ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI NO. 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



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 disetuji 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 Munagasah Skripsi

Penguji I,

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

Dr. Hj. Suqiyah Musyafa'ah,

NIP. 196303271999032001

Penguji II,

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

H Masruhan, M.Ag.

904041988031003



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
UIX Sunan Ampel	gan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah : 1 Tesis Desertasi Lain-lain ()
MUI/2017 TERH	UM ISLAM DAN FATWA DSN FATWA DSN-MUI NO. IX/DSN-ADAP PENGEMBALIAN SISA UANG IJARAH KONTRAKAN YANG EWA SEBELUM KESEPAKATAN BERAKHIR DI KALISARI DAMEN
Perpustakaan UIN mengelolanya da menampilkan/men akademis tanpa pe	yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini I Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, lam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan npublikasikannya di Internet atau media lain secara <i>fulltext</i> untuk kepentingan erlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai an 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)

ABSTRAK

Penelitian skripsi ini dengan judul "Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No.IX/DSN-MUI/2017 Terhadap pengembalian Sisa Uang Ijarah Kontrakan Yang Diminta Penyewa Sebelum Kesepakatan Berakhir Di Kalisari Damen Surabaya" adalah penelitian yang menjawab dua rumusan masalah yaitu: 1. Bagaimana praktik pengembalian terhadap sisa uang ijarah kontrakan yang diminta sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya?, 2. Bagaimana analisis hukum islam dan Fatwa DSN-MUI No. IX/DSN-MUI/2017 terhadap praktik pengembalian sisa uang Ijarah kontrakan yang diminta sebelum kesepakatan berakhir dalam islam?

Jenis penelitian skripsi ini merupakan penelitian Kualitatif dengan analisis pola pikir deduktif, adalah teknik analisis dengan cara memaparkan data apa adanya yang terdapat dilapangan mengenai praktik pengembalian terhadap sisa uang ijarah kontrakan yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya, kemudian dianalisis menggunakan hukum islam dan Fatwa DSN-MUI No.IX/DSN-MUI/2017 untuk ditarik kesimpulannya.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa banyaknya permasalahan penyewa yang meminta sisa uang *ijārah*nya sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya menurut hukum islam tidak diperbolehkan, dikarenakan tidak ada alasan yang bisa membatalkan secara sepihak dan hal tersebut membuat kerugian yang menyewakan jika terus terjadi.

Saran penulis yang diberikan kepada penyewa dan yang menyewakan ijarah kontrakan rumah harusnya secara tertulis, ada saksi dari masing-masing pihak agar ada bukti yang kuat, terpercaya jika terjadi perselisihan seperti yang terjadi. Juga menyadari hak dan kewajibannya masing-masing sekaligus menghindari keegoisan memikirkan diri sendiri tanpa melihat pihak yang lain.

DAFTAR ISI

		F	Ialaman	
SAMPU	ЛL	OALAM	i	
PERNYATAAN KEASLIAN				
PERSE	ГUJ	UAN PEMBIMBING	iii	
PENGE	SAI	HAN	iv	
ABSTR	AK		v	
KATA 1	PEN	IGANTAR	vi	
DAFTA	RIS	SI	ix	
DAFTA	R T	RANSLITERASI	хi	
BAB I	PE	NDAHULUAN	1	
	A.	Latar Belakang Masalah	1	
	B.	Identifikasi da <mark>n Batasan M</mark> asalah	7	
	C.	Rumusan Masalah	8	
	D.	Kajian Pustaka	8	
	E.	Tujuan Penelitian	10	
	F.	Kegunaan Penelitian	10	
	G.	Definisi Operasional	11	
	Н.	Metode Penelitian	12	
	I.	Sistematika Pembahasan	18	
BAB II	KC	ONSEP <i>IJĀRAH</i> DALAM HUKUM ISLAM	20	
	A.	Akad <i>Ijārah</i>	20	
	B.	Rukun Akad	21	
	C.	Syarat Akad	22	
	D.	Pengertian <i>Ijārah</i>	22	
	E.	Dasar Hukum <i>Ijārah</i>	24	

	F.	Rukun <i>Ijārah</i>	27	
	G.	Syarat Sah <i>Ijārah</i>	27	
	Н.	Pembatalan dan Berakhirnya al-Ijārah	30	
	I.	Pengambilan Barang Sewaan	32	
	J.	Fatwa DSN-MUI No. IX DSN-MUI/2017	33	
BAB III	KO KE	AMBARAN PRAKTIK SISA UANG <i>IJĀRAH</i> NTRAKAN YANG DIMINTA PENYEWA SEBELUM SEPAKATAN BERAKHIR DI KALISARI DAMEN RABAYA	34	
	A.	Gambaran Umum Kalisari Damen Surabaya	34	
	B.	Praktik Sisa Uang <i>Ijārah</i> Kontrakan yang Diminta Penyewa Sebelum Kesepakatan Berakhir di Kalisari Damen Surabaya.	36	
BAB IV	IJA SEI	ALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SISA UANG FAH KONTRAKAN YANG DIMINTA PENYEWA BELUM KESEPAKATAN BERAKHIR DI KALISARI MEN SURABAYA	50	
	A.	Praktik Pengambilan Sisa Uang <i>Ijārah</i> Kontrakan yang Diminta Penyewa Sebelum Kesepakatan Berakhir di Kalisari Damen Surabaya	50	
	B.	Analisis Hukum Islam Terhadap Sisa Uang <i>Ijārah</i> Kontrakan yang Diminta Penyewa Sebelum Kesepakatan Berakhir di Kalisari Damen Surabaya	53	
BAB V	PE	NUTUP	60	
	A. I	Kesimpulan	60	
	B. S	Saran	62	
DAFTAR PUSTAKA64				
LAMPIRAN				

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam sejatinya adalah suatu sistem kehidupan manusia yang di dalamnya berisi tatanan nilai yang mengatur seluruh aspek kehidupan, mulai dari politik, sosial, budaya, hukum, ekonomi, hingga urusan kehidupan lainnya. Syariat Islam mengatur berbagai hal, termasuk akidah, ibadah, akhlak, dan muamalah sehingga pengaturan sistem ekonomi tidak bisa dilepaskan dari syariat Islam. Meskipun individu mempunyai hak untuk berpendapat atau membuat keputusan yang perlu, tetapi hal itu tentu tidak boleh menyimpang dari kerangka syariat Islam. Tujuannya adalah untuk menghindari kemungkinan terjadinya kekacauan di masyarakat dan mencapai kesejahteraan masyarakat di dunia ini. Jadi nilai Islam bertindak sebagai pedoman dan sumber informasi agar sesuai koridor Islam.

Islam mengatur seluruh aspek kehidupan termasuk ilmu ekonomi Islam, ilmu ekonomi Islam merupakan ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi rakyat yang diilhami oleh nilai-nilai Islam, tetapi dari pengertian tersebut tidak di artikan bahwa kaum muslimin dilarang untuk mempelajari masalah-masalah ekonomi yang non muslim. Sebaliknya, mereka yang diilhami oleh nilai-nilai Islam diperintahkan syariat

¹ Amir Macmud, *Ekonomi Islam untuk Dunia yang Lebih Baik*, (Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2017), 2.

untuk mempelajari masalah minoritas non muslim dalam sebuah negara Islam khususnya, dan mengenai kemanusiaan pada umumnya.

Ilmu ekonomi Islam adalah bagian dari sosiologi, tetapi ia adalah ilmu pengetahuan sosial dalam arti yang terbatas. Karena dalam ilmu ekonomi tidak mempelajari setiap individu yang hidup dalam masyarakat. Ilmu ekonomi Islam adalah ilmu tentang manusia bukan sebagai individu yang terisolasi, tetapi mengenai individu sosial yang meyakini nilai-nilai hidup Islam.²

Dalam hal ekonomi Islam sebenarnya substansi ekonomi Islam adalah Alquran dan Sunah. Alquran dan Sunah Nabi Muhammad saw adalah sumber tuntunan hidup bagi kaum muslimin untuk menapakai kehidupan fana di dunia ini dalam rangka menuju kehidupan kekal di akhirat nanti. Alquran dan Sunnah Nabi Muhammad saw sebagai penuntun memiliki daya jangkau dan daya atur yang universal. Artinya, meliputi segenap aspek kehidupan umat manusia dan selalu ideal untuk masa lalu, kini, dan yang akan datang.

Salah satu bukti Alquran dan sunnah tersebut mempunyai daya jangkau dan daya atur yang universal dapat dilihat dari segi teksnya yang selalu tepat untuk diimplikasikan dalam kehidupan aktual di dunia ini. Misalnya, daya jangkau dan daya aturnya dalam bidang perekonomian umat. Dalam hal ini ekonomi, sebagaimana juga dibidang-bidang ilmu lainnya yang tidak luput dari kajian Islam, bertujuan menuntun agar manusia berada di jalan lurus (*ṣirāt al-mustaqīm*).

² Muhammad Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: PT Dana Bhakti Wakaf), 19.

-

Kegiatan ekonomi dalam pandangan Islam merupakan tuntutan kehidupan yang sangat penting untuk di implikasikan karena ekonomi Islam bertumpu pada sistem, nilai, norma dan prinsip syariah. Sistem nilai pada hakikatnya adalah sesuatu yang akan memberi makna dalam kehidupan manusia pada setiap peran yang dilakukannya. Sistem tersebut terbangun karena rangkaian utuh yang terjalin sangat erat antara atau dengan yang lain. Sistem ini mencakup pandangan dunia (*al-khalqiyyah*) dan moral (*al-khuluqiyyah*) yang memengaruhi, membimbing, dan membantu manusia merelasikan sasaran-sasaran kemanusian (insaniyah) yang berkebutuhan (rabbaniyah) dalam mewujudkan kesejahteraan dan keadilan di semua aspek kehidupan.³ disamping itu juga merupakan anjuran yang memiliki dimensi ibadah. Hal itu dapat dibuktikan dengan ungkapan,

"Sesungguhnya kami telah menempatkan kamu sekalian di muka bumi dan Kami adakan bagimu di muka bumi itu (sumber) penghidupan. Amat sedikitlah kamu bersyukur," (QS. Al-A'raf:10).4

Ekonomi Islam sebenarnya sebuah sistem yang di bangun berdasarkan sistem yang berkeadilan untuk masyarakat, memberikan peluang bagi setiap masyarakat untuk berkembang serta memungkinkan terpenuhinya negara yang sejahtera. ⁵ Dan di dalam ekonomi Islam ada fikih muamalat yang terkonsentrasi pada sikap patuh pada aturan-aturan Allah Swt yang telah ditetapkan berkaitan dengan interaksi dan perilaku manusia lainnya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

³ Azhari Akmal Tarigan, *Teologi Ekonomi Upaya Internalisasi Nikai—nilai Tauhid Aktivitas Ekonomi dan Bisnis Islam*,), cetakan ke 1, (Jakarta: PT: Raja Grafindo Persada, 2014), 15.

