ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PP NO. 14 TAHUN 2016 TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH DI DESA JATI KECAMATAN SIDOARJO KABUPATEN SIDOARJO

SKRIPSI

Oleh

Triska Wahyuningtyas

NIM. C92217111

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Surabaya

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Triska Wahyuningtyas
NIM	: C92217111
Fakultas/Jurusan/Prodi	: Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/ Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul Skripsi	: Analisis Hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo

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

Sidoarjo, 08 Juli 2021

Saya yang menyatakan

METERAI TEMPEL CABB2AJX227386426

Triska Wahyuningtyas

NIM. C92217111

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "Analisis Hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo", yang ditulis oleh Triska Wahyuningtyas NIM. C92217111 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 08 Juli 2021

Pembimbing,

Dr. Hj. Nurhayati, M.Ag.

NIP. 196806271992032001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Triska Wahyuningtyas NIM. C92217111 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Jumat, tanggal 16 Juli 2021, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I	**Penguji II**
Dr. Hj. Nurhayati, M.Ag	Dr. H. Muhammad Ghufron Lc, M.HI
NIP. 196806271992032001	**NIP.** 197602242001121003
Penguji III	**Penguji IV**
Dr. M. Sulthon, M.A.	Muhammad Jazil Rifqi, MH.
NIP. 197205152006041003	**NIP.** 199111102019031017

Surabaya, 16 Juli 2021

Mengesahkan, Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan,

Prof. Dr. H. Masruhan, M.Ag.

NIP. 195904041988031003

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama	: Triska Wahyuningtyas
NIM	: C92217111
Fakultas/Jurusan	: Syari'ah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam
E-mail address	: wahyutriska@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
■ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (……)
yang berjudul :

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PP NO. 14 TAHUN 2016 TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH DI DESA JATI KECAMATAN SIDOARJO KABUPATEN SIDOARJO

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 24 Juli 2021

Penulis

(Triska Wahyuningtyas)

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul Analisis Hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo ini adalah penelitian yang berpijak pada dua rumusan masalah, yaitu: (1) Bagaimana praktik Sewa Menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoajo Kabupaten Sidoarjo? (2) Bagaimana Analisis Hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 terhadap Praktik Sewa Menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo?.

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan *(field research)* dan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Data diperoleh dari lapangan melalui teknik wawancara secara langsung kepada pihak-pihak yang terkait (Ketua RT, pemilik rumah, dan penyewa) dan teknik dokumentasi yang berupa surat perjanjian atau kontrak dan bukti pembayaran. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif analisis dengan pola pikir induktif, yakni berangkat dari fakta-fakta terkait sewa menyewa rumah di lokasi penelitian yang bersifat khusus, kemudian dianalisis dengan menggunakan teori-teori *al-Ijārah* dalam hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 yang bersifat umum, sehingga kesimpulan hukumnya dapat diterapkan pada fakta yang serupa di tempat lain yang berbeda.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa: (1) pada praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo terdapat 2 transaksi. Transaksi pertama dilakukan antara penyewa pertama dengan pemilik rumah di atas surat perjanjian yang mencantumkan nama kedua belah pihak serta batasan waktu sewa. Sementara itu, transaksi kedua terjadi karena penyewa pertama sudah tidak menempati objek sewa dan mengalihkan sewa kepada penyewa kedua selama 6 bulan terakhir sebelum masa sewa habis tanpa izin dari pemilik rumah. Sehingga pada 4 bulan terakhir pemilik rumah menyelesaikan akadnya dengan penyewa pertama dan mengembalikan uang sewa selama 4 bulan karena penyewa kedua telah menempati objek sewa selama 2 bulan. (2) Pada transaksi sewa pertama menurut Hukum Islam akad tersebut sah karena sesuai dengan syarat dan rukun akad *al-Ijārah*. Sementara itu, pada transaksi kedua akadnya menjadi fasid (batal) karena terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan syarat dan rukun akad *al-Ijārah* diantaranya tidak ada izin dari pihak pemilik rumah. Sedangkan transaksi pertama menurut PP No. 14 Tahun 2016 akad tersebut sah karena telah sesuai denga ketentuan yang termuat di dalamnya. Sementara itu, pada transaksi kedua akadnya tidak sesuai dengan ketentuan yang termuat di dalamnya karena pihak penyewa pertama tidak memiliki hak penuh atas objek sewanya yang mengakibatkan akadnya tidak sah.

Dari hasil penelitian di atas, maka hendaknya ketua RT lebih memperhatikan dan memberikan masukan atau informasi terhadap ketentuan sewa yang sesuai dengan peraturan yang ada agar tidak terjadi permasalahan mengenai menyewakan kembali objek sewa tanpa izin pemilik rumah. Dan kepada para pihak yang melakukan akad sewa sebaiknya lebih memperhatikan terkait adanya kontrak perjanjian tertulis sebelum terjadinya akad yang di dalamnya minimal dijelaskan mengenai hak dan kewajiban, batasan waktu, serta nominal sewa untuk meminialisir kecurangan diantara para pihak.

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

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI iii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING iv
PENGESAHAN TIM PENGUJI SKRIPSI v
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI vi
KATA PENGANTAR ix
ABSTRAK xii
DAFTAR ISI xiii
DAFTAR GAMBAR xvii
DAFTAR TRANSLITERASI xviii
BAB 1 1
PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Penelitian 1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah 7
C. Rumusan Masalah 8
D. Kajian Pustaka 8
E. Tujuan Penelitian 13
F. Kegunaaan Hasil Penelitian 13
G. Definisi Operasional 14
H. Metode Penelitian 16
I. Sistematika Pembahasan 20
BAB II 23
AL-IJĀRAH DAN PP NO. 14 TAHUN 2016 23
A. Al-Ijārah 23
1.Pengertian al-Ijārah 23
2.Dasar Hukum al-Ijārah 24
2.Rukun dan Syarat al-Ijārah 27
3.Jenis-Jenis al- Ijārah 32
4.Hak dan kewajiban pihak dalam akad al- Ijārah 36
5.Pembatalan dan Berakhirnya al- Ijārah 37
6.Hikmah dari adanya akad al-Ijārah 40
B. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 41
BAB III 44
PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH DI DESA JATI KECAMATAN SIDOARJO KABUPATEN SIDOARJO 44
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian 44
B. Latar Belakang terjadinya Sewa Menyewa Rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo 47
C. Praktik Sewa Menyewa Rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo 50
1. Kronologi Terjadinya Sewa 50

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

2. Perjanjian sewa 52
3. Kesepakatan Harga dan Jangka Waktu Sewa 54
4. Alasan Pihak Penyewa Pertama Menyewakan Kembali Objek Sewa 55
D. Sikap Pemilik Rumah Terhadap Transaksi Sewa Kedua 55
BAB IV 57
ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PP NO. 14 TAHUN 2016 TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH DI DESA JATI KECAMATAN SIDOARJO KABUPATEN SIDOARJO 57
A. Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo 57
B. Analisis PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo 69
BAB V 75
PENUTUP 75
A. Kesimpulan 75
B. Saran 76
DAFTAR PUSTAKA 77
LAMPIRAN-LAMPIRAN 79

