

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Telah menjadi kodrat bagi manusia sebagai makhluk sosial. Dalam kehidupannya manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa adanya bantuan dari orang lain. Untuk memenuhi kebutuhannya, manusia selalu membutuhkan antara yang satu dengan yang lainnya dalam arti hidup manusia. Merupakan himpunan atau kesatuan yang hidup bersama dan menimbulkan hubungan timbal balik. Untuk mencapai kemajuan dan tujuan hidup tersebut manusia perlu bekerja sama dan saling tolong menolong antara sesama. Sebagaimana dalam surat Al-Maidah ayat 2 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحُلُوا شَعَائِرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَائِدَ وَلَا ءَامِينَ
الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا تَجْرِمَنكُمْ شَنَا
نُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا
عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalā-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidil Haram, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka).*

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

Dari sekian aspek kerja sama dan hubungan timbal balik antar manusia maka sewa-menyewa termasuk salah satu aspek tersebut. Dalam meningkatkan kesejahteraan hidup manusia, aspek sewa-menyewa ini sangat penting perannya. Mereka selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya baik kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder. Oleh sebab itu mereka membutuhkan rumah untuk bertempat tinggal, membutuhkan binatang untuk kendaraan dan angkutan, membutuhkan tanah untuk pertanian baik sawah dan tambak serta membutuhkan peralatan hidup untuk digunakan dalam kebutuhannya.

Praktek sewa menyewa di tengah-tengah masyarakat banyak sekali liku-likunya. Dengan demikian tanpa adanya aturan dan norma-norma yang tepat maka sudah barang tentu menimbulkan bencana dan kerusakan dalam masyarakat seperti permasalahan penerapan panjar (uang muka), DP (*Down Payment*), atau *al-urbun* dan permasalahan transaksi oper sewa (*Badal Khuluw*) tanpa izin pemilik. Tanpa kita sadari (pemilik) di tengah-tengah masyarakat banyak sekali penyewa nakal seolah-olah memiliki hak atas barang sewaanannya sehingga melakukan transaksi oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik yang terjadi di Kecamatan Gununganyar Surabaya.

¹ Khadim al Haramainn asy Syarifain, *Al Qur'an dan Terjemahnya* (Saudi Arabia : Mujamma' Al Malik Fahd, 1990), 156-157.

Sebuah fenomena yang cukup menarik, berhasil penyusun temui dari pengamatan terhadap kegiatan oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di Kecamatan Gununganyar Surabaya. Pada kasus ini yang unik adalah keberadaan si penyewa melakukan praktek oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik. Ada pihak yang menganut pandangan bisnis bahwa oper sewa merupakan hak milik sementara, ada juga yang menganggap praktek tersebut memanfaatkan kesempatan dalam kesempitan sehingga merugikan salah satu pihak. Hal itu disebabkan tidak ada bukti, atau surat perjanjian pada waktu pembayaran uang sewa dari penyewa pertama tentang kejelasan.²

Kebutuhan tempat tinggal yang bertambah membuat harga rumah meningkat bahkan tidak semua orang bisa membeli. Cara yang terbaik untuk sementara waktu bagi perantau yang jauh dari rumah seperti mahasiswa dan karyawan adalah rumah kontrakan. Harga relatif terjangkau dan mempunyai tetangga dari karakter tetangga berbeda yang tidak bisa ditemui jika tinggal dikampung halaman sendiri.

