

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI N0.
IX/DSN-MUI/2017 TERHADAP PENGEMBALIAN SISA
UANG *IJARAH* KONTRAKAN YANG DIMINTA
PENYEWA SEBELUM KESEPAKATAN BERAKHIR DI
KALISARI DAMEN SURABAYA**

SKRIPSI

**Oleh:
Nailufar Amalia
Nim. C02216052**



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah Dan Hukum
Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2020**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nailufar Amalia
NIM : C02216052
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/
Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Sisa Uang
Ij>arah Kontrakan yang Diminta Penyewa
Sebelum Kesepakatan Berakhir di Kalisari Damen
Surabaya

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya
saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 08 Juni 2020

Saya yang menyatakan,



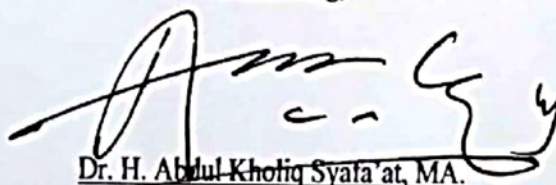
Nailufar Amalia
NIM. C02216052

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Nailufar Amalia dengan NIM. C02216052 ini telah diperiksa dan disetujui untuk di munaqosahkan

Surabaya, 09 Mei 2020

Pembimbing,



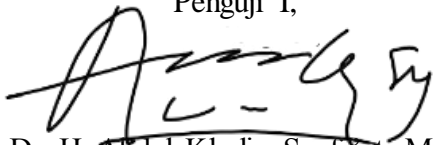
Dr. H. Abdul Kholiq Syafa'at, MA.
NIP. 197106052008011026

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Nailufar Amalia NIM. C02216052 ini telah dipertahankan didepan sidang Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa, tanggal 14 Juli 2020 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

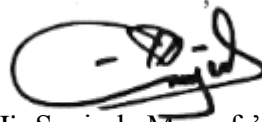
Penguji I,



Dr. H. Abdul Kholiq Syafa'at, MA.

NIP. 197106052008011026

Penguji II,



Dr. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M. Ag

NIP. 196303271999032001

Penguji III,



Drs. H. Sumarkan, M.Ag

NIP. 196408101993031002

Penguji IV,



Marli Candra, LLN (Hons), MCL

NIP. 198506242019031005

Surabaya, 19 Juni 2020

Menegaskan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya



Dr. H. Masruhan, M.Ag.

NIP. 195904041988031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : NAILUFAR AMALIA
NIM : C02216052
Fakultas/Jurusan : HUKUM DAN SYARIAH/HUKUM EKONOMI SYARIAH
E-mail address : nailufaramalia652@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN FATWA DSN-MUI NO. IX/DSN-MUI/2017 TERHADAP PENGEMBALIAN SISA UANG IJARAH KONTRAKAN YANG DIMINTA PENYEWA SEBELUM KESEPAKATAN BERAKHIR DI KALISARI DAMEN SURABAYA

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 10-OKTOBER-2020
Penulis

(Nailufar Amalia)

menunjukkan perkembangan ekonomi Islam di Indonesia khususnya di Kalisari Damen Surabaya pada saat itu hingga sekarang.

Dalam praktik sewa-menyewa kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya seperti pada umumnya yang dilakukan masyarakat yang lain.

Penyewa kontrakan rumah wajib mengikuti peraturan yang ada di wilayah tersebut sekaligus ikut serta dalam menjaga keamanan dan ketertiban Kalisari Damen Surabaya. Warga atau pendatang juga membayar uang kematian dan iuran sampah setiap bulannya Rp 10.000,- (sepuluh ribu).

Berkembangnya usaha sewa-menyewa kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya juga tidak terlepas dari bertambahnya permasalahan yang muncul pada penyewa ataupun yang menyewakan di dalam akadnya. Salah satunya adalah penyewa yang tiba-tiba mengakhiri masa kontrakan sebelum waktu yang disepakati selesai kemudian meminta sisa uang sewa-menyewa kontrakan rumah tanpa ada penjelasan yang pasti dari penyewa.