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

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam menjelaskan dan memberikan petunjuk bagaimana hubungan antara manusia dengan manusia, ataupun hubungan antara manusia dengan Allah. Hubungan antara manusia dengan manusia ini tidak lepas dengan adanya proses bermuamalah. Muamalah merupakan hukum syar'i yang mengatur hubungan manusia satu dengan manusia lain dalam urusan harta benda.[1] Tidak hanya itu, proses bermuamalah pun harus sesuai dengan konsep yang sudah dijelaskan dan diajarkan oleh Islam baik cara bertransaksinya, akadnya, dan barang yang dibayarkannya sebagai pelunasan. Sehingga dalam aspek muamalah, muamalah mengatur beberapa cara manusia dalam melaksanakan kehidupan sosial, seperti cara manusia untuk mencari rezeki dan meminta rida-Nya. Dengan aspek muamalah tersebut manusia dapat memahami bagaimana bermuamalah dengan baik dan benar yang sesuai dengan Alquran dan Sunah. Karena secara tidak langsung Islam datang sebagai pedoman masyarakat dalam bermuamalah dengan memberikan dasar-dasar serta prinsip-prinsip yang sesuai dengan Alquran dan Sunah untuk kemashlahatan umat manusia, terlebih bagi umat muslim.[2]

---

[1] Muhammad Abdul Wahab, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018), 8.
[2] Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 1.

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

Tercapainya suatu tujuan dalam proses bermuamalah dapat dikaitkan dengan macam-macam akad salah satu bentuk akad muamalah yaitu *al-Ijārah*. Akad *al-Ijārah,* jual beli*, musyarakah, wadi'ah, hiwalah, kafalah* bisa dijadikan sarana untuk menolong sesama atau sekedar memenuhi kebutuhan hidupnya.[1] Sebagaimana dijelaskan dalam surat al-Mā'idah ayat 2 yang dijadikan dasar bagi semua transaksi yang dilakukan oleh masyarakat muslim:[2]

...وَتَعَاوَنُوْا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوٰىۖ وَلَا تَعَاوَنُوْا عَلَى الْاِثْمِ وَالْعُدْوَانِۖ وَاتَّقُوا اللّٰهَۗ اِنَّ اللّٰهَ شَدِيْدُ الْعِقَابِ...

"Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya. (al-Mā'idah ayat 2)".[3]

Fitrah manusia sebagai makhluk sosial dan sebagai subjek hukum dalam berinteraksi dengan sesama jelas tidak akan pernah lepas dengan kebutuhan sosial budaya, kebutuhan sosial sendiri merupakan kebutuhan yang berhubungan dengan kegiatan sosial seperti tolong menolong.[4] Manusia juga membutuhkan kebutuhan fisiologis, diantaranya yaitu kebutuhan sandang, pangan, dan papan yang pada dasarnya kebutuhan fisiologis tersebut merupakan kebutuhan dasar manusia,

---

[1] Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 11.
[2] Suqiyah Musafa'ah, *Tafsir Ayat Hukum Ekonomi dan Bisnis* (Surabaya: IAIN Press, 2015), 40.
[3] https://tafsirq.com/5-Al-Ma'idah/ayat-2, Diakses Pada Tanggal 17 Desember 2020 Pukul 18.48 WIB.
[4] Wahab, *Ensiklopedia Kebutuhan Manusia* (Semarang: Alprin, 2010), 15.

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

karena jika tidak terpenuhinya kebutuhan fisiologis tersebut maka manusia akan mengalami kesulitan.[5]

Rumah hingga apartemen merupakan salah satu contoh kebutuhan fisiologis (papan) yang banyak dicari untuk memenuhi kebutuhan jangka panjang di masa yang tinggi tingkat urbanisasi, kepadatan penduduk dan serba modern ini. Dengan begitu, rumah ataupun apartemen banyak dicari, dibeli, hingga disewa masyarakat tidak lain hanya untuk memenuhi kebutuhan pokoknya tersebut.[6]

Tingkat perpindahan penduduk yang tinggi dari desa ke kota merupakan salah satu sebab adanya urbanisasi, dan urbanisasi sendiri berdampak pada terjadinya pertambahan jumlah penduduk pada suatu kota.[7] Tidak heran jika di dalam kota yang tinggi tingkat urbanisasi banyak dibangun perumahan hingga apartemen sebagai bentuk pemenuh kebutuhannya. Dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk banyak beberapa dari masyarakat memanfaatkan lahan atau rumah kosongnya untuk dijual, dibangunkan kos-kosan, atau sekedar disewakan. Juga banyak masyarakat pada kalangan perekonomian menengah kebawah yang memilih untuk menyewa rumah sebagai tempat tinggal karena belum mampu untuk membeli rumah dengan tetap bisa memenuhi kebutuhan pokoknya akan tempat tinggal.

---

[5] Wahab, *Ensiklopedia Kebutuhan Manusia* (Semarang: Alprin, 2010), 25.
[6] Yogi, et.al., *Pengantar Ekonomi Wilayah: Pendekatan Analisis Praktis* (Bandung: ITB Press, 2018), 173.
[7] Dwi C.P, *Urbanisasi dan Permasalahannya* (Semarang: Alprin, 2010), 3-4.

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

Berdasarkan faktor korelasi diatas, banyak terjadi persoalan transaksi sewa menyewa pada masa sekarang. Maka dari itu, dibutuhkan aturan dan norma-norma yang dapat dijadikan pedoman masyarakat dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa agar tidak menimbulkan permasalahan seperti menyewakan kembali objek sewa tanpa hak dan izin pemilik objek, pembayaran upah sewa yang tidak sesuai dengan perjanjian, memanfaatkan lain objek sewa yang tidak sesuai dengan perjanjian. Permasalahan-permasalahan tersebut dapat diyakini bahwa banyak dari pihak penyewa yang seakan-akan memiliki hak penuh atas objek yang disewakan oleh pihak pemilik dengan berpedoman bahwa sewa menyewa itu dapat diambil manfaat atau jasa dari suatu benda dengan adanya imbalan tertentu.

Menurut Suqiyah Musyafa'ah dalam bukunya yang berjudul "Tafsir Ayat Hukum Ekonomi dan Bisnis" menjelaskan bahwa setiap transaksi sewa menyewa sebenarnya harus tetap menekankan prinsip saling menjaga amanah, seperti menjaga objek sewa, serta menjaga kepercayaan satu sama lain dan tidak mengkhianati atau mengingkari hak dan kewajibannya masing-masing. [8] Misalnya untuk pihak penyewa harus bisa menjaga amanah serta menjaga objek yang disewakan oleh pihak pemilik rumah. Bagi pihak pemilik rumah pun juga harus jujur dalam memberikan informasi mengenai objek yang akan disewakan serta memberikan kewajibannya yang baik sesuai syara' kepada pihak penyewa.

[8] Suqiyah Musafa'ah, *Tafsir Ayat Hukum Ekonomi dan Bisnis* (Surabaya: IAIN Press, 2015), 126-127.

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

Akan tetapi, dengan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal tersebut menyebabkan harga rumah-rumah melejit, sehingga banyak masyarakat perantau yang memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal sementara yang dilakukan dengan cara menyewa. Dengan begitu, masyarakat bisa mendapatkan harga yang lebih terjangkau sekaligus bisa memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya.