Pencari rumah sewa yang semakin banyak membuat para penyewa menciptakan strategi untuk mencari untung dengan menerapkan oper sewa tanpa izin pemilik dengan harga lebih tinggi dari harga pertama ia sewa jika ingin menyewa. Hal itu dimaksudkan agar pengelola perlu mengontrol rumah yang disewakan agar tidak ada orang lain yang mempunyai maksud sama. Walaupun

² Deh Putri, *Wawancara*, selaku penyewa kedua Gununganyar, 01 Januari 2013.

sudah membayar dan menyewa, namun belum tentu orang tersebut benar-benar akan jadi menyewa rumah yang dimaksud. Jika terjadi oper sewa tentu pengelola rumah kontrakan sudah mendapatkan kerugian karena uang yang disewa tidak sesuai dengan akad awal. Adapun ketentuan Al-qur'an tentang sewa-menyewa terdapat dalam surat Az Zukhruf ayat 32 :

(□□)

Artinya : *Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.*³

Sementara itu dalam urusan sewa-menyewa Nabi SAW pun telah mengajurkan kepada para sahabat, sebagaimana hadits yang diriwayatkan oleh Ahmad, Abu Dawud dan An-Nasa'i dari Sa'ad bin Abi Waqash r.a. berkata :

() .

Atinya : *“Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah saw melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang, emas, atau perak”.*⁴

³ Khadim al Haramainn asy Syarifain, *Al Qur'an dan Terjemahnya* (Saudi Arabia : Mujamma' Al Malik Fahd, 1990), 798.

⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid XIII, (Bandung : al-Ma'arif, 1996), 18.

Jadi jelaslah, bahwa mengambil manfaat dengan jalan penggantian yang disebut dengan sewa-menyewa dibolehkan.⁵ Hal ini pun telah disepakati oleh seluruh fuqaha' masa pertama yaitu Imam Syafi'I, dan Imam Malik. Walaupun sebagian ulama' ada yang melarangnya yaitu Imam Hanafi.⁶

Sementara itu didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia juga mengatur pasal-pasal tentang sewa-menyewa yakni Bab Ketujuh Buku Ketiga. Pada pasal 1549 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa semua jenis barang yang bergerak maupun tidak bergerak dapat disewakan.⁷

Berpijak pada pasal 1559 KUHPer terdapat larangan untuk melakukan ulang-sewa (*over-sewa*) tanpa izin pemilik, juga melepaskan sewanya kepada orang lain sebagaimana bunyi Pasal 1559 BW :

“Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang-sewa tersebut.”⁸

Dalam bunyi pasal 1559 KUHPer tersebut telah jelas bahwa ”mengulang-sewakan” maupun ”melepas-sewakan” barang kepada orang lain tanpa izin pemilik hal ini tidak diperbolehkan. Adanya perbedaan antara mengulang-sewakan dan melepas sewanya kepada orang lain, hal ini mempunyai maksud

⁵ Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2011), 169.

⁶ *Ibid.*, 168.

⁷ Subekti, Tjitrosubidjo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2006), 381.

⁸ *Ibid.*, 383.

sebagai berikut : dalam hal mengulang-sewakan, si penyewa bertindak sendiri sebagai pihak yang menyewakan dalam suatu perjanjian sewa-menyewa kedua yang telah diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga.

Sedangkan dalam hal melepaskan sewanya ia mengundurkan diri sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan. Jika si penyewa sampai berbuat apa yang telah dilarang dalam perjanjian tersebut, maka pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian. Sedangkan pihak yang menyewakan, setelah dilakukannya pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang-sewa dengan orang ketiga tersebut.

Akan tetapi perbuatan oper sewa barang kepada orang lain tanpa izin dari pemilik barang maka hal tersebut tidak diperbolehkan. Misal seseorang menyewa rumah yang dalam akad perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut tidak diperjanjikan untuk diulang-sewakan kepada orang lain, namun secara diam-diam tanpa persetujuan dari pemilik barang (rumah tersebut) si penyewa menyewakan rumah yang disewanya itu kepada orang lain. Dengan demikian, perbuatan-perbuatan dari si penyewa rumah tersebut telah melakukan bentuk penyimpangan dalam pasal 1559 BW.