⁴ Departemen Agama RI, Al-Qur'an Terjemahan, (Bandung: CV Darus Sunnah. 2015), 497.

⁵ Agus Waluyo, *Ekonomi Konvensional VS Ekonomi Syariah Kritik Terhadap Sistem Ekonomi Kapitalis, Ekonomi Sosialis, dan Ekonomi Islam*", (Yogyakarta: Ekuilibria, 2017), 71.

dalam upaya memproleh, mengatur, mengelolah, dan mengembangkan harta benda (al-mal).6

Fikih muamalat terdiri dari dua kata, yaitu fikih dan muamalat. Pengertian fikih menurut bahasa berasal dari kata fagiha, yafgahu, fiqhan yang berarti mengerti, atau memahami. Pengertian fikih menurut istilah, sebagaimana dikemukakan oleh Abdu al-Wahāb Khalāf adalah sebagai berikut: "Fikih adalah ilmu tentang hukum-hukum syarak yang bersifat amaliah yang diambil dari dalil-dalil yang terperinci.

Pengertian menurut bahasa tersebut dapat dirumuskan pengertian menurut syarak yang mengatur hubungan atau interaksi antara manusia dengan manusia yang lain dalam bidang kegiatan ekonomi.⁷

Sewa-menyewa kontrakan dalam Islam disebut akad *ijārah*. *Ijārah* menurut bahasa berasal dari kata "ajr" yang berarti pahala atau ganjaran.8 Sedangkan sebutan al-ijārah adalah nama atau bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain. Atau sering juga disebut upahmengupah, walaupun secara operasional berbeda, upah biasanya dipergunakan untuk tenaga, dan sewa dipakai untuk benda. Sedangkan pengertian *ijārah* secara terminologi, menurut Ulama Hanafiyah sebagaimana

⁶Ismail Nawawi, Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia), 11.

⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Figih Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), 1.

⁸ A. W. Al-Munawwir, *Kamus al-Munawir*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997), 1.

dikutip oleh Nasrun Haroen adalah: "Transaksi terhadap sesuatu manfaat dengan imbalan."

Sewa-menyewa kontrakan rumah atau *ijārah* di Indonesia khususnya sudah ada sejak lama termasuk di Kalisari Damen Surabaya, di daerah tersebut sewa-menyewa kontrakan rumah salah satu usaha properti yang banyak dimiliki masyarakat Kalisari Damen Surabaya. Karena di daerah itu dulunya banyak sekali lahan kosong milik masyarakat yang terlantar, kemudian semakin bertambahnya tahun banyak masyarakat yang memilih lahan kosongnya itu dibangun menjadi rumah dan kost'-kos'an kemudian disewakan untuk orang yang sudah berumah tangga, orang yang bekerja atau merantau dan mahasiswa.

Bertambahnya tahun usaha sewa-menyewa kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya semakin berkembang karna setiap tahunnya banyak orang merantau dari desa yang bergerombalan untuk mencari kerja di Surabaya atau para remaja yang kuliah, sehingga pasti mencari kontrakan rumah untuk di tempati, belum lagi lokasi tersebut dekat dengan kampus Institut Teknologi Sepuluh November, Hang Tuah, Unair, STAI Hidayatullah Surabaya, Universitas W.R. Supratman dan Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya. Yang pasti banyak sekali mahasiswa dari luar Surabaya mencari kontarakan rumah untuk ditempati bersama beberapa temannya atau memilih di tempati sendiri karena permintaan orang tua agar anaknya fokus belajar dan tidak banyak mainnya. Perkembangan di atas juga

.

⁹ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 136.

menunjukkan perkembangan ekonomi Islam di Indonseia 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 fasakh) 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 putusnya

perjanjian yang diadakan namun demikian, tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian atau (*fasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.¹⁰

Melalui latar belakang yang sudah dijelaskan, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian lebih lanjut dengan judul "Analisis Hukum Islam 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"

B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat diidentifikasi dan ditemukan beberapa masalah yang bisa dibagi sebagai berikut:

- 1. Praktik *ijārah* kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya
- Perkembangan usaha properti *ijārah* kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya.
- 3. Pemanfaatan uang iuran di Kalisari Damen Surabaya
- 4. Berbagai macam permasalahan *ijārah* kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya.
- Keuntungan dan kerugian usaha *ijārah* kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya.

Agar fokus, penulis membatasi penelitian ini sebagai berikut:

٠

¹⁰ Ibid., 148.

- Praktik pengembalian sisa uang *ijārah* kontrakan yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya.
- Analisis hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. IX/DSN-MUI/2017 terhadap praktik pengembalian sisa uang *ijārah* di Kalisari Damen Surabaya.

C. Rumusan Masalah

- 1. Bagaimana praktik pengembalian sisa uang *ijārah* kontrakan yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya?
- 2. Bagaimana analisis hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. IX/DSN-MUI/2017 terhadap praktik pengembalian sisa uang *ijārah* kontrakan yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir dalam Islam di Kalisari Damen Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka adalah gambaran hubungan topik penulis penelitian yang terdahulu dengan penulis penelitian yang akan di teliti sekarang, agar tidak menimbulkan materi yang sama.

Setelah penulis penelitian melakukan kajian pustaka, peneliti menemukan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya meskipun sedikit relevansi dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan saat ini, yaitu sebagai berikut:

- 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-Raniny 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 menyawa 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

Andria Mauliza, "Praktik penyewaaan rumah dan kost Gampong Rukoh ditinjau dari perspektif fiqh muamalah", (Skripsi--Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam-Banda Aceh, 2018),

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.

menyewa untuk parkir dan tempat perdagangan. Sedangkan dalam skripsi yang akan dibahas tidak menggenai tanah milik pemerintah melainkan milik masyarakat sendiri. ¹³

Berdasarkan seluruh penelitian yang telah disebutkan diatas, bisa diketahui bahwa tidak ada penelitian sebelumnya yang sama dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis.

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah titik akhir yang akan dicapai dalam sebuah penelitian dan juga menentukan arah penelitian agar tetap dalam koridor yang benar hingga tercapai sesuatu yang dituju. ¹⁴ Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penulisan penelitian ini sebagai berikut:

- Mengetahui dan mendiskripsikan praktik pengembalian sisa uang ijārah kontrakan yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya.
- Mengetahui dan mendiskripsikan analisis hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. IX/DSN-MUI/2017 terhadap praktik pengembalian sisa uang ijārah.

¹³ Siti Khamsiyah "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), 4.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

¹⁴ Haris Herdiansyah, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta Selatan: Salemba Humanika, 2010), 89.

F. Kegunaan Penelitian

Adapun manfaat dengan adanya penulisian penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Menambah dan memperluas pengetahuan tentang analisis hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. IX/DSN-MUI/2-17 terhadap praktik pengambilan sisa uang *ijārah* kontrakan rumah yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir. Sehingga dari hasil penelitian ini dapat menambah informasi bagi masyarakat terutama orang yang menyewakan kontrakan rumah dan penyewa.

2. Manfaat praktis

Semoga hasil penelitian ini bisa dijadikan landasan atau acuan untuk masyarakat yang mempunyai usaha sewa menyewa kontrakan rumah dan penyewa ketika meminta sisa uang *ijārah* sebelum kesepakatan berakhir.

G. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah suatu batasan pengertian yang digunakan untuk pedoman supaya memudahkan para pembaca untuk memahami dan mengkaji terkait topik permasalahan yang penulis lakukan dalam penelitian, maka penulis memberikan definisi tentang judul skripsi sebagai berikut:

- Hukum Islam adalah peraturan-peraturan yang diturunkan Allah Swt, untuk manusia melalui Nabi Muhammad saw, baik yang bersumber dari Alquran, hadits, ijma' maupun qiyas.¹⁵
- 2. Sisa Uang *Ijārah* Kontrakan adalah uang yang sudah diberikan sebelum mengontrak, tetapi diminta kelebihannya sesudah mengontrak sebelum kesepakatan berakhir.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara yang digunakan untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu dengan cara mencari, menggali, mengolah, dan membahas data dalam suatu penelitian.¹⁶

Penelitian merupakan suatu proses dari kegiatan mengumpulkan, mengolah, menyajikan, dan menganalisis suatu data dalam sebuah peristiwa, untuk memperoleh kajian yang bisa dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Oleh karena itu, penulis memerlukan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Jenis peneliltian ini menggunakan pendekatan kualitatif.
Kualitatif adalah suatu penelitian lapangan di mana peneliti
mengumpulkan data dengan cara berinteraksi dengan bertatap muka
langsung, dengan orang-orang yang menjadi subjek penelitian ini.
Karena penelitian kualitatif itu dieksplorisasi dan diperdalam dari

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

¹⁵ Ahmad el-Ghandur, *Menurut pandangan Hukum Islam, diterjemahkan oleh Ma'mun Muhammad Murai dari al-Madkhal Ila As-Shariat al-Islamiya*, (Yogyakarta:Pustaka Fahima, 2006), 7.

¹⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), 2.

fenomena sosial atau lingkungan sosial yang terdiri dari atas pelaku, kejadian, tempat, dan waktu. ¹⁷. Oleh karena itu, penulis penelitian mengumpulkan data dengan cara pengamatan data wawancara kepada orang-orang yang mempunyai usaha sewa-menyewa kontrakan rumah dan orang yang menyewa di Kalisari Damen Surabaya.

2. Sumber data

Sumber data adalah objek dari mana data di diperoleh dari tempat, orang atau benda yang dapat memberikan suatu data sebagai penyusunan informasi bagi penulis penelitian skripsi ini. Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua jenis sumber data sebagai berikut:

a. Sumber data primer

Sumber data yang diperoleh langsung dari sumber yang berkaitan dengan *ijārah* kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya, baik dari penyewa ataupun yang menyewakan kontrakan rumah.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder atau data pendukung dalam penelitian ini adalah buku-buku yang relevan dengan penelitian ini.