Dengan banyaknya masyarakat yang mencari rumah sewaan, juga banyak pihak-pihak nakal yang berusaha mendapatkan keuntungan dengan memanfaatkan objek sewa tanpa hak dan tanpa izin yang menyebabkan penyelesaian akad sebelum masa akhir sewa habis yang bisa dikatakan memanfaatkan objek sewa tanpa mengindahkan syarat serta rukun-rukun yang sesuai dengan syara' bahkan aturan yang sudah tertulis (hukum positif) yang ada di Indonesia seperti di dalam PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pada permasalahan tersebut, bisa jadi transaksi dilakukan kedua belah pihak kurang melengkapi akta-akta perjanjian yang di dalamnya tertuang hak serta kewajiban pihak pemilik rumah dan pihak penyewa rumah atau kedua belah pihak kurang begitu mengerti mengenai isi kontrak perjanjian yang dapat bermanfaat untuk melindungi hak-haknya sebagai subjek dalam suatu kegiatan transaksi, pihak penyewa pertama menganggap bahwa menyewakan kembali objek sewa dapat sedikit menguntungkannya, karena dapat dilihat dari banyaknya minat masyarakat dalam hal sewa menyewa rumah. Tanpa melihat dan mengetahui bagaimana keputusan dari pihak pemilik rumah terhadap transaksi tersebut. Jika hal tersebut

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

terjadi tentu akan ada salah satu pihak yang dirugikan selama proses terjadinya transaksi sewa menyewa.

Ketentuan sewa menyewa dalam Islam diharuskan memenuhi rukun serta syarat-syaratnya.[9] Karena pada dasarnya Islam membolehkan kegiatan transaksi sewa menyewa dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang sesuai dengan syariat. Sedangkan dalam PP No. 14 Tahun 2016 pasal 28 dijelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa sebaiknya dilakukan secara tertulis antara pihak pemilik dan pihak penyewa untuk melindungi hak-haknya yang termuat di dalamnya sekurang- kurangnya ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, serta biaya harga sewa serta kondisi force majeure. Serta sewa menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin dari pihak pemilik rumah.[10] Pada kasus sewa menyewa rumah yang tejadi di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo ada anggapan bahwa pihak penyewa berhak memanfaatkan objek yang dijadikan transaksi meskipun objek tersebut bukanlah milik penuh pihak penyewa karena tidak adanya surat perjanjian yang mengatur mengenai hak serta kewajiban pihak-pihak yang bertransaksi.

Semakin banyaknya pihak-pihak pencari rumah sewa membuat pihak penyewa yang telah memiliki rumah dengan hak milik penuh dan juga masih memiliki rumah sewaan yang bukanlah milik penuh pihak penyewa menciptakan strategi

---

[9] Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2018), 71-72.

[10] Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

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

untuk mencari keuntungan dengan menerapkan oper sewa kepada pihak ketiga terhadap objek yang bukanlah milik penuh pihak penyewa dengan alasan agar rumah yang ia sewa tidak menganggur dan pihak yang telah menyewakan kembali objek sewa kepada pihak lain mendapat sedikit keuntungan karena tidak adanya kontrak perjanjian yang mengatur dan mengikat atas perjanjian sewa menyewanya. Jika terjadi oper sewa tanpa izin tentu pihak pemilik objek mengalami kerugian karena rumah yang dijadikan oper sewa digunakan oleh pihak ketiga untuk membuka usaha lain yang tidak sesuai dengan akad awal.

Mengacu pada permasalahan sewa menyewa rumah kontrakan di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang ditinjau dari segi hukum Islam serta PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Untuk mendalami materi yang akan penulis kaji lebih dalam, maka penulis lebih fokus pada pokok permasalahan yang dirasa perlu untuk diidentifikasi serta memberikan batasan masalah yang berkaitan dengan beberapa uraian pada latar belakang "Analisis Hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 terhadap Praktik Sewa Menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo". Maka penulis mendapatkan beberapa masalah yang dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Dampak urbanisasi terhadap transaksi sewa menyewa rumah.
2. Kesadaran pihak pemilik rumah dan pihak penyewa tentang hak dan kewajiban yang masih rendah.

digilib.uinsby.ac.id 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. Praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.
4. Analisis hukum terhadap permasalahan sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh pihak penyewa pertama kepada pihak ketiga tanpa izin dari pemilik rumah

Mengacu pada beberapa masalah yang telah dipaparkan penulis pada identifikasi masalah, maka ada beberapa yang perlu dikaji dan dibatasi agar penulis dapat memberikan penjelasan secara spesifik dan penelitian dapat terlaksanakan dengan tuntas. Maka penulis membatasi masalah sebagai berikut:

1. Praktik Sewa Menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.
2. Analisis Hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 terhadap Praktik Sewa Menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.

C. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah penulis sampaikan, maka permasalahan yang dapat ditarik adalah:

1. Bagaimana praktik Sewa Menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoajo Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimana Analisis Hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 terhadap Praktik Sewa Menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi singkat mengenai kajian atau penelitian yang pernah dilakukan di seputar masalah yang diteliti sehingga akan terlihat lebih jelas

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

bahwa kajian yang akan penulis lakukan bukan bentuk pengulangan atau duplikasi pada penelitian yang sudah ada. Tujuan lain dari kajian pustaka sendiri agar penulis dapat mengembangkan serta membandingkan tulisan ini dengan penelitian sebelumnya. Sehingga diharapkan tidak ada pengulangan tulisan atau duplikasi pada penelitian ini.

Setelah penulis mencari sumber referensi sebenarnya sudah banyak penelitian mengenai agunan, namun penulis menemukan beberapa berbedaan masalah yang belum dikaji pada penelitian sebelumnya, yaitu:

1. *"Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Sudi pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)*" Skripsi oleh Rizki Safitri pada Tahun 2018. Dalam penelitian tersebut, peneliti menyimpulkan bahwa dalam hukum Islam praktik menyewakan kembali rumah dalam bentuk kos-kosan di Kelurahan Tanjungkarang tidak sepenuhnya terpenuhi rukun dan syaratnya karena belum ada kejelasan waktu sewa. Pada ijab kabul seharusnya ditentukan waktu sewa agar sewa-menyewa bisa dianggap terpenuhi dan sah karena telah memenuhi rukun yang sebagaimana telah diatur dalam Islam. Pada analisisnya, penulis juga menjelaskan bahwa tanggal batas akhir masa sewa menyewa diharuskan sesuai dengan ketentuan yang jelas, agar tidak terjadi kerugian dan kesalahpahaman antara pihak pemilik dan pihak penyewa.[11] Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang telah diteliti oleh penulis

[11] Rizki Safitri, "Tinjauan Hukum Islam tentang Menyewakan Kembali rumah Sewaan (Studi pada Kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang)" (Skripsi—UIN Raden Intan Lampung, 2018).

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

yaitu terletak pada masalahnya dan pisau analisisnya yaitu menyewakan kembali rumah sewaan dengan menggunakan *al-Ijārah* sebagai pisau analisis. Sedangkan perbedaannya terletak pada salah satu pisau analisis yaitu menggunakan PP No. 14 Tahun 2016 juga masalah mengenai transaksi menyewakan kembali objek sewa tanpa hak.