Berdasarkan kegelisahan terhadap permasalahan oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik tersebut, maka penyusun sangat tertarik untuk

meneliti pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap kasus oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di Kecamatan Surabaya.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Dari paparan Latar Belakang Masalah tersebut diatas kajian ini dapat di Identifikasikan sebagai berikut :

- a. Tinjauan hukum, baik hukum positif dan hukum Islam, jika rumah kontrakan yang masih dalam masa sewa di oper sewakan kepada penyewa lain oleh penyewa pertama tanpa izin pemilik.
- b. Terjadi transaksi oper sewa, padahal rumah masih dalam masa sewanya.
- c. Akad yang dilakukan pada saat transaksi sewa menyewa.
- d. Kerugian yang dialami pihak penyewa kedua dan pemilik rumah.
- e. Pengetahuan tentang hak dan kewajiban penyewa dan pemilik masih kurang.
- f. Syarat bagi rumah yang masih dalam akad sewa yang di oper sewakan oleh penyewa tanpa izin pemilik.

2. Batasan Masalah

Kajian ini hanya membahas seputar oper sewa tanpa izin dari pemilik dan akibat hukum barang baik dari segi hukum Islam maupun dari segi hukum positif. Oleh karena itu, pembatasan masalah yang dirumuskan sebagai berikut :

- 1) Bagaimanakah praktek oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di Kecamatan Gununganyar Surabaya?
- 2) Bagaimanakah Komparasi Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap praktek oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di Kecamatan Gununganyar Surabaya?

C. Rumusan Masalah

Agar lebih operasional, maka studi ini dirumuskan dalam bentuk pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah praktek oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di Kecamatan Gununganyar Surabaya?
- b. Bagaimanakah Komparasi Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap praktek oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di Kecamatan Gununganyar Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Tinjauan pustaka ini intinya adalah untuk mendapatkan gambaran hubungan topik yang akan di teliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan oleh penelitian sebelumnya.⁹

Upaya membahas masalah oper sewa telah di bahas oleh saudara M. Khulaibi Aliful Wafa yang membahas tentang “Tinjauan Hukum Islam tentang

⁹ Abuddin Nata, *Metodologi Studi Islam*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada,1999), 135.

oper sewa lahan tambak tanpa izin pemilik (Studi Analisi di Desa kemudi Kecamatan Dudusampeyan Gresik)”¹⁰ yang intinya membahas tentang bagaimana deskripsi praktek oper sewa lahan tambak tanpa izin pemilik Desa kemudi kecamatan Dudusampeyan Gresik serta bagaimana tinjauan hukum Islam.

Adapun judul skripsi sebelumnya membahas mengenai ”Studi Analisis Penjualan Tambak yang Masih Dalam Masa Sewa Kepada Pihak Lain di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo Dalam Prespektif Hukum Positif dan Hukum Islam” 2009 oleh saudari Luluk Maflul.¹¹ Intinya dalam judul skripsi tersebut membahas mengenai tambak yang masih dalam masa sewa diperjual belikan oleh pemiliknya dalam tinjau hukum positif dan hukum Islam.

Berdasarkan penelurusan tersebut, maka judul skripsi penulis meneliti tentang masalah “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik (Studi Kasus Oper Sewa Rumah Kontrakan Kecamatan Gununganyar Surabaya)” berbeda dengan penelitian yang dilakukan sebelumnya, sehingga tidak ada pengulangan. Dengan maksud penulis teliti yang intinya mengenai rumah kontrakan yang masih dalam perjanjian sewa di oper sewakan kepada orang lain tanpa izin pemilik rumah menurut hukum Islam dan

¹⁰ M. Khulaibi Aliful Wafa, ”Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lahan Tambak Tanpa Izin Pemilik (Studi Analisi di Desa Kemudi Kecamatan Dudusampeyan Gresik) ,” Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2007.

¹¹Luluk Maflul, ”Studi Analisis Penjualan Tambak yang Masih Dalam Masa Sewa Kepada Pihak Lain Di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo”, Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel Surabaya : Skripsi Tidak dipublikasikan, 2009.

hukum positif. Sehingga penelitian ini bukan mengulangi penelitian-penelitian terdahulu, tapi penelitian ini benar-benar memiliki nuansa berbeda dari penelitian yang telah dilakukan sebelumnya.

E. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah tersebut, Maka penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses terjadinya praktek oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di Kecamatan Gununganyar Surabaya
2. Untuk mengetahui pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang praktek oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di Kecamatan Gununganyar Surabaya.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini antara lain :

1) Teoritis

Kegunaan teoritis dari penelitian ini adalah sebagai bahan informasi dan pengetahuan yang dapat dijadikan sumbangan pemikiran bagi Jurusan Muamalat terutama tentang pandangan hukumn Islam terhadap praktek oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik.

2) Praktis

Kegunaan praktis dari penemuan ini adalah dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi masyarakat yang suka dengan sewa menyewa rumah

agar memperhatikan perjanjian sehingga tidak dirugikan oleh penyewa kedua dan pemilik rumah sewa dianjurkan agar lebih sering mengontrol para penyewa rumahnya.

G. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah penjelasan definisi dari variable yang telah dipilih dalam penelitian yang merujuk pada kepustakaan. Skripsi ini berjudul “Studi Komparasi Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Oper Sewa Rumah Tanpa Izin Pemilik (Studi Kasus Oper Sewa Rumah Kontrakan di Kecamatan Gununganyar Surabaya)”. Agar diperoleh pengertian yang jelas dan batasan-batasan yang tegas tentang arah dan tinjauan yang terkandung dalam konsep penelitian. Maka perlu dijelaskan tentang definisi operasional yang menjelaskan beberapa istilah kunci yang tercantum didalamnya yaitu :

1. Hukum Islam : Tinjauan atau sudut pandang mengenai oper sewa rumah tanpa izin pemilik menurut ketentuan hukum yang terkait dengan hukum mu’amalah atau ekonomi Islam dengan konsep oper sewa dan sewa menyewa yang berdasarkan Al-Qur’an, As Sunnah, dan pendapat ulama’.
2. Hukum Positif : Tinjauan atau sudut pandang mengenai oper sewa rumah yang masih dalam masa sewa yang berpacu berdasarkan hukum tertulis yakni KUHPerdara seperti Kitab Undang - undang Hukum Perdata, Undang – undang Pokok Agraria, Pokok – pokok hukum perdata, Hukum Agraria Indonesia, dan Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1994. Yang berlaku dan

mengikat secara umum dan khusus, dimana masyarakat menaati dan menerapkan hukum tersebut menaati dan menerapkan hukum tersebut untuk anggota masyarakat itu sendiri dan ditentukan oleh penguasa negara.

3. Oper sewa : Menyewakan barang sewaan yang dilakukan oleh pihak penyewa pertama kepada penyewa pihak kedua.

H. Metode Penelitian

1. Lokasi penelitian

Penelitian ini di laksanakan di Kecamatan Gununganyar Surabaya. Adapun pemilihan lokasi ini didasarkan atas beberapa pertimbangan antara lain :

- a. Karena di Kecamatan Gununganyar Surabaya merupakan perumahan dan masyarakat di daerah tersebut adalah mayoritas pegawai kantor.
- b. Karena di Kecamatan tersebut merupakan daerah yang strategis bagi penulis untuk teliti. Sehingga akan memudahkan dalam pelaksanaan pengumpulan data yang sesuai dengan permasalahan diatas.

2. Data yang di himpun

Data yang dihimpun secara garis besar adalah sebagai berikut :

- a. Proses terjadinya oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik.
- b. Cara penyewa rumah menawarkan atau mengoper sewakan kembali rumah sewaan kepada orang lain.
- c. Cara melakukan akad oper sewa rumah

- d. Cara melakukan pembayaran
- e. Oper sewa menurut Hukum Islam
- f. Oper sewa menurut Hukum Positif

3. Sumber data

Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah terdiri dari :

a. Sumber Primer

Sumber yang diperoleh dari sumber-sumber asli yang member informasi langsung dalam penelitian.¹² Dan sumber tersebut diantaranya :

Mu'jīr, dan *Musta'jīr* yang pernah melakukan akad oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik.