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹⁷ M Djunaidi Ghony dan Fauzan Almanshur, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, cetakan ke 2, (Depok: Ar-Ruzz Media, 2017), 25.

a. Observasi

Observasi (Pengamatan) adalah salah satu metode pengumpulan data dengan mengamati atau meninjau secara cermat dan langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui kondisi yang terjadi dilapangan atau membuktikan kebenaran dari sebuah penelitian agar mendapatkan informasi yang diperlukan. Teknik observasi (pengamatan) boleh dikatakan suatu upaya yang merupakan keharusan dalam pelaksanaan penelitian kualitatif.¹⁸

Penelitian ini penulis melakukan pengamatan langsung ke lapangan yang berada di Kalisari Damen Surabaya

b. Wawancara

Wawancara adalah dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi dari terwawancara. Wawancara adalah bentuk komunikasi antara dua orang, melibatkan seseorang yang ingin memperoleh informasi dari seseorang yang lainnya dengan mengajukan pertanyaan, pertanyaan berdasarkan tujuan tertentu.

Secara garis besar, wawancara dibagi menjadi dua yaitu wawancara terstruktur dan wawancara tak terstruktur. Jenis Wawancara terstruktur kerap kali disebut sebagai suatu wawancara "terfokus", wawancara terstruktur adalah wawancara model pilihan apabila pewawancara mengetahui apa yang tidak diketahuinya, dan jenis wawancara terstruktur dapat membuat kerangka pertanyaan

¹⁸ Burhan Bungin, Analisis Data Penelitian Kualitatif Memahami Filosofis dan Metodologis ke Arah, edisi I, cetakan 1, (Jakarta: PT Raga Grafindo Persada, 2003), 60.

-

yang tepat untuk memperolehnya, dalam wawancara terstruktur pertanyaan ada di tangan pewawancara.

Sedangkan sering kali Wawancara yang digunakan dalam metode kualitatif adalah wawancara tak terstruktur yang sering disebut juga dengan wawancara intensif, wawancara mendalam, wawancara kualitatif, dan wawancara terbuka. Wawancara tidak terstruktur seperti percakapan informal, wawancara tidak terstruktur bertujuan memperoleh bentuk-bentuk tertentu informasi dari semua informan, namun susunan kata dan urutannya disesuaikan dengan ciri-ciri informan. Wawancara tak terstruktur bersifat luwes, susunan pertanyaannya dan susunan kata-kata dalam wawancara tak terstruktur dapat diubah pada saat mewawancarai. 19

Dan penelitian ini akan melakukan wawancara dengan 8 orang yang menyewakan kontrakan rumah dan 4 orang sebagai penyewa di Kalisari Damen Surabaya.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode pengumpulan data penelitian yang dilakukan dengan mencari data mengenai hal hal yang berupa surat kabar, transkip, dan lain lain yang berasal dari buku, literatur, dokumen resmi, artikel, atau jurnal ilmiah dan sumber kepustakaan yang lain. Penulis juga mengambil beberapa foto atau gambar yang terkait dengan penelitian. Hasil dari teknik pengumpulan data

.

¹⁹ Ibid., 177.

dokumentasi ini adalah data sekunder sebagai pelengkap dari data primer.

4. Teknik pengolahan data

Pengolahan data dalam penelitian ini dapat melalui beberapa teknik sebagai berikut:

a. *Editing*

Teknik editing merupakan salah satu proses pemeriksaan kembali semua data oleh penulis penelitian apabila tidak terdapat kesesuaian atau relevensi dengan kajian penelitian. Penulis akan melakukan penyesuaian terhadap data yang telah didapatkan dengan penulisan penelitian. Tujuannya editing untuk lebih menghaluskan data seanjutnya untuk memperbaiki kalimat dan kata, memberikan keterangan tambahan, membuang keterangan yang berulang-ulang atau tidak penting.²⁰

b. Organizing

Teknik *organizing* merupakan salah satu proses yang sistematis dalam pengumpulan, pencatatan, dan penyajian fakta untuk tujuan penelitian.²¹ Sehingga penulis dapat menganalisis dan menyusun data-data tersebut dengan sistematis untuk memudahkan peneliti dalam menganalisis data.

²⁰ Andi Prastowo, Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian, cetakan ke 3, (Jakarta: AR-RUZZ MEDIA, 2014), 31.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

²¹ Sonny Sumarsono, Metode Riset Sumber Daya Manusia, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2004), 66.

Penulis dalam penelitian ini akan mengorganizing pengumpulan data yang sudah di dapatkan.

c. Analyzing

Teknik analyzing merupakan proses peneliti menganalisis data-data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan. Penulis dalam penelitian ini akan melakukan analisis permasalahan terhadap sisa uang *ijārah* kontrakan yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya.

5. Teknik analisis data

Analisis data adalah suatu kegiatan yang dilakukan untuk mengubah data yang didapatkan menjadi sebuah informasi baru yang bisa digunakan untuk menciptakan informasi. Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan teknik deskriptif analisis dengan pola pikir deduktif, yaitu teknik analisis dengan cara memaparkan data apa adanya yang dalam hal ini data tentang praktik sisa uang sewa menyewa kontrakan rumah yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya, kemudian dianalisa dengan mengunakan hukum Islam khususnya tentang *ijārah*. Sedangkan pola pikir deduktif adalah pola pikir yang berangkat dari variabel yang bersifat umum, yaitu teori hukum Islam tentang *ijārah*. Kemudian di aplikasikan kepada variabel yang bersifat khusus yaitu penerapan akad *ijārah* pada praktik sisa uang sewa menyewa kontrakan rumah yang diminta penyewa

sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan bertujuan agar penyusunan penelitian terarah sesuai dengan bidang kajian untuk mempermudah pembahasan. Dalam penulisan penelitian ini terbagi atas lima bab, lima bab tersebut terdiri dari sub bab, dan sub bab yang satu dengan yang lainnya saling berkaitan sebagai pembahasan yang utuh. Sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab kesatu adalah pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, kajian pustaka, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua adalah yang memuat tentang landasan teori, dalam bab ini memuat teori akad *ijārah* atau sewa menyewa kontrakan rumah yang meliputi pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, hal-hal yang menyebabkan batalnya *ijārah*, dan akad *ijārah* dalam fatwa DSN.

Bab Ketiga adalah tentang hasil laporan penelitian praktik *ijārah* kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya, praktik pengembalian sisa uang *ijārah* kontrakan di Kalisari Damen Surabaya yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir dan hukum Islam terhadap sisa uang *ijārah* yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya.

Bab Keempat memaparkan tentang analisis dalam penelitian yaitu bagaimana praktik pengembalian sisa uang *ijārah* kontrakan yang diminta penyewa di Kalisari Damen Surabaya dan analisis hukum Islam, Fatwa DSN-MUI No. IX/DSN-MUI/2017 terhadap pengembalin sisa uang *ijārah* kontrakan yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya.

Bab kelima akan berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran, dimana kesimpulan hasil dari penelitian, sedangkan saran berupa masukan dari penulis penelitian.

BAB II

KONSEP *IJĀRAH* DALAM HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI NO. IX DSN-MUI/2017

A. Akad *Ijārah*

Kontrak atau perjanjian, dalam hukum perdata Islam, disebut akad dengan istilah "akad" (*al-'aqd*). ²² Akad adalah suatu kesepakatan dalam perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu²³. Penge

rtian akad dapat dilihat dari tiga sudut pandang: etimologi (*lughawi*), terminologi (*istilahi*), dan perundang-undangan (*al-qanun al-wad'i*). Secara etimologi, akad dipergunakan untuk beragam makna, yang seluruhnya bermakna *al-ribt* (keterikatan, perikatan, pertalian) lawan *al-hall* (terlepas atau terurai). Sedangkan secara terminologi, akad dalam syariah dipergunakan untuk pengertian umum (*ma'na al-'amm*) dan khusus (*ma'na al-khas*). Dalam pengertian umum, akad adalah setiap kewajiban yang timbul setelah perjanjian yang dibuat oleh manusia untuk dipenuhi baik sebagai bandingan kewajiban yang lain, seperti jual beli, sewa-menyewa atau *ijārah* dan yang lainnya.²⁴

²² Hasbi Hasan, *Pemikiran dan Perkembangan Hukum Ekonomi Syariah di Dunia Islam Kontemporer*, (Depok: Gramata Publishing, 2016), 102.

²³ Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (ttp: t.p, 2011), 10.

²⁴ Ibid, 102.

Sedangkan definisi "akad" menurut istilah, para ulama fiqih mengartikannya kepada dua makna, sebagaimana yang dikemukakan Nazih Hammad sebagai berikut:

"Menghubungkan dua ucapan, maksdunya adalah dua orang atau lebih yang mengikat dirinya dalam suatu perjanjian seperti dengan isyarat dan tulisan pada jalan yang telah ditentukan syara".²⁵

Berdasarkan makna umum "akad" maka jual beli, sewa-menyewa dan semua akad *mu'awadhah* lainnya, dan nikah dinamakan dengan "akad". Karena setiap manusia yang berkomitmen untuk memenuhi janjinya dan terikat dirinya untuk melaksanakannya sesuai perjanjiannya.

Berkenaan makna umum "akad" ini para ulama menjelaskan firman Allah Swt. sebagai berikut:²⁶

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji". (QS Al-Maidah [5]: 1)²⁷

B. Rukun Akad

- 1. Pihak-pihak yang berakad;
- 2. Objek akad;
- 3. Tujuan pokok akad; dan
- 4. Kesepakatan atau ijab dan qobul²⁸

²⁵ Nazih Hammad, *Mu'jam al-Mushthalahat al-Maliyyah wa al-Iqtishadiyyah fi Lughah al-Fuqaha*, (Damaskus: Dar al-Qalam 1429 H/2008 M), 321.

²⁶ Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, (Bandung: Anggota Ikapi, 2016), 3.

²⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahan*, (Bandung: CV Darus Sunnah. 2015), 203.

C. Syarat Akad

Syarat-syarat akad ada empat, yaitu:

1. Syarat berlakunya akad (*In'iqad*)

Syarat In'iqod ada yang umum dan ada yang khusus. Syarat umum harus selalu ada pada setiap akad, seperti syarat yang harus ada pada pelaku akad, objek akad dan shighah akad, melakukan akad bukan pada sesuatu yang diharamkan, melainkan pada sesuatu akad yang bermanfaat. Sementara itu, syarat khusus merupakan sesuatu yang harus ada pada akad-akad tertentu, seperti syarat minimal dua saksi pada akad nikah.