2. *"Anlisis Hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 01 Tahun 1997 terhadap Alih Sewa Tanah Surat Ijo di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya"* Skripsi oleh Nahdliyatul Mufidah pada Tahun 2015. Dalam penelitian tersebut, peneliti menyimpulkan bahwa dalam praktik alih sewa tanah surat ijo di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya menurut hukum Islam tidak memenuhi salah satu syarat sewa menyewa karena surat ijo tersebut di alih sewakan tanpa sepengetahuan pemiliknya, yaitu pemerintah kota surabaya. Sedangkan dalam Perda Kota Surabaya No. 01 Tahun 1997 melanggar beberapa ketentuan pasal terutama pasal 7, 9, dan 10. Namun, ada juga persamaan yang mendasar antara hukum Islam dan Perda Kota Surabaya terhadap praktik alih sewa yaitu dibolehkannya melakukan transaksi jika masih sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Selain itu juga ada perbedaannya yaitu pada hukum Islam sewa menyewa akan berakhir jika telah terpenuhinya manfaat dan masa sewa yang ditentukan tlah habis. Sedangkan oada Perda No. 01 Tahun 1997 mengatakan bahwa izin pemakaian tanah surat ijo berakhir apabila objek yang disewakan akan digunakan untuk kepentingan daerah dan harus segera dikosongkan

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

meskipun masa sewa masih ada.[12] Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang telah diteliti oleh penulis yaitu terletak pada permasalahannya mengenai mengalihkan sewa kepada pihak lain. Sedangkan perbedaannya terletak pada objek pembahasannya dan salah satu pisau analisisnya. Pada penelitian ini status kepemilikan rumah yang dijadikan objek sewa milik pemerintah kota Surabaya dengan menggunakan analisis hukum Islam dan Perda No. 01 Tahun 1997, sedangkan pada penelitian dari penulis status kepemilikan objek sewa adalah milik pribadi dengan menggunakan analisis hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016.

3. *"Analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa rumah tanpa hak oleh pemerintah desa: studi masalah di Dusun Sarirejo RT.09 RW.03 Kecamatan Driorejo Kabupaten Gresik"* Skripsi oleh Yuznia Anggraini pada Tahun 2020. Dalam penelitian tersebut, peneliti menyimpulkan bahwa dalam praktik sewa menyewa dua rumah kosong yang ditinggal pergi pemiliknya yaitu Ibu Evi dan Ibu Atik pada tahun 2003 yang disewakan oleh pengurus Dusun karena pemilik rumah menghilang dan pergi selama 1 tahun dengan cara musyawarah antara pengurus Dusun dan perwakilan warga dengan tujuan agar tidak menjadi sengketa para warga yang menginginkan hak milik atas rumah tersebut. Dengan disewakannya rumah tersebut dengan dijadikan kos-kosan agar bisa menambah pendapatan kas Dusun Sarirejo yang akan digunakan untuk membantu warga

[12] Nahdliyatul Mufidah, "Analsisi Hukum Islam dan Perda No. 01 Tahun 1997 terhadap Ali Sewa Tanah Surat Ijo di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya" (" (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2015).

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

dusun yang membutuhkan. Penulis menganalisis berdasarkan teori *al-Ijārah*, maka praktik sewa menyewa tersebut dinyatakan tidak sah karena salah satu syaratnya tidak terpenuhi, yakni syarat manfaat atas barang berupa rumah bukan milik Pemerintah Dusun Sarirejo dan tanpa seizin pemilik rumah. Akan tetapi, penulis juga menganalisis berdasarkan teori *ihyā al mawāt*, pada praktik pengambilalihan kepemilikan rumah tersebut bisa dinyatakan sah karena tanah tempat kedua rumah tersebut merupakan tanah milik Pemerintah Kabupaten Gresik yang termasuk dalam daerah sempadan sungai Kalimas.[13] Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang telah diteliti oleh penulis yaitu terletak pada permasalahannya mengenai sewa tanpa hak. Sedangkan perbedaannya terletak pada kepemilikan objek serta pisau analisis. Kepemilikan objek pada penelitian di atas adalah barang tanpa pemilik yang dianalisis menggunakan hukum Islam saja, sedangkan pada objek penelitian dari penulis status kepemilikannya sudah jelas dan pisau analisisnya menggunakan hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu diatas, penulis meneliti masalah dengan judul "Analisis Hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 terhadap Praktik Sewa Menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo". Pada penelitian yang akan penulis kaji nanti akan lebih fokus membahas bagaimana sewa

[13] Yuznia Anggraini, "*Analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa rumah tanpa hak oleh pemerintah desa: studi masalah di Dusun Sarirejo RT.09 RW.03 Kecamatan Driorejo Kabupaten Gresik*" (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 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 digilib.uinsby.ac.id

menyewa rumah tanpa izin pemilik menurut hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 terhadap transaksi sewa menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo, sehingga berbeda dengan penelitian sebelumnya dan tidak ada pengulangan.

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan penjabaran rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoajo Kabupaten Sidoarjo.
2. Mengetahui analisis Hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 terhadap praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.

F. Kegunaaan Hasil Penelitian

Adapun kegunaan dari penilitian ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, antara lain:

1. Kegunaan Teoritis

   Sebagai sarana dalam pengembangan ilmu pengetahuan serta dapat menambah wawasan pengetahuan mengenai transaksi sewa menyewa rumah yang bukanlah milik penuh pihak penyewa dan tanpa izin pemilik, sehingga dapat dijadikan informasi bagi pembaca dan sekaligus dapat digunakan sebagai bahan penelitian yang lebih komperhensif.

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

2. Kegunaan Praktis

Memberikan pandangan bagi masyarakat dalam memberikan pertimbangan dalam melaksanakan suatu perjanjian, terutama sewa menyewa agar tidak ada yang dirugikan dan fenomena ini tidak terulang kembali. Terutama bagi pihak pemilik rumah.

G. Definisi Operasional

Definisi Operasional merupakan suatu penjabaran mengenai suatu variabel dengan cara memberikannya arti agar dapat mengukur atau memahami variabel tersebut.[14] Agar dapat terhindar dari salah pengertian pada judul skripsi *"Analisis Hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 terhadap Praktik Sewa Menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo"*. Maka perlu adanya penjelasan mengenai definisi operasional yang menjelaskan beberapa istilah yang berhubungan dengan judul skripsi di atas, yaitu:

1. Hukum Islam: Hukum Islam merupakan hasil ijtihad para ulama sebagai ketetapan hukum yang bersumber dari Alquran atau Sunah yang bertujuan untuk mengatur kehidupam masyarakat, terutama masyarakat muslim. Dalam penelitian ini terkait dengan *al-Ijārah* yang digunakan peneliti sebagai dasar atau acuan dalam menganalisis fenomena mengenai sewa menyewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.

[14] Muslich Anshori dan Sri Iswati, *Metodologi Penelitian Kuantitatif: Edisi 1* (Surabaya: Airlangga University Press, 2019), 60.

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

2. PP No. 14 Tahun 2016: PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaran Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam penelitian ini merupakan suatu bentuk aturan pemerintah yang digunakan peneliti sebagai dasar atau acuan dalam menganalisis fenomena yang ada di lapangan mengenai sewa menyewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.
3. Sewa menyewa rumah: Sewa menyewa dalam penelitian ini merupakan suatu bentuk perjanjian pada proses transaksi kedua dimana adanya pihak penyewa pertama menyewakan objek yang telah ia sewa kepada pihak ketiga tanpa izin dari pihak pemilik rumah.