Padahal Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *fāsakh*) karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan, jika salah satu pihak (yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa-menyewa yang tidak menyebabkan putusya

1. Skripsi yang berjudul “Praktik Penyewaan Rumah Dan Kost Gampong Rukoh Ditinjau Dari Perspektif Fiqih Muammalah”, oleh Andria Mauliza, tahun 2018 Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh. Skripsi tersebut menjelaskan praktik ataupun berbagai peraturan penyewaan rumah dan kost yang ada di Gampong Rukoh, sedangkan yang akan dibahas dalam skripsi ini bukan hanya terkait peraturan yang ada di kontrakan Kalisari Damen Surabaya¹¹
2. Skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Sewa Menyewa Kandang Ayam Potong Di Desa Lawak Ngimbang Lamongan”, oleh Lady Avisha, tahun 2019 Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. Menjelaskan akad sewa menyewa kandang ayam potong yang berawal dari adanya utang piutang antara pemilik kandang ayam potong dengan pihak penyewa. Sedangkan yang akan dibahas dalam skripsi ini terkait sewa menyewa yang murni usaha masyarakat tanpa didasari utang-piutang.¹²
3. Skripsi yang berjudul “Analisis Teori *ijārah* Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang Di Tandes Surabaya”, oleh Siti Khamsiyah, tahun 2019 Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. Menjelaskan tanah kosong milik pemerintah kota Surabaya yang dipergunakan sewa

¹¹ Andria Mauliza, “Praktik penyewaan rumah dan kost Gampong Rukoh ditinjau dari perspektif fiqh muammalah”, (Skripsi--Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam-Banda Aceh, 2018), 2.

¹² Lady Avisha, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Sewa Menyewa Kandang Ayam Potong Di Desa Lawak Ngimbang Lamongan”, (Skripsi--Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2019), 6.

(*baligh*) maksudnya adalah orang yang berakad harus dewasa karena bisa memahami ataupun sudah berakal.

Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka tidak sah walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk (berakal).

Sedangkan untuk syarat sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat berikut ini:

1. Masing-masing pihak harus saling rela melakukan perjanjian sewa-menyewa supaya akad tersebut sah, kalau di dalam perjanjian sewa-menyewa itu tidak ada kerelahan maka tidak sah. Ketentuan itu sejalan dengan syariat Islam, *“Hai orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlakuk suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.”*(QS. An-Nisa’ (4): 29).
2. Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan

Harus jelas dan terang mengenai objek sewa-menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa menyewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan ataupun manfaat barang atau jasa tersebut

Adapun Jumhur Ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *al-ijārah* itu bersifat mengikat kedua belah pihak kecuali ada sesuatu kecacatan atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat adanya perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang pihak yang ber*ijārah* ada yang meninggal dunia maka akad *al-ijārah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-Maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *al-ijārah*.

Menurut *al-Kasani* dalam kitab *al-Badaa'iu ash-Shanaa'iu*, menyatakan bahwa akad *al-ijārah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Objek *al-ijārah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak dalam akad *al-ijārah* telah berakhir. Apabila yang disewakan adalah rumah, maka rumah itu dikembalikan ke pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya dari yang menyewa tersebut.
3. Wafatnya salah satu pihak yang berakad dalam *al-ijārah*
4. Apabila ada uzur dari salah satu pihak yang berakad dan sangat tidak memungkinkan jika dilanjutkan akad *ijārahnya*, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *al-ijārahnya* batal.

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, al-*Ijārah* akan menjadi batal dan berakhir jika ada hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika sudah di tangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
3. Rusaknya barang yang akan diupahkan kepada penjahit, maksudnya seperti bahan baju yang di upahkan untuk dijahit.
4. Telah terpenuhinya manfaat barang yang di sewakan dan di upahkan dalam akad, sesuai dengan masa yang telah ditentukan.
5. Menurut imam Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan al-*ijārah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung yang disewakan, tercurinya barang-barang dagangan dan kehabisan modal.

I. Pengembalian Barang Sewaan

Menurut Sayyid Sabiq jika akad al-*Ijārah* telah berakhir, maka penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindahkan (barang bergerak), seperti kendaraan, binatang, dan sejenisnya, penyewa langsung wajib menyerahkannya langsung kepada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak dapat berpindah (barang yang tidak bergerak), seperti rumah, tanah, bangunan, penyewa berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, bersih seperti keadaan semula.