2. Syarat Sahnya akad (Shihah)

Syarat Shihah, yaitu syarat yang diperlukan secara syariah agar akad berpengaruh, seperti dalam akad jual beli harus bersih dari cacat.

3. Syarat terealisasikannya akad (*Nafadz*)

Syarat nafadz ada dua, yaitu kepemilikan (barang dimiliki oleh pelaku dan berhak untuk menggunakannya.

4. Syarat Lazim²⁹

D. Pengertian Ijārah

Sewa-menyewa kontrakan disebut akad *ijārah*. *Ijārah* menurut bahasa berasal dari kata "*ajr*" yang berarti memperkerjakan, memberi upah dan

²⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2017), 22.

²⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, edisi pertama, cetakan ke-4, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), 35.

menyewakan, dan dapat juga diartikan pengganti dan pahala. Sedangkan sebutan *al-ijārah* adalah nama atau bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa tanah, kontrak rumah atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain. Atau sering juga disebut upah-mengupah, walaupun secara operasional berbeda, upah biasanya dipergunakan untuk para tenaga yang bekerja pada orang lain, dan sewa-menyewa dipakai untuk benda seperti tanah, rumah.

Dalam arti luas, *ijārah* bermakna suatu akad atau perjanjian yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang berisi penukaran manfaat sesuatu, dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu yang sudah disepakati. ³⁰ Sedangkan pengertian *ijārah* secara terminologi, menurut Ulama Hanafiyah sebagaimana dikutip oleh Nasrun Haroen adalah: "Transaksi terhadap sesuatu manfaat dengan imbalan yang sudah disepakati."

Ulama Syafi'iyah mendefinisikannya dengan dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. "Transaksi terhadap sesuatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu." Sedangkan ulama Malikiyah membuat definisi *ijārah* sebagai berikut: "Pemilikan manfaat sesuatu benda yang dibolehkan dalam waktu yang telah disepakati dengan sebuah imbalan ." Dari tiga definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian *ijārah* adalah pemanfaatan sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak

_

³⁰ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), 29.

dengan imbalan yang telah ditentukan. Jika yang dimanfaatkan benda, maka imbalannya sewa. Yang terpenting dapat dikatakan sesuatu itu sebagai *ijārah* bila terdapat empat unsur yaitu, pemanfaatan, objek yang halal, dengan jangka waktu tertentu dan pakai imbalan berupa upah atau sewa.³¹

Beberapa ulama mendefinisikan *ijārah*, sebagai berikut:

- 1. Menurut Sayyid Sābiq, dalam *fiqhu al-sunnah* mendefinisikan *ijārah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat atas sesuatu yang telah disepakati dengan jalan penggantian.
- 2. Imam Taqiyuddin mendefinisikan *ijārah* sebagai "suatu perjanjian untuk mengambil suatu barang dengan tujuan yang diketahui dengan penggantian apa, dan dibolehkan sebab ada penggantian yang jelas."
- 3. Syech Imam Abī Yaḥya Zakaria al-Anṣāri dalam kitab Fatḥ al-Wahāb, memberikan definisi *ijārah* adalah: "memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan mengambil atau imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan kedua belah pihak atau lebih."³²

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/2000 tanggal 13 April 2000 tentang pembiayaan *ijārah*, yang dimaksudkan dengan *ijārah* adalah pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu yang telah disepakati melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam *ijārah* tidak hanya barang saja yang dapat menjadi objek *ijārah* tetapi juga jasa

³¹ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, cetakan 1, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 136-137.

³² Saiful Jazil, *Figih Mu'amalah*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 127.

seperti tenaga kerja bangunan. Selain itu tidak terjadi perubahan kepemilikan atas objek *ijārah*, tetapi hanya terjadi pemindahan hak pakai atau manfaat dari pemilik yang menyewakan barang atau jasa kepada penyewa. Menurut konsep keuangan Islam, *ijārah* adalah suatu *bay'* (sale) atau jual beli. Yang diperjualbelikan adalah *manfa'ah* atau *usufruct*. Bagi *Ijārah* yang objeknya barang, yang diperjualbelikan adalah *manfa'ah* atau hak pakai dari barang tersebut. Sementara itu, dalam hal objek *ijārah* adalah jasa seseorang, maka yang diperjualbelikan adalah *manfa'ah* dari jasa itu. Dalam pemahaman sehari-hari memang aneh bila disebutkan sewa-menyewa adalah jual beli *manfa'ah* atau manfaat.³³

Akad *ijārah* secara bulat disepakati bahwa titik tekannya adalah pada fungsi sesuatu benda yang menjadi objek dari kontrak, atau manfaat dari objek yang di *ijārah*kan.³⁴

E. Dasar Hukum Ijārah

Banyak ayat dan riwayat yang dijadikan argumen oleh para ulama akan kebolehan *ijārah* tersebut. Landasan dari Alquran, diantaranya dapat dikemukakan sebagai tersebut:

1. Firman Allah Swt., dalam surat Al-Zukhruf ayat 32 yang berbunyi:

-

³³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakrta: Prenadamedia Group, 2014), 264.

³⁴ Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah Regulasi, Implementasi dan Formulasi Kepatuhannya Terhadap Prinsip-Prinsip Islam*, (Malang: Setara Press, 2016), 56.

اَهُمْ يَقْسِمُوْنَ رَحْمَتَ رَبِّكُ خَنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيْشَتَهُمْ فِي الْخَيُوةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضِ دَرَاجْتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُوْنَ - ٣٢ فَوْقَ بَعْضِ دَرَاجْتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُوْنَ - ٣٢

Artinya: "Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan di dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari pada apa yang mereka kumpulkan".³⁵

2. Surat Al-Baqarah ayat 233 yang berbunyi

﴿ وَالْوَالِدْتُ يُرْضِعْنَ اَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ اَرَادَ اَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُوْدِ لَهُ وَالْوَالِدْتُ يُرْضَاعَةً وَعَلَى الْمَوْلُوْدِ لَهُ أَرِزْقُهُنَّ وَكِيسُوتُهُنَّ بِالْمَعْرُوْفِ لَا تُكلَّفُ نَفْسٌ اللّا وُسْعَهَا ، لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُوْدٌ لَّهُ ثَا بِوَلَدِه وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَٰلِكَ ، فَإِنْ اَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا مُنْ اللّهُ عَلَى اللّهُ مَا اللّهُ مَا اللّهُ مَا اللّهُ وَاعْلَمُوْا الله وَاعْلَمُواْ الله وَاعْلَمُوْا الله وَاعْلَمُوْا الله وَاعْلَمُواْ الله وَاعْلَمُوْا الله وَاعْلَمُواْ الله وَاعْلَمُواْ الله وَاعْلَمُوْا الله وَاعْلَمُواْ الله وَاعْلَمُواْ الله وَاعْلَمُواْ الله وَاعْلَمُواْ الله وَاعْلَمُواْ الله وَاعْلَمُواْ الله وَلَا اللّهُ وَاعْلَمُواْ اللّهُ وَاعْلَمُواْ اللّهُ وَاعْلَمُواْ الله وَاعْلَمُوا الله وَلُولُولُولُ اللّهُ وَاعْلَمُواْ اللّهُ وَاعْلَمُواْ اللهُ وَاعْلَمُوا اللهُ وَاعْلَمُوا اللهُ وَاعْلَمُواْ اللهُ وَاعْلَمُواْ اللهُ وَاعْلَمُوا اللهُ وَاعْلَمُوا اللهُ وَاعْلَمُوا اللّهُ وَاعْلَمُوا اللّهُ وَاعْلَمُوا اللّهُ وَاعْلَمُوا اللّهُ وَاعْلَمُوا اللّهُ وَاعْلَمُوا اللهُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُوا اللّهُ وَاعْلَمُوا اللهُ وَاعْلَمُوا اللهُ وَاعْلَمُوا اللهُ وَاعْلِمُوا اللهُ وَاعْلَمُوا اللهُ وَاعْلَمُوا اللّهُ وَاعْلَمُوا اللّهُ وَاعْلَمُوا اللّهُ وَاعْلَمُوا اللّهُ وَاعْلَمُوا اللّهُ وَاعْلِمُ اللّهُ وَاعْلَمُوا اللّهُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلِمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلِمُ وَاعْلِمُ وَاعْلِمُ وَاعْلَمُ وَاعْلِمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلِمُ وَاعْلِمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلُولُوا وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعِلَمُ وَاعِمُوا اللّهُ وَاعْلَمُ وَاعِلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْلَمُ وَاعْل

Artinya: "Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."³⁶

3. Surat Al-Qassas ayat 27 yang berbunyi:

Artinya: "Dia (Syekh Madyan) berkata, "Sesungguhnya aku bermaksud ingin menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun dan jika engkau sempurnakan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak bermaksud memberatkan engkau. Insya Allah engkau akan mendapatiku termasuk orang yang baik.³⁷

F. Rukun Ijārah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

³⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahan...*, 887.

³⁶ Ibid., 37.

³⁷ Ibid., 388.

Rukun *ijārah* adalah sebagai berikut:

- 1. Musta'jir adalah pihak yang menyewa suatu objek ataupun jasa.
- Mu'ajir adalah pihak yang menyewakan barang ataupun jasa kepada musta'jir.
- 3. Ma'jur adalah sebuah benda yang di *ijārah*kan atau diambil manfaatnya saja, dan
- 4. Akad suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak yang melakukan akad *ijārah*. ³⁸ Ataupun sighat *ijārah*, yaitu ijab dan kabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain. ³⁹

G. Syarat Sah Ijārah

Untuk sahnya sewa-menyewa. Pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut. apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya.

Unsur yang terpenting untuk diperhatikan dalam suatu akad *ijārah*, yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum, artinya yang mempunyai kemampuan dapat membedakan antara baik dan buruk (berakal). Imam Asy-Syafi'i dan Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa

³⁸ Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Surabaya: Express, 2011), 231.

³⁹ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), 79.