Dari penjelasan beberapa konsep di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa penulis akan meneliti dengan lebih menekankan bagaimana analisis hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 terhadap masalah yang terjadi pada praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo, agar dapat diketahui bagaimana hukum dari sewa menyewa tanpa izin pemilik rumah.

Pada kajian ini, penulis melakukan penelitian secara langsung terhadap praktik yang terjadi di lapangan antara pihak pemilik rumah, penyewa pertama dan pihak penyewa kedua (pihak ketiga) dan penulis mendapatkan data-data yang benar adanya.

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

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu pandangan dasar yang dijadikan tumpuan utama dalam berfikir dan bertindak saat melaksanakan penelitian.[15] Pada saat memahami dan menelaah objek kajian pada penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

   Jenis penelitian pada skripsi ini adalah lapangan *(Field Research)* dengan menggunakan pendekatan kualitatif, yang dalam prosesnya peneliti harus terjun secara langsung ke lapangan agar peneliti bisa mendapatkan gambaran kasus secara komperhensif tentang keadaan situasi di lapangan maupun subjek-subjek atau masyarakat yang akan dijadikan data untuk diteliti.[16]

2. Data yang akan diteliti

   Data yang akan diteliti secara garis besar adalah:

   a. Kesepakatan perjanjian antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa pertama.
   b. Proses transaksi sewa menyewa tanpa izin pemilik rumah.
   c. Cara pihak penyewa pertama mengoper sewakan objek sewa kepada pihak ketiga.
   d. Pandangan pemilik rumah terhadap transaksi oper sewa yang terjadi.

---

[15] Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi dan Karya Ilmiah Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2011) ,254.

[16] Conny R. Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif jenis, karakteristik dan keunggulannya* (Jakarta: Grasindo, 2010), 9.

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

e. Alasan pihak penyewa pertama menyewakan kembali objek sewa kepada pihak ketiga.

3. Sumber Data

Sumber data yang akan penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Sumber data primer

Sumber data primer merupakan suatu bentuk metode pengumpulan data yang data atau keterangannya didapatkan peneliti secara langsung dari sumbernya.[17] Yaitu cara menyewakan kembali objek sewa kepada pihak ketiga tanpa izin di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo dari:

1) Pihak pemilik rumah
2) Pihak penyewa pertama
3) Pihak ketiga (penyewa kedua) selaku para pihak dalam transaksi sewa menyewa.
4) Tetangga selaku saksi pada transaksi sewa menyewa rumah antara pihak pemilik rumah dan penyewa pertama.
5) Ketua RT selaku saksi pada transaksi sewa menyewa rumah antara pihak pemilik rumah dan penyewa pertama serta transaksi menyewakan kembali objek sewa yang terjadi antara pihak penyewa pertama kepada pihak ketiga.

[17] Bagja Waluyo, *Sosiologi: Menyelami Fenomena Sosial di Masyarakat* (Bandung: PT Setia Purna Inves, 2007), 79.

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

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder merupakan suatu bentuk metode pengumpulan data yang data atau keterangannya didapatkan peneliti dari pihak kedua baik berupa orang, catatan, buku, laporan bulletin, majalah atau dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan data yang akan diteliti.[18] Dalam hal tersebut, sumber sekunder penelitian lapangan ini diantaranya:

1. Foto tampak depan atau tampak belakang rumah yang dijadikan objek sewa menyewa yang terletak di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.
2. Surat kontrak serta bukti pembayaran terhadap transaksi sewa menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun untuk mendapatkan data yang konkrit ditempat penelitian, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode dalam proses penggalian data dengan cara memberikan pertanyaan yang dijawab langsung oleh responden secara langsung.[19] Dalam teknik wawancara ini bertujuan agar peneliti bisa mendapatkan data yang sebenar-benarnya dari kedua belah

---

[18] Bagja Waluyo, *Sosiologi: Menyelami Fenomena Sosial di Masyarakat* (Bandung: PT Setia Purna Inves, 2007), *79.*

[19] Firdaus dan Fakhry zamzam, *Aplikasi Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: CV Budi Utama. 2012), 104.

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

pihak terkait perjanjian sewa menyewa yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak secara tertulis.

2. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi dilakukan penulis agar mendapatkan data bahwa telah terjadi akad sewa, pengumpulan data dalam metode dokumentasi pada skripsi ini diperoleh dari data perjanjian yang mencakup surat kontrak antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa pertama serta bukti pembayaran sewa rumah dari pihak penyewa pertama kepada pemilik rumah dalam praktik sewa menyewa rumah yang pernah terjadi di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.

5. Teknik Analisis Data

Analsisis data merupakan salah satu teknik dalam mengolah data dengan cara mengatur secara sistematis melalui data hasil observasi dan wawancara dengan menafsirkannya sehingga dapat menghasilkan suatu pemikiran, pendapat, teori atau gagasan yang baru.[20]

Pada penjabaran dari pengertian analisis data di atas, maka penulis mengumpulkan data secara sistematis dan faktual, lalu menganalisisnya dengan menggunakan metode deskpritif yaitu mengumpulkan data tentang menyewakan kembali objek sewa kepada orang lain tanpa izin yang pada akhirnya penulis analisis untuk diambil kesimpulan. Alasan penulis

[20] Conny R. Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif jenis, karakteristik dan keunggulannya* (Jakarta: Grasindo, 2010), 9.

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

menggunakan metode deskriptif karena ingin memaparkan, menjelaskan serta menguraikan data yang telah terkumpul kemudian disusun dan dianalisis untuk diambil kesimpulan.

Untuk melakukan analisis data ini, penulis menggunakan metode deskriptif dengan pola pikir induktif. Pola pikir induktif merupakan pola pikir yang berangkat dari data atau fakta yang diperoleh di lapangan kemudian dianalisis dan ditarik kesimpulan hukum, serta bisa diberlakukan secara umum pada fakta-fakta yang sama ditempat yang berbeda. Pada pola pikir ini penulis menggunakan hukum Islam sebagai rujukan untuk menganalisis data hasil penelitian dari fakta yang terjadi di lapangan yaitu pada praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.

I. Sistematika Pembahasan

Agar penyusunan skripsi ini dapat lebih terarah, sesuai dengan yang sudah penulis rencanakan serta dapat tercapainya suatu tujuan pembahasan, maka disusunlah sistematika pembahasan yang terdiri dari lima bab yang masing-masing berisi pembahasan sebagai berikut:

1. Bab pertama

   Bab pertama berisi pendahuluan dimana di dalam pendahuluan terdapat pembahasan yang lebih rinci, yaitu: latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

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

2. Bab kedua

Bab kedua berisi kajian teori yang akan menguraikan teori *al-Ijārah* yang dipakai untuk menganalisis data tentang menyewakan rumah tanpa izin pemiliknya, yaitu: pengertian sewa menyewa *al-Ijārah* menurut hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016, dasar hukum sewa menyewa *al-Ijārah*, rukun dan syarat sewa menyewa *al-Ijārah*, hak serta kewajiban pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, ketentuan oper sewa menurut hukum Islam dan PP No. 14 Tahun 2016, serta berakhirnya akad pada *al-Ijārah*.