Surabaya juga memiliki sektor wisata yang cukup banyak seperti, objek wisata alam kebun Binatang Surabaya, Tugu Pahlawan dan Museum Sepuluh Nopember, Taman Prestasi Surabaya dan Pantai Kenjeran Surabaya juga yang lainnya. Kota Surabaya memiliki cukup banyak pusat perbelanjaan dan mal sekaligus apartemen dan hotel.⁴⁶, terdapat cukup banyak juga universitas-universitas di Surabaya, sehingga tidak sedikit masyarakat dari desa atau kota lain yang merantau ke Surabaya untuk mencari pekerjaan, berjualan dan mencari ilmu yang sudah pasti mencari tempat tinggal seperti kontrakan rumah, kos-kos'an maupun tanah kosong. Hal tersebut membuat salah satu perkampungan yang ada di kota Surabaya yaitu Kalisari Damen yang warganya memanfaatkan lahan kosongnya dengan membangun rumah kontrakan dan kos2an.

Kalisari Damen adalah salah satu perkampungan lumayan tua yang ada di kota Surabaya Jawa Timur. Perkampungan Kalisari Damen tepatnya berada di Kelurahan atau desa Kalisari, Kecamatan Mulyorejo dan di tengah-tengah keberadaan wilayah Universitas-universitas yaitu antara lain Institut Teknologi Sepuluh November, STAI Hidayatullah Surabaya, STID Al-Hadid, Universitas Katolik Widya Mandala, juga pembangunan apartemen, perumahan-perumahan dalam pembangunan. Jadi perkampungan Kalisari Damen tersebut letaknya sangat strategis

⁴⁶ Info Surabaya. "Profil Kota Surabaya". Kliping Internet 0197 <http://aa-surabaya.blogspot.com/2010/03/profil-kota-surabaya.html> diakses pada hari selasa, 3 maret pukul 10:29.

tersebut sudah lama ada di perkampungan itu dan masyarakat di Kalisari Damen memegang teguh pada apa yang menjadi pilihannya dan menghormati satu sama lain.

Kondisi keagamaannya di masyarakat tersebut bisa dilihat juga dari banyaknya masjid dan 3 mushollah, ada 2 masjid besar yaitu Masjid Nurul Mu'minin dan Masjid Nur. Dari segi keagamaan juga bisa dilihat dari banyaknya kegiatan yaitu tahlilan bapak-bapak, ibu-ibu, diba'an untuk anak kecil, dewasa hingga ibu-ibu yang sepuh juga, khataman setiap kams di masjid, maulidan, pengajian pada hari besar Islam juga pengajian setiap sore menjelang berbuka pada waktu ramadhan dan kegiatan keagamaan yang lainnya.

B. Praktik Pengembalian Sisa Uang *Ijārah* Kontrakan Yang Diminta Penyewa Sebelum Kesepakatan Berakhir Di Kalisari Damen Surabaya

1. Latar Belakang Akad *Ijārah* Kontrakan di Kalisari Damen Surabaya

Penulis telah melakukan penelitian di Kalisari Damen Surabaya dan dari hasil penelitian tersebut memang benar di wilayah itu banyak terdapat usaha kontrakan rumah dan kos-kos'an yang semakin tahun semakin bertambah, sedangkan dulunya banyak lahan kosong milik masyarakat yang tidak di manfaatkan. Karena banyaknya orang yang merantau ke Surabaya untuk bekerja dan mencari ilmu yang pastinya membutuhkan tempat tinggal, dan di dukungnya juga lokasi perkampungan Kalisari Damen Surabaya yang strategis dekat dengan

Universitas-universitas, proyek-proyek pembangunan apartemen dan perumahan.