(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 sewamenyewa supaya akad tersebut sah, kalau di dalam perjanjian sewamenyewa 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 anatara 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

dapat diketahui dengan sempurna, agar tidak terjadi perselisihan antara pihak yang menyewakan dan penyewa.⁴⁰

3. Hendaklah barang yang menjadi objek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'.

Sebagian diantara para ulama ada yang membebankan persyaratan ini, untuk itu ia berpendapat, bahwa menyewakan barang yang tidak dapat dibagi tanpa dalam keadaan lengkap hukumnya tidak boleh, sebab manfaat kegunaannya tidak dapat ditentukan. Pendapat ini adalah pendapat Mazhab Abu Hanifah dan sekelompok ulama. Akan tetapi jumhur ulama (mayoritas para ulama ahli fikih) mengatakan:

"Bahwa menyewakan barang yang tidak dapat dibagi dalam keadaan utuh secara mutlak: diperbolehkan, apakah dari kelengkapan aslinya atau bukan. Sebab barang yang dalam keadaan tidak lengkap itu termasuk juga dapat dimanfaatkan dan penyerahannya dapat dilakukan dengan mempretelinya atau dengan cara mempersiapkannya untuk kegunaan tertentu, sebagaimana hal ini juga diperbolehkan dalam masalah transaksi jual beli. Dan transaksi sewa-menyewa itu sendiri adalah salah satu di antara kedua jenis transaksi jual beli. Dan apabila manfaat (barang yang dipereteli itu) masih belum jelas kegunaannya, maka transaksi sewa-menyewanya tidak sah alias batal.⁴¹

٠

⁴⁰ Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), 182.

⁴¹ Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah*, cetakan pertama, jilid 1, (Bandung: PT Al Ma'arif, 1987), 12.

Maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai objek perjanjian sewa-menyewa, sebab jika yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi yang penyewa.

4. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama, maksudnya adalah perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya, perjanjian sewa-menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi atau menjual minuman keras, narkoba, tempat perjudian, serta memberikan uang kepada tukang ramal.⁴²

H. Pembatalan dan Berakhirnya al-Ijārah

Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad al-*ijārah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian ataupun berpendapat bahwa akad al-*ijārah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum semisal gila.

_

⁴² Suhrawardi, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi 1, cetakan 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 157-158.

Adapun Jumhur Ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad alijārah 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 berijārah 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* hi<mark>lang atau mus</mark>nah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
- 2. Tenggang waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak dalam akad alijārah 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 *ijārah*nya, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad al*ijārah*nya 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 meneyerahkannya 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.

Madzhab Hambali berpendapat bahwa ketika al-*Ijārah* telah berakhir masa sewa-menyewanya, maka penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah-terimakannya seperti, barang titipan. Selanjutnya, mereka juga berpendapat bahwa setelah berahirnya masa akad al-*Ijārah* dan tidak terjadi kerusakan yang di sengaja oleh penyewa, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.⁴³

J. Fatwa DSN-MUI No. IX DSN-MUI/2017

Ketentuan akad Ijārah juga terdapat pada Fatwa DSN-MUI no. IX DSN-MUI/2017, akad *Ijārah* adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan musta'jir atau manfa'ah dan ujrah, baik manfaat barang maupun jasa. Mu'jir (pemilik sewa) adalah pihak yang menyewakan barang, baik *mu'jir* yang berupa orang pemilik sewa (Syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak (Syakhshiyah berbadan hukum i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah/rechtsperson), musta'jir adalah pihak yang menyewa (penyewa/penerima manfaat barang maupun jasa), baik musta'jir berupa thabi'iyah/natuurlijke persoon) orang (Syakhshiyah maupun dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah/recthsperson), manfa'ah adalah manfaat barang sewa atau jasa melalui proses penggunaan maupun pekerjaan.

-

⁴³ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan dkk, *Fiqih Muamalat*, Edisi I, cetakan 1, (Jakarta: Prenamedia Group, 2010), 283.

1. Ketentuan terkait Shighat Akad *Ijārah*

Akad *Ijārah* harus dilakukan secara tegas, jelas dan dimengerti maupun dengan bahasa yang mudah difahami oleh *mu'jir* dan *musta'jir*, akad *Ijārah* boleh dilakukan secara tertulis, lisan, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik seperti melalui handphone namun sesuai syariah dan peraturan perundangundangan yang berlaku.

2. Ketentuan terkait Mu'jir, Musta'jir

Akad *Ijārah* boleh dilakukan oleh orang dan yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *mu'jir* dan *musta'jir* wajib cakap dalam hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *mu'jir* wajib memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad *Ijārah* baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* maupun *niyabiyyah*, *mu'jir* wajib mempunyai kemampuan untuk menyerahkan manfaat dari barang/jasa yang di sewakan, *musta'jir* wajib memiliki kemampuan untuk membayar *ujrah*.

3. Ketentuan terkait Manfaat dan Waktu Sewa

Manfaat wajib berupa manfaat yang dibenarkan oleh islam (tidak dilarang) secara syariah (mutaqawwam) seperti, menyewa rumah untuk berbuat maksiat atau minum-minuman keras, manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh *mu'jir* dan *musta'jir*.

4. Ketentuan terkait *Ujrah*

Ujrah boleh berupa uang, manfaa jasa, barang atau barang yang boleh dimanfaatkan secara syariah (*mutaqawwam*) dan peraturan perundang-undangan yangn berlaku, kuantitas dan/atau kualitas ujrah harus jelas maupun tegas baik berupa angka nominal, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad, ujrah dapat dibayar secara tunai, bertahap/diangsur, dan tangguh berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, *ujrah* yang sudah disepakati boleh ditinjau-ulang atas manfaat yang belum diterima oleh *musta'jir* sesuai kesepakatan.⁴⁴

-

^{44 &}lt;u>https://dsnmui.or.id/diakses</u> pada hari Sabtu, 11 juli pukul 15:00

BAB III

GAMBARAN PRAKTIK SISA UANG *IJARAH* KONTRAKAN YANG DIMINTA PENYEWA SEBELUM KESEPAKATAN BERAKHIR DI KALISARI DAMEN SURABAYA

A. Gambaran Kalisari Damen Surabaya

1. Profil Kalisari Damen Surabaya

Kota Surabaya adalah ibu kota Provinsi Jawa Timur Indonesia sekaligus kota metropolitan terbesar di provinsi tersebut. Surabaya juga merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Surabaya terletak di pantai utara pulau jawa bagian timur dan berhadapan dengan selat madura serta laut jawa. Surabaya memiliki luas sekitar ±326,81 km², dengan lebih dari 3 juta penduduk pada tahun 2018.45

Sebagai kota metropolitan, Surabaya menjadi pusat kegiatan perekonomian di daerah Jawa Timur dan sekitarnya. Sebagaian besar penduduk surabaya bergerak dalam bidang jasa, perdagangan dan industri hingga jarang ditemukan lahan persawahan karena banyak lahan persawahan yang dibeli untuk dibangun perusahaan sehingga di Surabaya banyak perusahaan besar yang berkantor pusat di Surabaya seperti, PT Sampoerna Tbk, Maspion Wing's Group, Unilever, dan PT PAL.

36

⁴⁵ Wikipedia, "Kota Surabaya", https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Surabaya diakses pada hari selasa ,3 maret 2020 pukul 10:02.

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://aasurabaya.blogspot.com/2010/03/profil-kota-surabaya.html diakses pada hari selasa, 3 maret pukul 10:29.

yang diapit oleh pembangunan-pembangunan gedung dan universitas. Kalisari Damen terdapat 3 Rt yang terdiri dari Rt 1, Rt 2 dan Rt.

2. Kondisi Sosial Ekonomi

Kondisi sosial masyarakat di Kalisari Damen Surabaya selama ini bisa dikatakan lumayan baik karena masyarakatnya mempunyai rasa persaudaraan yang cukup erat. Salah satunya terlihat dari adanya kegiatan kerja bakti di kampung, jadwal ronda siskamling, musyawarah jika ada persoalan yang di hadapi dan menggenai sisa uang penjualan tambak milik kampungnya, setiap tahunnya mendekati ramadhan ada kerja bakti membersihkan pemakamam yang ada di tengah-tengah perkampungan itu, juga ada giliran memberikan makanan atau tak'jil ke masjid untuk para jamaah berbuka puasa waktu ramadhan.

Kalau di lihat dari segi ekonomi masyarakat Kalisari Damen Surabaya, kondisinya cukup baik dan mata pencarian masyarakat berbagai macam antara lain sebagai guru, pedagang, menggelolah sawah, tambak dan usaha kontrakan rumah,kos-kos'an, namun mayoritas tetap usaha kontrakan tersebut.

3. Kondisi Keagamaan

Kondisi keagamaan masyarakat Kalisari Damen mayoritas adalah beragama Islam, meskipun bertetangga dengan agama lain yang jaraknya tidak jauh karena bersebelahan dengan perumahan Pakuwon City selama ini tetap rukun. Di Kalisari Damen ada 2 organisasi yang sangat kental yaitu Nahdlatul Ulama dan Muhammdiyah, 2 organisasi

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 kamis 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 aparteman 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-

kos'an hingga ada yang sampai lantai 2 dan bertambah juga warungwarung, toko dan warkop.⁴⁷

2. Proses Akad *Ijārah* Kontrakan di Kalisari Damen Surabaya

Praktik sewa-menyewa kontrakan di Kalisari Damen Surabaya seperti pada umumnya jika ada orang yang mau mengontrak terlebih dahulu melihat seluruh kondisi rumah kontrakannya seperti posisi rumahnya di pinggir jalan dan masuk digang sempit atau lebar karena penyewa biasanya ada yang mempunyai mobil jadi mempertimbangkan tempat parkiran begitupun juga penyewa yang memiliki motor juga mempertimbangkan parkiran atau halamannya. Bukan berarti harus luas halamannya untuk penyewa yang bertransportasi motor tetapi setidaknya ada halamannya dan muat untuk motor, karena bisanya tempat parkir terpisah dan harus membayar sewa parkir motor maupun mobil.⁴⁸

Selain melihat posisi rumahnya, kondisi rumahnya pun dipertimbangkan dari mulai kondisi atap atau gentengnya yang bocor, pintunya yang rusak atau lecet, bagaimana keadaan selokannya, berapa daya listrik rumahnya, kondisi dindingnya atau cat dinding yang mengelupas atau tidak dan kayu penyangga yang dirumahnya rapuh atau tidak juga kamar mandinya termasuk saptic tanknya sudah berapa tahun karena jika sudah lama pasti perlu di sedot wc. Kemudian kalau penyewa cocok dengan kondisi rumahnya tersebut terjadi tawar-

⁴⁸ Rinawati, Wawancara, Surabaya, 5, Januari 2020.