b. Sumber Sekunder

Sumber yang diperoleh dari sumber yang tidak langsung memberikan informasi atau data tersebut.¹³ Dalam kaitan ini sumber sekunder penelitian lapangan ini diantaranya:

1. Kitab – kitab Fiqih : Bidayatul Mujtahid, Fiqih Muamalah, Fiqih Imam Syafi'i, Fiqih Sunnah, Dasar-dasar Hukum Ekonomi Islam, dan Hukum Perjanjian dalam Perspektif Islam.
2. Kitab – kitab Perdata : Kitab Undang - undang Hukum Perdata, Undang – undang Pokok Agraria, Pokok – pokok hukum perdata,

¹² Tatang M.Amirin, *Menyusun Rencana Penelitian*, (Jakarta : PT Raja Grafindo, 1995), 132.

¹³ *Ibid*, 132.

Hukum Agraria Indonesia, dan Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1994.

4. Teknik pengumpulan data

Untuk memperoleh data yang kongkrit, peneliti menggunakan teknik-teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Wawancara

Metode ini dilakukan untuk memperoleh data melalui Tanya jawab kepada pihak yang berwenang mengenai permasalahan yang dihadapi. Hal ini dilakukan untuk memperoleh data yang sesuai dengan penelitian wawancara penulis dilakukan dengan tatap muka langsung (*personal interview*) karena dengan cara ini akan diperoleh informasi yang ada di lapangan.¹⁴ Wawancara ini dilakukan dengan pihak-pihak yang kompeten, seperti penyewa kedua (*musta'jir kedua*), pemilik rumah (*mu'jir*), dan warga masyarakat yang terlibat didalamnya.

b. Studi Dokumen

Yaitu mencari data tertulis yang berkaitan dengan penelitian tentang oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik sebagai penunjang kelengkapan obyek penelitian.

¹⁴ Moh.Nazir, *Metode penelitian* ,(Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988), 235.

5. Teknik analisis data.

Setelah data berkumpul, langkah selanjutnya adalah analisa terhadap fakta-fakta dan informasi yang diperoleh dengan menggunakan metode deskriptif analisis yaitu memberikan gambaran secara umum selanjutnya dilakukan analisis terhadap sumber-sumber atau literatur yang di peroleh sebelumnya.

Adapun dalam penganalisaan data, penulis menggunakan dasar-dasar hukum Islam dan hukum positif mengenai oper sewa yang kemudian digunakan untuk meninjau tentang praktek oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik di kecamatan Gununganyar Surabaya.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk lebih mengarah tercapainya tujuan pada pembahasan skripsi ini maka penulis membuat sistematika pembahasan tulisan skripsi yang terdiri dari lima bab yang masing-masing bab berisi pembahasan sebagai berikut :

Bab pertama merupakan bagaian pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah. Kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua dibahas masalah tentang sewa menyewa dalam hukum Islam dan hukum positif, yang terdiri dari pengertian sewa menyewa, pengertian

perjanjian, syarat-syarat dalam pembentukan perjanjian, pengertian oper sewa, dan landasan hukum sewa menyewa.

Bab ketiga berisikan tentang penyajian data empiris yang berhasil dihimpun dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis yang terdiri dari sewa menyewa dalam hukum Islam, sewa menyewa dalam hukum positif, gambaran rumah kontrakan, praktek sewa menyewa rumah kontrakan, cara praktek oper sewa rumah kontrakan, dan faktor-faktor yang menimbulkan pertikaian antara pengoper sewa (*musta'jir*) dengan pihak penyewa kedua (*musta'jir kedua*).

Bab keempat berisikan tentang persamaan dan perbedaan antara hukum Islam dan hukum positif terhadap praktek oper sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik kecamatan Gununganyar Surabaya.

Bab kelima merupakan penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban yang menyeluruh dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya yang disesuaikan dengan rumusan masalah yang ada, dan saran-saran yaitu membuat nasehat atau rekomodasi hukum diberikan kepada penulis terkait permasalahan yang di bahas.