Salah satunya perkampungan yang ada di Surabaya membuka usaha kontrakan rumah dan kos-kos'an yang memang dulunya masyarakat perkampungan Kalisari Damen ini mempunyai banyak lahan luas yang kosong, sawah dan tambak. sedangkan tanah yang kosong tidak terlalu dimanfaatkan oleh pemiliknya namun ada sebagian masyarakat yang masih memanfaatkan sawah dan tambak untuk mata pencaharian masyarakat di Kalisari Damen hingga sekarang ini tetap dimanfaatkan meskipun tidak semua masyarakat mencari mata pencaharian dengan mengelola tambak dan sawah dikarenakan hasil yang diperoleh tidak bisa mencukupi kebutuhan sehari-hari keluarganya, jadi mata pencaharian tersebut hanya dibuat mata pencaharian sampingan.

Seiring berjalannya tahun perkampungan Kalisari Damen bisa berkembang, karena banyaknya warga di Kalisari Damen tersebut yang memanfaatkan lahan kosong miliknya dengan membangun usaha kontrakan rumah, kost-kost'an, toko klontong yang menjual beras, sayur-sayur'an dan kebutuhan sehari-hari yang lainnya, warung dan warkop. Sampai saat ini usaha tersebut masih berkembang di Kalisari Damen sehingga semakin bertambah bangunan-bangunan rumah, kos-

pukul 21.00 wib dan jika bermalam 1x24 jam wajib lapor pemilik kos dan pengurus RT, penghuni kos atau kontrakan baru wajib lapor kepada ketua RT dengan membawa foto copy ktp, surat nikah atau identitas lain dengan menunjukkan yang asli, dilarang mengadakan pesta narkoba, miras serta tidak melakukan tindakan yang mengakibatkan terjadinya Kriminal (Molimo), wajib menjaga dan selalu meningkatkan kerukunan sesama penghuni kos dan warga sekitarnya, demi kelancaran dan kenyamanan jalan umum mohon apabila meletakkan atau parkir sepeda motor atau mobil yang rapi. Setiap penyewa kontrakan rumah, kos-kos'an dan warga asli di tarik iuran oleh Bendahara Kalisari Damen Rp 10.000,- (sepuluh ribu) setiap 1 (satu) bulan sekali.

Uang tersebut dipergunakan jika ada warga yang meninggal dan perekonomiannya kurang cukup akan di bantu, diberikan kepada warga wilayah tersebut jika ada yang sakit membutuhkan biaya karna keterbatasan ekonomi juga. dan iuran tersebut di pergunakan untuk pembuangan sampah karna setiap gang diberikan 1 tong sampah kecil, meskipun hal tersebut tidak efektif ataupun kurang dikarenakan jumlah warga yang banyak sehingga sampah membludak didepan gang sampai berbau busuk dan mengeluarkan belatung penyebabnya adalah terlalu lama di ambil oleh petugas kebersihan setelah 3 hari sekali tetapi terkadang telat karna setiap hari pasti warga-warga membuang sampah

kedua belah pihak akad *ijārah* dalam besarnya imbalan dan besarnya barang yang sudah digunakan (dimanfaatkan), sedangkan akad *ijārah* tersebut adalah sah, maka perselisihannya bisa terjadi sebelum adanya pengambilan manfaat atau sesudahnya dan perselisihan yang terjadi di rumah kontrakan Kalisari Damen Surabaya karena penyewa membatalkan secara sepihak dan meminta sisa uang *ijārah* kontrakan rumahnya, jadi memanfaatkan kontrakan rumah hanya separuh waktu sewa. Padahal praktik pengambilan sisa uang *ijārah* kontrakan yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir seharusnya tidak sering terjadi di Kalisari Damen Surabaya dikarenakan sangat menimbulkan kontroversi sekaligus kerugian untuk pemilik kontrakan rumah.

B. Analisis Akad *Ijārah* dan Fatwa DSN-MUI No. IX/DSN-MUI/2017 Terhadap Pengembalian Sisa Uang *Ijārah* Kontrakan yang Diminta Penyewa Sebelum Kesepakatan Berakhir di Kalisari Damen Surabaya

Kata *ijārah* dari bahasa arab ke dalam bahasa indonesia, antara sewa menyewa dan upah juga terdapat perbedaan makna operasional, sewa menyewa biasanya digunakan untuk benda, kendaraan, kos-kos'an, rumah ataupun property yang lainnya. Seperti, "Sepasang suami istri menyewa rumah untuk tempat tinggal di kota selama bekerja", sedangkan upah digunakan untuk tenaga atau orang yang bekerja seperti, "Para Karyawan

kewajiban masing-masing pihak. Adapun menurut Ulama Hanafiyah mewajibkan fasakh dalam tiga jenis, yaitu sebagai berikut:

1. Uzur dari pihak penyewa. Misalnya, jika penyewa mengalami kebangkrutan atau beralih dari pekerjaan tertentu menjadi nelayan, atau dari nelayan menjadi petani, ataupun dari satu profesi ke profesi lainnya. Hal tersebut karena orang yang mengalami kebangkrutan atau yang beralih dari suatu pekerjaan yang tidak dapat mengambil manfaat barang kecuali dengan adanya dharar (kerugian). Orang tersebut tidak dapat dipaksa untuk tetap berada dalam profesinya yang pertama, misalnya. Contoh lainnya, jika ia bepergian atau berpindah dari negerinya, karena melanjutkan akad dapat menyebabkan dharar baginya.
2. Uzur dari pihak orang yang menyewakan (pemilik barang). Misalnya, jika yang menyewakan tertimpa utang yang besar dan tidak dapat melunasinya kecuali dengan menjual barang yang ia sewakan dan membayarnya dengan harganya. Hal tersebut jika utangnya terjadi sebelum *ijārah* dan ditetapkan dengan bukti atau ikrar (pengakuan), akad *ijārah* dibuktikan keberadaannya dengan bukti. dan, juga dengan ikrar (pengakuan).

Pendapat lain dari beberapa ulama seperti, menurut Imam Abu Hanifah hal ini karena secara lahir manusia tidak mungkin dirinya mengaku berhutang kepada orang lain dengan berbohong. Sedangkan menurut dua sahabat Abu Hanifah, tidak dapat diterima pengakuan adanya utang setelah *ijārah* karena dia berada dalam posisi terduduk.

Contoh lainnya jika Yusuf membeli mobil kemudian mobil tersebut disewakan kepada orang lain dengan jangka waktu yang telah disepakati dan diketahui adanya cacat dalam barang tersebut, maka berhak memfasakh *ijārah* dan mengembalikan barang disebabkan adanya cacat.

Banyaknya kasus yang terjadi di kontrakan rumah Kalisari Damen Surabaya yang tiba-tiba penyewa meminta sisa uang *ijārahnya* kepada yang menyewakan ataupun menyewa kontrakan rumah separuh waktu mengakibatkan kerugian yang pastinya untuk yang menyewakan, karna sebaiknya jika melakukan akad *ijārah* sangat perlu secara tertulis bukan secara lisan untuk berjaga-jaga jika terjadi perselisihan, jadi di perjanjian secara tertulis tertera nama orang yang berakad, menyebutkan dan menjelaskan hak dan kewajiban untuk penyewa dan yang menyewakan agar bisa di fahami sekaligus waktu menyewa yang telah disepakati dan uang sewanya. Hak dan kewajiban yang menyewakan sebagai berikut:

- a. Wajib menyerahkan barang atau rumah kontrakan kepada yang menyewakan dengan waktu yang telah disepakati;
- b. Memelihara barang yang disewakan;
- c. Memberikan manfaat atas barang yang disewakan kepada penyewa selama berlangsungnya sewa-menyewa;
- d. Menanggung si penyewa terhadap semua cacat barang sewaan sebelum dihuni penyewa kontrakan rumah;

- e. Pemilik objek wajib mempersiapkan barang atau perlengkapan seperti lemari di rumah yang disewakan untuk dapat dihuni secara optimal oleh penyewa;
- f. Pemilik berhak atas uang sewa dan menerima kembali objek atau barang perjanjian diakhir masa sewa.

Sedangkan pihak penyewa memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut:

1. Membayar uang sewa kepada yang menyewakan pada waktu yang telah disepakati;
2. Penyewa berhak mendapatkan manfaat dari barang yang telah disewanya;
3. Penyewa menerima ganti rugi jika terdapat cacat karena tidak dijelaskan waktu akad;
4. Penyewa tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain;
5. Penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya juga penyewa wajib menjaga, merawat barang yang disewakan agar tetap utuh;
6. Penyewa memelihara barang sewaan dengan sabaik-baiknya.