-

⁴⁷ H. Buthor, *Wawancara*, Surabaya, 4, Januari 2020.

menawar harga mengontrak sesuai dengan jangka waktunya berapa tahun yang diinginkan penyewa, jika sudah disepakati harganya bisa di dp dulu atau dilunasi itu tergantung kesepakatan bersama, setelah ada kesepakatan bersama yang dilakukan penyewa dan yang menyewakan, kemudian penyewa memberikan foto copy identitas seperti kartu tanda penduduk, kartu keluarga dan buku nikah jika sudah berumah tangga kepada yang menyewakan sedangkan kalau mahasiswa baru memberikan ktp saja karna kalau ada hal yang tidak di inginkan terjadi bisa dipertanggung jawabkan oleh penyewa dan yang menyewakan.⁴⁹

Penyewa kontrakan rumah wajib menggikuti peraturan yang ada di wilayah Kalisari Damen tersebut sekaligus ikut serta dalam menjaga ketertiban dan keamanan, namun tidak semua penyewa yang mentaati peraturan di daerah tersebut karna pastinya ada yang melanggar seperti pulang malam, menerima tamu sampai larut malam termasuk menerima tamu teman laki-laki atau perempuan, berbicara keras waktu siang hari atau malam, bergurau sampai larut malam belum lagi jika tetangganya mempunyai bayi pasti merasa terganggu sekali, apalagi mahasiswa kalau sering pulang larut malam akan ditegur oleh yang menyewakan meskipun alasannya kerja kelompok dan tidak menggabari yang menyewakan kalau pulangnya terlambat. Karena mahasiswa masih remaja dan labil yang pastinya perlu di awasi, apalagi jika orang tua mahasiswa datang ke yang menyewakan untuk menitipkan anaknya dan

_

⁴⁹ Tutik Andriani, Wawancara, 5 Januari 2020.

meminta untuk di hubungi juga memberikan informasi jika terjadi hal yang tidak di inginkan kepada anaknya dan tetap bisa mengawasi meskipun dari jauh, hal tersebut termasuk memberikan kepercayaan dan tanggung jawab besar kepada yang menyewakan dan tidak sedikit yang menyewakan menganggap mahasiswa sebagai anaknya sendiri, terkadang juga teringat oleh anaknya yang sebagai mahasiswa diluar Surabaya.⁵⁰

Berkaitan dengan peraturan khusus diwilayah Kalisari Damen Surabaya pada para pengontrak rumah tidak ada yang terlalu khusus, peraturan seperti pada umumnya yaitu berpartisipasi aktif dalam memelihara dan menciptakan lingkungan yang aman, tentram dan nyaman khususnya tempat tinggal masing-masing (laporan jika ada yang dianggap mencurigakan), setiap warga MUSIMAN (KOS atau KONTRAK) wajib melakukan RONDA dan akan mendapatkan jadwal kegiatan SISKAMLING setiap malam 1 (satu) orang secara bergilir dan bergabung dengan kelompok (regu) warga RW 03 mulai jam 22.00 s/d 04.00 WIB, warga MUSIMAN yang tidak dapat hadir pada saat giliran jadwal RONDA, maka wajib mencari penggantinya dengan segala konsekuensi ditanggung masing-masing. Maksudnya kalau ada warga asli Kalisari Damen atau musiman yang tidak hadir pada saat Ronda kalau tidak mencari penggantinya akan didenda dengan uang, batas waktu menerima tamu di rumah kos atau kontrakan maksimal

.

⁵⁰ Indah Kustini, Wawancara, 5 Januari 2020.

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, koskos'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 menggeluarkan 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

dan dalam 1 hari saja tong sampah kecil sudah penuh bahkan ada masyarakat yang membeli kantong kresek sampah sendiri.⁵¹

Latar Belakang Terhadap Praktik Pengembalian Sisa Uang *Ijārah* Kontrakan Yang Diminta Penyewa Sebelum Kesepakatan Berakhir diKalisari Damen Surabaya

Bertambahnya tahun sekaligus perkembangan usaha kontrakan dari permasalahan-permasalahan tidak terlepas permasalahan selokan yang buntu mengakibatkan air tidak bisa masuk selokan dengan lancar apalagi di waktu hujan akan menggakibatkan banjir, genteng yang bocor tapi tidak dijelaskan waktu berakad, septi tank penuh dan p<mark>eny</mark>ewa <mark>ya</mark>ng tiba-tiba mengakhiri masa kontrakan sebelum waktu ya<mark>ng disepakati s</mark>elesai kemudian meminta sisa uang sewa-menyewa kontrakan rumah tanpa ada penjelasan yang pasti dari penyewa, berakibat menimbulkan perselisihan antara penyewa dan yang menyewakan, juga membuat yang menyewakan kecewa karena penyewa tidak memberikan penjelasan yang jelas, dan dari perkataannya juga memaksa sekali ke yang menyewakan agar dikembalikan sisa uang sewa-menyewa kontrakan rumahnya, ada juga yang bilang tidak ikhlas, terkadang penyewa memberikan alasan sangat memerlukan uang untuk keluarganya yang didesa karna ada kepentingan mendesak atau penting sehingga yang menyewakan mungkin timbul perasaan belas kasihan kemudian dikembalikan sisa uang sewa-menyewa rumah tersebut

51 Taufik Hidayat, Wawancara ,5 Januari, 2020.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

padahal belum tentu yang menyewakan itu mendapat keuntungan karna rumah yang telah dikontrakan tidak selalu kondisinya bagus seperti awal, kerugiaan yang dapat dilihat seperti banyak coretan ditembok, pintu dan bekas sepatu ditembok.⁵²

Berkaitan dengan praktik pengembalian sisa uang ijārah kontrakan rumah yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya sebenarnya hal tersebut tidak boleh dilakukan karena antara penyewa dan yang menyewakan sebelumnya pasti sudah bersepakat terlebih dahulu mengenai harga dan waktu menyewa rumah berapa tahunnya. Seperti orang tua dari mahasiswi luar kota Surabaya menyewa kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya untuk putrinya yan<mark>g sedang kuliah</mark> kedokteran di salah satu Universitas Surabaya menyewa selama dua tahun Rp 12.000.000- (Dua Belas Juta) jadi setahunya Rp 6.000.000- (Enam Juta) dengan ukuran 7 lebar x 8 panjang terkait dengan biaya listrik dan airnya dibayar sendiri oleh sang pengontrak, kemudian tiba-tiba di pertengahan tahun atau sekitar 1 tahun lebih 4 bulan penyewa melakukan pembatalan secara sepihak dikarenakan anaknya tidak betah tinggal di kontrakan rumah sendirian dan lebih memilih bersama teman-temannya ngekos, sebelum melakukan perjanjian mengontrak pasti sudah diskusi antara orang tua dan anaknya mengenai tempat tinggal dan orang tuanya lebih memilih anaknya mengontrak sendiri karena kuliah kedokteran memang sangat perlu

⁵² Amin Tohari, Wawancara, 17 Maret 2020.

konsentrasi yang penuh dan mengurangi bermain, sedangkan selama 1 tahun lebih 4 bulan kuliah kemudian tidak betah dirumah kontrakannya juga bisa dikarenakan pergaulan dan mempunyai teman banyak ketika sudah beberapa bulan kuliah jadi merasa jam bersama temannya terbatasi dengan peraturan kampung dan pasti lebih suka bermain bersama temannya, kemudian memilih untuk ngekos bersama temantemannya.

Sisa mengontraknya tinggal 8 bulan dan yang menyewakan mengembalikan sisa uang *ijārah* kontrakannya meskipun tidak dihitung perbulannya jadi hanya beberapa ratus ribu dikembalikan karena masih ada rasa belas kasihan terhadap penyewa dan yang menyewakan juga mempunyai anak yang kuliah jadi memposisikan anaknya seperti mahasiswi tersebut.⁵³

Pengembalian sisa uang *ijārah* kontrakan rumah juga terjadi pada Bapak H. Su'udi, beliau mengontrakkan rumah yang cukup luas dengan ukuran lebar 9x14 panjang di Kalisari Damen begitupun dengan halaman rumahnya, kontrakan rumah tersebut di huni oleh 9 orang mahasiswa dengan harga Rp. 30. 000.000- (Tiga Puluh Juta Rupiah) untuk 1 (satu) tahunnya. Dengan harga Rp. 30.000.000- (Tiga Puluh Juta Rupiah) dibagi dengan 9 orang mahasiswa jadi setiap 1 orang mahasiswa Rp. 3.300.000- (Tiga Juta Tiga Ratus Rupiah). 9 orang mahasiswa ini biasanya sudah saling kenal atau mencari teman baru untuk mengontrak

⁵³ H. Buthor, *Wawancara*, 17 Maret 2020.

bersama dan bayarnya bisa dibagi bersama-sama. Dan sekitar 2 bulanan ada 1 mahasiswa yang pindah, alasannya tidak betah, sekitar 8 bulan sudah terlewati 7 orang mahasiwa pindah dan meminta sisa uangnya dengan alasan yang tidak jelas. Alasannya mungkin karena pergaulan juga, atau permasalahan yang terjadi diantara mereka dan tidak bisa diselesaikan sendiri. Sebab diusia yang masih mudah seperti mahasiswa fikirannya masih labil 8 mahasiswa memilih untuk pindah, jadi tinggal 1 mahasiswa yang masih bertahan tetapi ikut pindah sekalian karna akan membuat semakin ribet pengembalian sisa uang *ijārah* tersebut meskipun hanya beberapa ratus saja uang yang dikembalikan.⁵⁴

Kasus pengambilan sisa uang *ijārah* juga terjadi pada kontrakan rumah ibu yang sudah sepuh bernama ibu sitiani, ibu tersebut menyewakan kontrakan rumahnya pada pasangan suami istri dengan kesepakatan 1 tahunnya Rp. 6.500.000- (Enam juta Lima Ratus Ribu Rupiah) ukuran 4,5 x 5 dengan kwh rumah sebesar 900 mengenai pln dan pdam dibayar sendiri oleh penyewa. Harga tersebut termasuk murah di dapatkan di kota surabaya karena rumah kontrakannya terletak pada gang sempit yang hanya bisa dimasuki sepedah satu. Satu tahun telah berlalu dan penyewa menambah kontrakannya lagi untuk satu tahun dengan harga yang sama tetapi ditengah kesepakatan kontrakannya sekitar 6 bulan berlalu memutuskan untuk pindah dan meminta sisa uang *ijārah* rumah, sisanya 6 bulan. Penyewa meminta uang kepada yang

.