3. Bab ketiga

Bab ketiga berisi tentang data penelitian yang memuat tentang gambaran umum lokasi penelitian yang termuat di dalamnya mengenai kondisi lingkungan dan gambaran umum objek sewa, latar belakang terjadinya sewa menyewa rumah, praktik sewa menyewa rumah yang di dalamnya termuat kronologi terjadinya sewa, perjanjian sewa, kesepakatan harga dan waktu, serta alasan pihak penyewa kedua menyewakan kembali objek sewa, dan yang terakhir sikap pihak pemilik rumah mengenai transaksi sewa kedua.

4. Bab keempat

Pada bab keempat berisi tentang analisis data yang akan membahas mengenai hukum dari menyewakan objek sewa yang statusnya bukan hak milik penuh pihak yang menyewakan terhadap praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo yang ditinjau menurut hukum

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

Islam dan PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

5. Bab kelima

Pada bab kelima merupakan penutup yang membahas mengenai akhir dari pembahasan pada penilitan yang berisi tentang kesimpulan serta saran dari penulis mengenai permasalahan yang di bahas.

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

BAB II

AL-IJĀRAH DAN PP NO. 14 TAHUN 2016

A. *Al-Ijārah*

1. Pengertian *al-Ijārah*

Secara bahasa kata *al-Ijārah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwadu* (ganti) atau (upah). Sedangkan secara terminologi ada beberapa pengertian *al-Ijārah* yang dikemukakan oleh ulama fiqih, diantaranya:

1. Menurut Imam Syafi'i *al-Ijārah* berarti akad yang bisa diambil manfaatnya dengan memberikan ganti.
2. Menurut Imam Hanafi *al-Ijārah* berarti akad yang membolehkan *musta'jir* (pihak yang menyewa) mengambil manfaat atas barang telah ia sewa dengan suatu imbalan secara sengaja dan diketahui.
3. Menurut Imam Maliki dan Imam Hanbali *al-Ijārah* berarti memanfaatkan barang yang mubah dalam kurun waktu yang telah ditentukan dengan memberikan pengganti. Selain itu, ada yang menerjemahkan *al-Ijārah* sebagai akad jual beli jasa, upah mengupah, atau mengambil manfaat tenaga manusia dan atau mengambil manfaat dari suatu barang.[1]

Menurut Fatwa DSN MUI NO:112/DSN-MUI/IX/2017 *al-Ijārah* merupakan akad sewa antara *mu'ajir* (pihak yang menyewakan) dengan

[1] Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqih Muamalah II Teori dan Praktik* (Jepara: Uinsnu Press, 2019), 71-72.

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

musta'jir (pihak yang menyewa) untuk mempertukarkan manfaat dan *ujrah*, baik manfaat barang maupun jasa.[1]

Menurut Abd. Muqit dalam bukunya yang berjudul "potret kompetensi dasar santri" berpendapat bahwa *al-Ijārah* merupakan suatu bentuk imbalan atau upah atas pekerjaan, profesi, atau sewa menyewa yang dapat diserah terimakan dengan cara memberikan suatu imbalan tertentu. Sedangkan akad *al-Ijārah* merupakan akad atas pemindahan hak guna atau manfaat dari suatu barang dalam kurun waktu yang telah ditentukan dengan memberikan suatu imbalan atau *ujrah* dan tanpa adanya pemindahan kepemilikan atas barang yang disewakan.[2]

2. Dasar Hukum *al-Ijārah*

Landasan hukum *al-Ijārah* disyariatkan berdasarkan Alquran, Sunah, dan Ijma' para ulama. Hampir semua ulama fiqih sepakat bahwa *al-Ijārah* disyariatkan dalam Islam, akan tetapi terdapat pula beberapa golongan seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail Ibn Aliah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawi, dan Ibn Kaisan yang tidak menyepakati bahwa *al-Ijārah* disyariatkan dalam Islam dengan alasan bahwa *al-Ijārah* merupakan jual beli kemanfaatan yang tidak dapat dipegang atau tidak ada, sehingga

[2] https://dsnmui.or.id/kategori/fatwa/?s=ijarah (diakses pada tanggal 26/03/2021 pukul 18.40 WIB).
[3] Abd. Muqit, *Potret Kompetensi Dasar Santri* (Malang: Polinema Press, 2018), 249.

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

sesuatu yang tidak ada tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai jual beli.[3]

Berikut merupakan beberapa dasar hukum disyariatkannya *al-Ijārah:*

a. Alquran

Landasan hukum *al-Ijārah* menurut firman Allah swt:

QS. al-Qaṣāṣ ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. (QS. al-Qaṣāṣ ayat 26)".[4]

QS. at-Talaq ayat 6:

...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ...

"Kemudian jika mereka menyusukan anak-anakmu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya. (QS. at-Talaq ayat 6)".[5]

QS. al-Bāqarah ayat 233:

---

[4] Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 123.

[5] https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-26 Diakses Pada Tanggal 3 April 2021 Pukul 19.00 WIB.

[6] https://tafsirq.com/65-at-talaq/ayat-6 Diakses Pada Tanggal 3 April 2021 Pukul 19.16 WIB.

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

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ...

"Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. (QS. al-Bāqarah ayat 23)".[6]

b. Hadis

احْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ، وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ

"Dari Ibnu Abbas r.a. Nabi Muhammad Saw. bersabda : Berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya. (H.R. Bukhari)". [7]

أَعْطُوا الأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

"Dari Ibnu Umar r.a Nabi Muhammad Saw. bersabda : Berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering. (H.R. Ibnu Majah)."[8]

c. Pendapat Ulama

Para ulama fiqih berbeda pendapat mengenai apakah transaksi *al-Ijārah* bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafi berpendapat bahwa transaksi *al-Ijārah* bersifat mengikat dan boleh dibatalkan secara sepihak apabila masalah yang dilakukan oleh salah satu pihak yang

[7] https://tafsirq.com/2-al-baqarah/ayat-233 Diakses Pada Tanggal 9 April 2021 Pukul 19.02 WIB.
[8] Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqih Muamalah II Teori dan Praktik* (Jepara: Uinsnu Press, 2019), 73.
[9] Ibid.

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

melakukan transaksi, misalnya seperti salah satu pihak meninggal dunia atau kehilangan kecakapan dalam bertindak hukum, maka transaksi *al-Ijārah* dianggap batal, karena manfaat itu tidak dapat diwariskan. Namun banyak jumhur ulama yang berbeda pendapat mengenai batal atau tidaknya manfaat itu apabila diwariskan. Karena menurutnya manfaat itu termasuk harta. Sebab kematian salah satu pihak yang bertransaksi tidak akan membatalkan transaksi *al-Ijārah.*[9]

Berdasarkan dasar hukum Alquran, Hadis, dan beberapa pendapat para ulama mengenai dibolehkannya transaksi *al-Ijārah* maka dapat dipahami bahwa akad tersebut disyariatkan dalam Islam, karena pada dasarnya semua bentuk transaksi harus berlandaskan Alquran dan Hadis yang di dalamnya telah mengatur segala bentuk aspek kebutuhan manusia.

