar indekos ?

Wawancara Dengan Pihak Pemberi Sewa

1. Bagaimana sewa menyewa yang bapak/ibuk lakukan dengan pihak penyewa?
2. Berapa harga sewa kamar indekos ?
3. Apakah bapak/ibuk mengetahui tujuan sewa menyewa kamar indekos yang benar ?
4. Apa alasan bapak/ibuk menyewakan kamar indekos ?
5. Berapa luas kamar indekos yang disewakan ?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Aminah Sari Pulungan
Nim : 1510200018
Tempat/TanggalLahir : Pintupadang, 02 Februari 1997
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat : Pintupadang

2. Nama Orang Tua
Ayah : Saipul Amri Pulungan
Ibu : Lenna Sari Daulay
Alamat : Pintupadang

3. Pendidikan
 - a. SD N 1 Pintupadang, Tamat Tahun 2009
 - b. SMP N 2 Batang Angkola, Tamat Tahun 2012
 - c. SMA N 1 Batang Angkola, Tamat Tahun 2015
 - d. Tahun 2015 melanjutkan Pendidikan Program S-1 Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan (IAIN) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.

Penulis

Aminah Sari Pulungan
Nim. 1510200022



**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 Fax 0634-24022

Nomor : B-1563 /In. 14/D.1/PP.00.9/10/2019
Lamp : -
Perihal : *Pengesahan Judul dan Pembimbing Skripsi*
Yth Bapak:

7 Oktober 2019

1. **Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag.**
2. **Hasiah, M. Ag.**

Assalamu ' Alaikum Wr. Wb

Dengan hormat, disampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa berdasarkan hasil sidang Tim Pengkaji Kelayakan Judul Skripsi Mahasiswa tersebut dibawah ini sebagai berikut:

Nama : Aminah Sari Pulungan
NIM : 1510200018
Jurusan/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah/Syariah dan Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Indekos Ditinjau Dari Fiqh Muamalah di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan**

Seiring dengan hal tersebut, kami mengharapkan kesediaan Bapak/Ibu menjadi Pembimbing I dan Pembimbing II penelitian penulisan skripsi Mahasiswa dimaksud.

Demikian kami sampaikan, atas kesediaan dan kerjasama yang baik dari Bapak/Ibu, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu ' Alaikum Wr. Wb



Dekan Bid. Akademik

Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag.
NIP. 19750103 200212 1 001

Sekretaris Jurusan

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

PERNYATAAN KESEDIAAN SEBAGAI PEMBIMBING

BERSEDIA/TIDAK BERSEDIA
PEMBIMBING I

Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag.
NIP. 19750103 200212 1 001

BERSEDIA/TIDAK BERSEDIA
PEMBIMBING II

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

DOKUMENTASI