⁵⁴ H.Su'udi, *Wawancara*, 17 Maret 2020.

menyewakuan tetapi penyewa menolak karna penyewa juga membutuhkan uang dari awal dan sudah dipakai sehingga terjadi pertengkaran kedua belah pihak. Alasan penyewa juga tidak terlalu logis maupun menyakinkan beralasan karna anaknya yang mau sekolah Smp jauh dari rumahnya.⁵⁵

Scorang tukang pijat perempuan namun bayarannya cukup banyak dan tidak sedikit yang menggantri sehingga sudah ada jadwalnya bernama Ibu Jamilah yang hidup bersama satu anaknya perempuan yang sudah bekerja mengontrak rumah di Kalisari Damen Surabaya selama 2 tahun dengan harga Rp 12.000.000- (Dua Belas Juta) jadi setahunnya Rp 6.000.000- (Enam Juta), tetapi ibu jamilah tidak melanjutkan kontrakan rumahnya dengan sisa waktu 4 bulan dikarenakan anaknya mau menikah dan tinggal bersama suaminya di desa, jadi ibu jamilah memilih untuk balik dan tinggal di desanya karena kalau tinggal di Surabaya hanya sendirian. Ibu jamilah meminta kepada yang menyewakan sisa uang *ijārah*nya namun hal tersebut ditolak dikarenakan kesepakatan diawal padahal menurut ibu jamilah meskipun dikembalikan sedikit tidak apa buat tambahan ongkos pulang ke desa.

Menurut salah satu mahasiswi yang mengontrak rumah di Kalisari Damen Surabaya yang bernama nisrina, dia mengontrak rumah hanya ditempati sendiri dan ditengah-tengah perjanjian membatalkan karena tidak betah dan hanya tinggal sendiri menempati rumah

⁵⁵ Sitiani, *Wawancara*, 17 Maret 2020.

kontrakan jadi memang terasa sepi, tidak ada teman menggobrol sedangkan para tetangganya sudah berkeluarga, terkadang terdengar suara mistis atau melihat sesuatu dirumah tersebut padahal dalam keadaan sendirian. Hal-hal tersebut mengakibatkan dia membatalkan ijārah kontrakan rumah ditengah-tengah perjanjian.⁵⁶

Mengenai kerusakan yang terjadi di kontrakan rumah yang disebabkan oleh pemilik sehingga mengakibatkan penyewa meminta sisa uang *ijārah* tidak ada, karna sebelum terjadinya kesepakatan kontrak rumah pasti sudah melihat kondisi rumah kontrakan tersebut. penyebab dari dimintanya sisa uang *ijārah* kontrakan rumah kalau mahasiswa karna pengaruh dari teman yang pindah jadi ingin pindah, ada permasalahan dengan satu teman kontrakkannya yang tidak bisa diselesaikan, sedangkan penyewa yang sudah berkeluarga dan meminta sisa uang *ijārah* kontrakannya karna terdesak keluarga yang di desa membutuhkan uang tanpa dijelaskan alasan yang jelas, membutuhkan uang untuk berobat salah satu orang tuanya yang di desa dan harus merawatnya didesa karna orang tuanya sudah sepuh tidak ada yang menjaga.⁵⁷

Sebelum terjadinya permasalahan mengenai pengambilan sisa uang *ijārah* sudah pasti ada negosiasi antara penyewa dan yang menyewakan, memang ada yang menyewakan mengembalikan sisa uang *ijārah* rumah meskipun hanya sedikit dan ada yang tidak mengembalikan

⁵⁶ Nisrina, Wawancara, 17 Maret 2020.

⁵⁷ Bahrul Ulum, Wawancara, 17 Maret 2020.

karna menurut yang menyewakan sudah ada kesepakatan di awal sehingga jika tidak dikembalikan terkadang terjadi perselisihan antara kedua belah pihak. Apalah daya terkadang penyewa juga butuh uang dan sangat mendesak jadi kondisi membuat penyewa meminta sisa uang *ijārah* dan seharusnya dimaklumi.⁵⁸

Keuntungan *ijārah* kontrakan rumah yang pasti untuk investasi karna setiap tahun harga *ijārah* kontrakan rumah akan naik namun melihat kondisi rumah, gang dan lokasi, jika uang *ijārah* kontrakan rumah dibayar lunas langsung sesuai dengan kesepakatan berapa tahunnya jadi uang tersebut bisa dipergunakan untuk keperluan yang lain oleh yang menyewakan, tetapi jika uang kontrakan diangsur mungkin ada hal yang tidak diinginkan seperti telat membayarnya dan secara tiba-tiba membatalkan kesepakatan ditengah perjanjian akan mengakibatkan kerugian pada pemilik sekaligus keributan.

Ijārah kontrakan rumah setiap tahunnya di Kalisari Damen Surabaya sampai saat ini masih diminati oleh masyarakat desa maupun yang merantau ke Surabaya untuk bekerja, kuliah hingga perempuan yang sudah menikah dan ikut suaminya merantau ke kota. Dan diminati oleh masyarakat Surabaya sendiri khususnya orang yang sudah menikah tetapi belum mempunyai rumah sendiri lebih memilih untuk mengontrak.

⁵⁸ Slamet, *Wawancara*, 17 Maret 2020.

BAB IV

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

A. Praktik Pengembalian Sisa Uang *Ijārah* Kontrakan yang diminta Penyewa Sebelum Kesepakatan Berakhir di Kalisari Damen Surabaya

Permasalahan yang sering terjadi di Kontrakan rumah Kalisari Damen Surabaya sangat membuat penulis ingin mengetahui untuk melakukan penelitian di lapangan langsung terhadap masalah tersebut karena semakin tahun dan berkembangnya bisnis kontrakan di daerah tersebut kenapa justru banyak penyewa yang melakukan pembatalan sepihak.

Praktik sewa-menyewa kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya rukun dan syaratnya sudah terpenuhi sesuai akad *ijārah*, dan mengenai melihat kondisi rumah terlebih dahulu juga sudah terpenuhi sekaligus terjadinya tawar-menawar harga sewa kontrakan rumah maupun terjadinya kesepakatan antara penyewa dan yang menyewakan di awal kontrak.

Kesepakatan *ijārah* kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya tidak menggunakan bukti secara tertulis, tetapi hanya secara lisan (ucapan) saja dan saling percaya satu sama lain sehingga hal tersebut menjadi lemahnya yang menyewakan untuk membuktikan kesepakatan yang telah disepakati bersama untuk berapa tahunnya, dan dalam akad *ijārah* kontrakan rumah ini perjanjian dengan ucapan (lisan) dan bahasanya harus dapat dipahami oleh kedua belah pihak sekaligus ucapannya maupun perjanjian

yang dilakukan atas kerelaan penyewa dan yang menyewakan tanpa ada paksaan dari orang lain ataupun diri sendiri, kerelaan kedua pelaku akad syarat tersebut diterapkan sebagaimana dalam akad jual beli. Allah Swt., berfirman,

"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Swt., maha penyayang kepadamu." (an-Nisa'; 29).⁵⁹

Memang kebanyakan *ijārah* kontrakan rumah di Kalisari Damen pada umumya hanya melalui lisan jadi tidak ada bukti apapun jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak sehingga penyewa tidak mengetahui dan memahami hak sekaligus kewajibannya. Dan hal tersebut menjadi kelemahan pada pihak yang menyewakan. Meskipun akad bisa dilakukan dengan lisan (ucapan) dengan kerelaan kedua belah pihak lebih baiknya perjanjian dilakukan dengan tertulis atau ada saksi dari masing-masing kedua belah pihak.

Akibat dari melakukan akad *ijārah* yang tidak tertulis tersebut terjadi kasus seperti tiba-tiba penyewa kontrakan rumah meminta sisa uang *Ijārah*nya sebelum kesepakatan berakhir dengan alasan yang bermacammacam bahkan tidak menjelaskan alasannya sehingga terjadi keributan, adu mulut bahkan saling memukul antar keduanya. Jika terjadi perselisihan antar

_

⁵⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahan*, (Bandung: CV Darus Sunnah. 2015), 390-391.

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.

3. 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

bekerja di pabrik dibayar gajinya (upahnya) satu kali dalam 1 (satu) bulan.

Dan terjadinya sewa-menyewa harus ada rukun dan syarat dalam akad.⁶⁰

Jika di pabrik ada upah untuk para karyawannya yang sudah bekerja setiap bulannya maka sama halnya dengan praktik *ijārah* kontrakan rumah, penyewa yang harus membayar kepada pemilik kontrakan sesuai dengan kesepakatan waktu dan harganya atas kesukarelaan.

Permasalahan yang sering terjadi seperti di Kalisari Damen Surabaya, jika dilihat dari sisi penyewa sebenarnya juga kasihan dengan alasan terdesak, tetapi dilihat dari sisi yang mempunyai kontrakan rumah juga lebih kasihan karena kalau terus menerus terjadi akan mengalami kesulitan ekonomi bahkan kebangkrutan, pemilik kontrakan rumah pastinya juga membutuhkan uang untuk kehidupan sehari-harinya belum lagi jika pembatalan secara sepihak yang pasti uang pembayaran sudah dipakai maupun menanggung kerugian jika ada kerusakan pada kontrakan rumahnya.

Padahal awal membuat kesepakatan menggontrak rumah tidak ada paksaan dari pihak lain dan saling ada kerelaan satu sama lain, sedangkan *ijārah* adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh (membatalkan) pada salah satu pihak, dikarenakan akad *ijārah* adalah akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh (batal). Sebagai berikut:

-

⁶⁰ Hendi Suhendi, Fiqih Muamalah, (Depok: Rajawali Pers, 2017), 113.

- Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa seperti rusaknya pintu atau kebakaran rumah yang disebabkan oleh gas elpiji penyewa.
- 2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya;
- 3. Rusaknya barang yang di upahkan (*ma'jur alaih*) seperti baju yang dilupahkan untuk dijahitkan, ukuran yang berbeda dan sobek;
- 4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan dan berakhirnya masa yang telah disepakati dan selesainya pekerjaan;
- 5. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh *ijārah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasahkan sewaan itu.⁶¹
- Uzur dalam fisik barang atau sesuatu yang disewakan. Contoh yang pertama, seperti jika seseorang menyewa kamar mandi di sebuah kampung untuk ia bisniskan selama waktu yang sudah disepakati. Kemudian penduduk kampung itu pergi (hijrah) maka ia tidak wajib membayar upah pada pemilik.⁶²

Sedangkan dalam Maqashid' Ammah (Maqashid Umum) terdapat ketentuan mengenai ekonomi syariah adalah sebagai berikut:

 Setiap kesepakatan mengenai ekonomi syariah ataupun bisnis harus jelas diketahui oleh para pihak agar tidak menimbulkan perselisihan diantara mereka, agar terjadinya target tersebut, syaraiat Islam memberlakukan

.

⁶¹ Ibid., 122.

⁶² Ibid., 407-408.

ketentuan tautsiq (pengikatan) dalam akad nuamalah maliah, seperti ketentuan bahwa setiap transaksi harus tercatat (kitabah), disaksikan (isyhad). Jadi selain tercatat dalam setiap akad harus ada saksinya begitupun dalam perjanjian *ijārah* kontrakan rumah membutuhkan saksi dari pihak penyewa dan yang menyewakan agar tidak semakin bertambah kasus tersebut.

- 2. Setiap kesepakatan bisnis atau kegiatan ekonomi syariah yang lainnya harus adil, maksudnya adalah pihak-pihak yang berakad menunaikan hak dan kewajibannya masing-masing.
- 3. Komitmen dengan kesepakatan, Allah Swt., berfirman

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[388]. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya" (QS Al-Maidah 5:1)⁶³

Ayat tersebut menegaskan tentang kewajiban para pihak-pihak memenuhi setiap kesepakatan dalam akad, termasuk akad-akad bisnis. Karena setiap akad berisi hak dan kewajiban setiap para pihak akad. Dan setiap kesepakatan bisnis akan berhasil itu ditetukan oleh komitmen peserta akad dalam memenuhi setiap kesepakatan akad.

4. Melindungi hak kepemilikan, para ulama telah sepakat bahwa mengambil harta orang lain dengan cara yang batil itu diharamkan. Oleh

٠

⁶³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahan...*, 178.

karena itu, Allah Swt., memberikan hukuman atas setiap kejahatan terhadap harta (taaddhi' ala anwal).⁶⁴

Ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI No.IX/DSN-MUI/2017 disebutkan bahwa barang yang di sewakan harus bermanfaat dengan baik, benar ataupun yang tidak dilarang secara syariah seperti menyewa rumah dimanfaatkan untuk bermaksiat hal tersebut tidak dibenarkan, tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh penyewa dan yang menyewakan hal tersebut mengartikan bahwa barang yang disewakan beserta waktu menyewakan sudah disepakati berdua atas dasar kerelaan tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

C. Analisis Sisa Uang *Ijārah* Kontrakan yang Diminta Penyewa Sebelum Kesepakatan Berakhir di Kalisari Damen Surabaya

Kasus yang terjadi pada penyewa kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya yang secara mendadak meminta uang sisa *ijārah* kepada pemilik rumah seharusnya memang perlu diluruskan supaya tidak terjadi berulang terus-menerus. Dari penjelasan yang sudah dipaparkan penulis, penyewa dan yang menyewakan kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya tidak boleh membatalkan secara sepihak akad *ijārah* dan alangkah baiknya membuat perjanjian secara tertulis agar mengetahui dan memahami hak dan

64 Oni Sahroni dan Adiwarman, *Magasid Bisnis dan Keuangan Islam Sintesis Fikih dan Ekonomi*,

(Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 66.

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 dhahar (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 terduduh.

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 perselihan, 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;
- 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:

- Membayar uang sewa kepda 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 syaratsyarat 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 *ijārah*nya maka perselihan antara keduanya tidak akan terjadi. Karena masalah tersebut sering terjadi, jika semakin bertambah permasalan tersebut akan semakin membuat

kerugian yang cukup besar untuk yang menyewakan hingga yang memiliki usaha kontrakan rumah kemungkinan akan bangkrut.

Jadi, dalam hukum islam dan fatwa dsn-mui no. ix/dsn-mui/2017 mengenai permasalahan pengembalian sisa uang *ijārah* kontrakan yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya tidak diperbolehkan atau dibenarkan, dikarenakan permasalahan tersebut tidak didasari alasan yang bisa membatalkan akad sekaligus masuk akal. Permasalahan yang terjadi berakibat merugikan salah satu pihak dan membuat perselisihan antara keduanya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis memaparkan dan menganalisa praktik sisa uang *ijārah* kontrakan yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1. Praktik pengembalian sisa uang *ijārah* kontrakan yang diminta penyewa sebelum kesepakatan berakhir di Kalisari Damen Surabaya tanpa ada permasalahan yang timbul dari pihak yang menyewakan dan tidak ada kerusakan pada objek yang disewakan. Justru, dari pihak penyewa yang tiba-tiba membatalkan akad *ijārah* di tengah-tengah mengontrak kontrakan rumah dan meminta uang sisa akad *ijārah*. Hal tersebut termasuk membatalkan secara sepihak dan merugikan salah satu pihak yaitu pemilik. Dari beberapa kasus yang diambil penulis pengembalian sisa uang *ijārah* kontrakan rumah di Kalisari Damen Surabaya tidak semuanya yang menyewakan mengembalikan sisa uangnya karena ada alasan tertentu seperti, uang sudah dipergunakan untuk keperluan lain maupun yang menyewakan tidak mau mengembalikan, sedangkan yang menyewakan mau mengembalikan sisa uang *ijārah* meskipun tidak sepenuhnya atas dasar merasa kasihan.
- 2. Analisis hukum islam berkaitan dengan akad *ijārah* terhadap permasalahan pengembalian sisa uang *ijārah* kontrakan yang diminta

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, bermatrei 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 kontrakaan rumah dan penyewa perlu berhati-hati lagi dalam melakukan akad *ijārah* kontrakan rumah agar tidak terulang terusmenerus maupun menjadikan pelajaran dari masalah yang sudah terjadi.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Hidayatulloh et al. *ALWASIM Al-Qur'an Tajwid Kode Transliterasi Per Kata Terjemah Per Kata*. Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2013.
- Al-Ghandur, Ahmad. *Menurut pandangan Hukum Islam, diterjemahkan oleh Ma'mun Muhammad Murai dari al-Madkhal Ila As-Shariat al-Islamiya*. Yogyakarta: Pustaka Fahima, 2006.
- Al-Munawwir, A. W. Kamus al-Munawir. Surabaya: Pustaka Progresif, 1997.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah.* edisi pertama, cetakan ke-4. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013.
- Avisha, Lady. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Sewa Menyewa Kandang Ayam Potong Di Desa Lawak Ngimbang Lamongan". Skripsi-Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2019.
- Az-Zuhaili, Wahbah. Fiqih Islam Wa Adillatuhu. cet 1, jilid 5. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Bungin, Burhan. Analisis Data Penelitian Kualitatif Memahami Filosofis dan Metodologis ke Arah, edisi I, cetakan 1. Jakarta: PT Raga Grafindo Persada, 2003.
- Fathia, Mushaf. Alquran dan Terjemah. Juz 2. Bandung: Pustaka Alamina, 2010.
- Ghazaly, Abdul Rahman. Ghufron Ihsan dkk. *Fiqih Muamalat*. Edisi I, cetakan 1. Jakarta: Prenamedia Group, 2010.
- Ghony, M Djunaidi. dan Almanshur, Fauzan. *Metodologi Penelitian Kualitatif.* cetakan ke 2. Depok: Ar-Ruzz Media, 2017.
- Hammad, Nazih. *Mu'jam al-Mushthalahat al-Maliyyah wa al-Iqtishadiyyah fi Lughah al-Fuqaha.* Damaskus: Dar al-Qalam 1429 H/2008.
- Hasan, Hasbi *Pemikiran dan Perkembangan Hukum Ekonomi Syariah di Dunia Islam Kontemporer*. Depok: Gramata Publishing, 2016.
- Herdiansyah, Haris. *Metode Penelitian Kualitatif.* Jakarta Selatan: Salemba Humanika, 2010.
- Hidayat, Enang. Transaksi Ekonomi Syariah. Bandung: Anggota Ikapi, 2016.
- Huda, Nurul. dan Heykal, Mohamad. *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis.* Jakarta: Prenada Media Group, 2010.

- 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 Adiwarman. *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.

- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D.* Bandung: Alfabeta, 2011.
- Suhendi, Hendi. Fiqih Muamalah. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Sumarsono, Sonny. *Metode Riset Sumber Daya Manusia*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2004.
- Tarigan, Azhari Akmal. *Teologi Ekonomi Upaya Internalisasi Nikai—nilai Tauhid Aktivitas Ekonomi dan Bisnis Islam*. Jakarta: PT: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Triyanta, Agus. *Hukum Perbankan Syariah Regulasi, Implementasi dan Formulasi Kepatuhannya Terhadap Prinsip-Prinsip Islam.* Malang: Setara Press, 2016.
- Wajdi, Suhrawardi Farid. *Hukum Ekonomi Syariah.* Edisi 1, cetakan 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Waluyo, Agus. Ekonomi Konvensional VS Ekonomi Syariah Kritik Terhadap Sistem Ekonomi Kapitalis, Ekonomi Sosialis, dan Ekonomi Islam". Yogyakarta: Ekuilibria, 2017.

Internet

- 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.
- Wikipedia. "Kota Surabaya". https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Surabaya diakses pada hari selasa, 3 maret 2020 pukul 10:02.

https://dsnmui.or.id/diakses pada hari Sabtu, 11 juli 2020 pukul 15:00.

Wawancara

Amin Tohari, *Wawancara*, 17 Maret 2020.

Bahrul Ulum, Wawancara, 17 Maret 2020.

H. Buthor, Wawancara, Surabaya, 4, Januari 2020.

H.Su'udi, Wawancara, 17 Maret 2020.

Indah Kustini, Wawancara, 5 Januari 2020.

Jamilah, Wawancara, 17 Maret 2020.

Karyo, Wawancara,5 Januari, 2020

Nisrina, Wawancara, 17 Maret 2020.

Rinawati, Wawancara, Surabaya, 5, Januari 2020.

Sitiani, Wawancara, 17 Maret 2020.

Slamet, Wawancara, 17 Maret 2020.

Taufik Hidayat, Wawancara, 5 Januari, 2020.

Tutik Andriani, Wawancara, 5 Januari 2020.