2. Rukun dan Syarat *al-Ijārah*

Al-Ijārah merupakan bagian dari muamalah yang banyak kaitannya dengan kehidupan sehari-hari.[10] Oleh karenanya, memenuhi aturan muamalah sebagai hukum syari'ah yang mengatur hubungan manusia dengan manusia terkait dengan banyaknya bentuk transaksi modern pada zaman yang serba caggih ini dapat memberikan kedua belah pihak rasa ketentraman serta keamanan. Rukun serta syarat dari suatu bentuk transaksi apapun merupakan hal yang sangat penting dan melekat, apabila salah satu

[9] Abu Azam Al Hadi,, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 78.
[10] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 198.

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

rukun ataupun syarat tidak terpenuhi maka transaksi diantaranya tidak sempurna, tidak sah, atau batal. Jumhur ulama membagi rukun ijarah menjadi empat, diantaranya:

a. *Sighat al-aqad* (ijab dan qabul)

Sighat merupakan suatu bentuk pernyataan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi. Dimana sighat terdiri dari *ijab* serta *qabul. Ijab* merupakan suatu bentuk pernyataan penyerahan barang yang dijadikan objek akad dari pihak yang menyewakan kepada pihak yang menyewa, sedangkan *qabul* merupakan pernyataan penerimaan barang yang dijadikan objek akad dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan. Lazimnya suatu bentuk perjanjian dilakukan dengan bentuk perjanjian tertulis, oleh karenanya *ijab* dan *qabul* tidak lagi diucapkan secara lisan. Tetapi dengan memberikan persetujuan di dalam surat perjanjian merupakan suatu bentuk kiasan yang difungsikan sebgai *ijab* dan *qabul.*

b. *Al-'aqidayn* (kedua orang yang bertransaksi)

Aqid merupakan pihak-pihak yang melakukan suatu akad atau transaksi, diantaranya: *Musta'jir* yang disebut sebagai pihak penyewa dan *Mu'ajir* yang disebut sebagai pihak yang menyewakan atau pihak yang mengambil manfaat dari suatu objek yang telah disewakan.

Pihak-pihak yang melakukan transaksi haruslah oarag yang berakal, sudah baligh, cakap hukum, atau mampu

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

c. *Mauqud 'alaih* (objek dari suatu akad)

Mauqud 'alaih merupakan objek dari suatu akad yakni objek yang berupa barang tetap dan barang bergerak dengan ketentuan hak milik penuh pihak *Mu'ajir* yang dapat diambil manfaatnya secara syari'ah.

d. *Al-manafi'* (manfaat sewa)

Manfaat dari objek yang disewakan haruslah perkara yang dibolehkan menurut syara', bukan hal yang dilarang atau diharamkan oleh syara'. [11]

Selain rukun yang ada di atas, transaksi *al-Ijārah* dianggap sah apabila telah memenuhi syarat-syaratnya. Adapun syarat-syarat yang dimaksud antara lain:

1. Syarat terjadinya akad

   Syarat terjadinya akad ini selalu berkaitan dengan *Aqid*, zat serta tempat akad. Syarat tersebut harus diketahui oleh pihak-pihak yang melakukan akad. Seperti syarat aqid sebaiknya baligh, berakal, cakap hukum, mampu, dan saling meridhoi. Dimana hal tersebut telah dijelaskan pada bagian rukun *al-Ijārah*.

2. Syarat pelaksanaan akad

[11] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 189-199.

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

Barang yang dijadikan objek sewa haruslah dimiliki sepenuhnya oleh *Mu'ajir* atau *Mu'ajir* memiliki kekuasaan penuh atas barang tersebut.

3. Syarat sah *al-Ijārah*

   Syarat sahnya *al-Ijārah* selalu berkaitan dengan:

   a) *Aqid* atau pihak-pihak yang melakukan transaksi diharuskan sama-sama ridho dalam melaksanakan transaksi.

   b) *Mauqud 'alaih* atau objek akad haruslah jelas dan memenuhi syarat, diantaranya:

      1) Barang yang dijadikan objek sewa harus dimiliki *Mu'ajir* secara penuh. Dengan demikian bila akad *al-Ijārah* dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan penuh atau tidak diizinkan oleh pemiliknya maka tidak dapat menjadikan adanya *al-Ijārah*.

      2) Adanya penjelasan tentang manfaat dari objek sewa. Penjelasan ini dilakukan agar benda yang dijadikan objek sewa benar-benar jelas tidak hanya berkata "Saya sewakan salah satu dari rumah ini" karena tidak jelas.

      3) Adanya penjelasan mengenai batasan waktu dalam transaksi sewa menyewa.

      4) Sewa bulanan.

      5) Barang sewaan harus dapat memenuhi secara syara'

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

6) Kemanfaatan objek sewa haruslah baik menurut syara' serta pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan menurut syara' misalnya menyewakan rumah untuk tempat tinggal, menyewa motor untuk bekerja dan lain-lain.

7) Manfaat barang sesuai dengan keadaan yang umum. Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dalam *al-Ijārah.*

8) Barang yang dijadikan objek sewa tidaklah cacat

4. Syarat *ujrah* (upah)

Para ulama fiqih menetapkan 2 syarat upah, diantaranya :

1) Berupa harta tetap yang diketahui oleh kedua belah pihak
2) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti upah menyewa rumah dengan menempati rumah tersebut.

5. Syarat kelaziman

Syarat kelaziman *al-Ijārah* terdiri dari 2 hal:

1) Mauqud 'alaih atau barang yang dijadikan objek sewa harus terhindar dari cacat, jika waktu transaksi terdapat cacat pada mauqud 'alaih maka *Musta'jir* boleh meneruskan atau membatalkan akad.

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

2) Tidak ada hal atau udzur yang dapat membatalkan akad. Uzur yang dimaksud adalah adanya sesuatu yang dapat mendatangkan kemudharatan bagi *aqid*. Misalnya:

a) Uzur dari pihak *Musta'jir,* misalnya tidak menghasilkan sesuatu atau menjadikan pekerjaan sia-sia karena berpindah-pindah dalam mempekerjakan sesuatu.

b) Uzur dari pihak *Mu'ajir,* misalnya menjual barang yang telah dijadikan objek sewa untuk membayar hutang karena tidak adanya jalan lain.

c) Uzur dari *mauqud 'alaih*, misalnya menyewakan kamar mandi yang bisa menyebabkan penduduk dan semua penyewa harus berpindah.

Menurut pendapat ulama *al-Ijārah* merupakan akad yang lazim dan dibolehkan seperti jual beli. Oleh sebab itu, *al-Ijārah* tidak bisa batal tanpa adanya sebab atau hal-hal yang dapat menjadikan akad *al-Ijārah* menjadi batal atau cacat.[12]

3. Jenis-Jenis *al- Ijārah*

Berdasarkan ulama fiqh, dilihat dari segi objeknya ijarah dibagi menjadi dua macam, yaitu: [13]

---

[12] Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 125-130.

[13] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 202-205.