Jika yang menyewakan dan penyewa sama-sama menyadari hak dan kewajiban masing-masing, juga penyewa tidak secara sepihak membatalkan perjanjian *ijārah* di tengah waktu sewa dan meminta sisa uang *ijārahnya* maka perselisihan antara keduanya tidak akan terjadi. Karena masalah tersebut sering terjadi, jika semakin bertambah permasalahan tersebut akan semakin membuat

penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya tidak bisa dibenarkan adanya pembatalan yang sah ataupun alasan-alasan yang diberikan oleh penyewa untuk membatalkan akad *ijārah*, karena alasan yang diberikan penyewa tidak sesuai dengan syarat-syarat yang bisa membatalkan akad *ijārah*. Sedangkan awal akad syarat dan rukunnya sudah terpenuhi dari yang menyewakan. Analisis Fatwa DSN-MUI No. IX/DSN-MUI/2017 menyebutkan tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh penyewa dan yang menyewakan, seperti halnya menyewa kontrakan rumah pihak penyewa sudah menjelaskan perihal rumah yang mau dikontrak juga berapa lamanya waktu sewa atas kesepakatan bersama tanpa ada paksaan.

B. Saran

Berdasarkan permasalahan yang telah dilihat dan dijabarkan oleh penulis maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Pemilik objek seharusnya membuat kesepakatan tertulis dengan penyewa sebelum terjadinya kesepakatan yang sah, dan lebih baiknya ada saksi dari masing-masing kedua belah pihak bersepakat. Dilakukannya hal tersebut untuk menghindari kerugiaan, perselisihan terhadap kedua belah pihak. Karena kekuatan bukti tertulis bisa lebih menjamin dan jelas.
2. Surat perjanjian akad *ijārah* harus berisikan siapa nama penyewa dan pemilik, waktu sewa yang telah disepakati bersama, menyebutkan juga

menjelaskan hak dan kewajiban kedua belah pihak, bermaterei sekaligus ada tanda tangan kedua belah pihak.

3. Seandainya terjadi perselisihan yang berkelanjutan antara kedua belah pihak harus ada pihak yang menengahi atau lebih baiknya dari pihak RT juga ikut serta menyelesaikan masalah pengembalian sisa uang *ijārah* kontrakan yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir agar permasalahan tersebut tidak sering terjadi berulang di Kalisari Damen Surabaya
4. Diperlukannya hukum yang pasti mengenai permasalahan tersebut karena banyak ulama yang berbeda pendapat dan hal tersebut juga menyebabkan kerugian salah satu pihak jika terus terjadi.
5. Pemilik kontrakan rumah dan penyewa perlu berhati-hati lagi dalam melakukan akad *ijārah* kontrakan rumah agar tidak terulang terus-menerus maupun menjadikan pelajaran dari masalah yang sudah terjadi.

- Iska, Syukri. *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012.
- Jazil, Saiful. *Fiqih Mu'amalah*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Karim, Helmi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997.
- Khamsiyah, Siti. "Analisis Teori *Ijārah* Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya Oleh Rukum Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang Di Tandes Surabaya". Skripsi--Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2019.
- Macmud, Amir. *Ekonomi Islam untuk Dunia yang Lebih Baik*. Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2017.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, 2011.
- Manan, Muhammad Abdul. *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*. Yogyakarta: PT Dana Bhakti Wakaf.
- Mauliza, Andria . "Praktik penyewaaan rumah dan kost Gampong Rukoh ditinjau dari perspektif fiqh muamalah". Skripsi--Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam-Banda Aceh, 2018.
- Mujahidin, Akhmad. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqih Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2013.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Oni Sahroni dan Adiwarmen. *Maqasid Bisnis dan Keuangan Islam Sintesis Fikih dan Ekonomi*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. cetakan ke 3. Jakarta: Ar-Ruzz Media, 2014.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Sabiq, Sayid. *Fikih Sunnah*. cetakan pertama, jilid 1. Bandung: PT Al Ma'arif, 1987.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* Jakrta: Prenadamedia Group, 2014.