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

a. *Ijārah bil 'amal*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa. Menurut ulama fiqh *Ijārah* jenis ini hukumnya dibolehkan menurut Islam jika pekerjaannya jelas. Contohnya seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu..*Ijārah bil 'amal* dibedakan menjadi dua, yaitu:

- *Ijārah* yang sifatnya pribadi, misalnya memberi upah seorang pembantu rumah tangga.
- *Ijārah* yang sifatnya atau serikat kelompok, maksudnya seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit.

b. *Ijārah bil 'manfaat*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat manfaat. Jika benda yang disewakan termasuk manfaat yang dibolehkan menurut Islam maka ulama fikih membolehkan benda tersebut dijadikan objek *al- Ijārah*. Seperti: Sewa-menyewa rumah, sewa-menyewa toko, sewa-menyewa kendaraan, sewa-menyewa pakaian, sewa-menyewa perhiasan, dan lain-lain

Menurut ketentuan fiqh muamalah dalam pembahasan lain, *Ijārah* dibagi menjadi 3 macam diantaranya:

1. Sewa menyewa tanah

   Menurut Islam, menyewakan tanah itu dibolehkan karena menggunakan prinsip kemashlahatan dan tidak merugikan para pihak. Islam mengatur berbagai hal mengenai sewa menyewa tanah

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

agar terhindarnya kedua belah pihak dari kesalahpahaman atau perselisihan diantara keduanya. Jadi dalam suatu perjanjian haruslah dijelaskan secara jelas tujuan dari sewa menyewa tersebut. Contohnya seperti menyewakan tanah untuk pertanian, maka pihak penyewa harus menjelaskan jenis tanaman yang akan ditanam di tanah (objek sewa) kecuali pemilik tanah memberikan kebebasan kepada penyewa untuk menanam sesuai dengan keinginannya asal sesuai dengan syara', jika adanya ketidakjelasan dalam pengelolahan objek sewa maka dikhawatirkan dapat menimbulkan perselisihan diantara keduanya, dengan menjelaskan jenis tanaman yang akan ditanam juga akan berpengaruh pada waktu sewa serta jumlah upah sewa.

2. Sewa menyewa binatang

   Sewa menyewa binatang haruslah disebutkan dengan jelas jangka waktu sewa serta tujuan dari menyewa binatang, sewa menyewa binatang juga sama halnya dengan sewa menyewa lainnya. Menyewakan binatang juga mengandung resiko apabila terjadinya kecelakaan atau matinya binatang sewaan. Apabila pada awal akad binatang sewaan mengalami cacat atau aib kemudian mati ketika dalam tanggungan pihak penyewa maka akad sewa menyewa menjadi batal. Tetapi jika saat awal akad binatang sewaan tidak cacat kemudian dalam tanggungan pihak penyewa terjadi

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

kecelakaan atau aib maka pihak penyewa wajib untuk menggantinya.

3. Sewa menyewa toko dan rumah

Islam membolehkan sewa menyewa toko atau rumah untuk dijadikan tempat usaha atau tempat tinggal. Menurut ulama Hanafiyah sewa menyewa toko atau rumah adalah sah karena pada dasarnya Islam membolehkan akad sewa menyewa berbagai barang yang memiliki manfaat serta dapat memberikan keuntungan kepada kedua belah pihak. Jika ada *Ijārah* untuk suatu pekerjaan maka pembayaran upahnya dilakukan setelah berakhirnya pekerjaan. Islam hanya mengatur serta memberi batasan-batasan mana yang baik dan mana yang tidak baik agar pihak-pihak yang melakukan transaksi dapat terhindar dari perselisihan juga agar terciptanya kerja sama yang halal dan baik karena pada dasarnya prinsip sewa menyewa itu keadilan dan kemurahan hati. Sesuai dengan firman Allah Qs. an- Nahl ayat 90:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ ۚ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

"Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan.

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

Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran. (Qs. an- Nahl ayat 90)".

4. Hak dan kewajiban pihak dalam akad *al- Ijārah*

Segala bentuk transaksi termasuk akad *al- Ijārah* menimbulkan hak serta kewajiban bagi para pihak yang melakukan transaksi. Hak serta kewajiban para pihak dalam akad *al- Ijārah* diantaranya:[14]

a. Bagi pihak yang menyewakan atau pemilik objek sewa
   1. Wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa.
   2. Memelihara atau merawat objek yang disewakan sampai objek tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud dalam perjajian.
   3. Memberikan pihak penyewa manfaat atas barang yang dijadikan objek sewa selama tenggat waktu yang telah ditentukan.
   4. Menanggung semua cacat dari objek yang telah disewakan kepada pihak penyewa.
   5. Pemilik objek berhak atas upah sewa yang besarnya telah ditentukan di dalam perjanjian.
   6. Pemilik objek berhak menerima barang yang dijadikan objek sewa pada akhir masa sewa.

b. Bagi pihak penyewa

[14] Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 86.

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

1. Wajib memakai barang sewa sesuai dengan tujuan yang telah disepakati sebelumnya, atau jika tidak ada kontrak perjanjian mengenai transaksi tersebut maka tujuan pemakaian berdasarkan apa yang di persangkakan dengan keadaan.
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan pada perjanjian.
3. Berhak menerima manfaat dari barang yang telah ia sewa.
4. Menerima ganti rugi jika terjadinya cacat barang pada objek yang disewakan.
5. Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain selama memanfaatkan objek sewa.

5. Pembatalan dan Berakhirnya *al- Ijārah*

Akad *al- Ijārah* dipandang *fasakh* (batal) apabila terdapat sebab atau hal-hal yang dapat membatalkan nya, sebab-sebab terjadinya pembatalan akad *al- Ijārah* diantaranya:

a. Rusaknya benda yang dijadikan objek sewa. Seperti menyewakan hewan kemudian hewan tersebut mati, menyewakan rumah kemudian rumah tersebut hancur, atau menyewakan tanah untuk ditanami kemudian airnya berhenti.
b. Hilangnya tujuan yang diinginkan dari adanya akad *al- Ijārah*. Seperti seseorang yang menyewa dokter untuk mengobatinya, tetapi sebelum dokter memberikan pengobatannya ia sembuh. Maka dapat disimpulkan

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

bahwa penyewa tidak dapat mengambil apa yang ia inginkan dari akad *al- Ijārah.*

c. Terjadi aib atau cacat pada barang yang dijadikan objek sewa yang terjadi ditangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.

d. Rusaknya barang yang dijadikan objek sewa. Misalnya baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang).

e. Terpenuhinya manfaat atau berakhirnya masa sewa. Dikecualikan jika terdapat uzur misalnya jika masa sewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka objek sewa tetap berada di tangan penyewa sampai masa sewa selesai, sekalipun terjadi pemaksaaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa: yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktu panen.

f. Penganut madzhab Hanafiyah mengatakan bahwa boleh mem*fasakh* akad *al- Ijārah* apabila terdapat uzur dari salah satu pihak, dimana uzur yang dimaksud disini ialah adanya suatu halangan sehinnga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Seperti seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, atau dicuri, atau dirampas, atau bangkrut, maka ia berhak memfasakh *Al-Ijārah*.[15]

[15] Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2013), 326-327.

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

Selain itu, setiap transaksi dalam *al- Ijārah* tentunya terdapat batasan waktu yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi. Kedua belah pihak diharuskan sama-sama menepati perjanjian yang telah disepakati sebelumnya, tidak saling menambah dan mengurangi waktu yang sudah ditentukan karena akad *al-Ijārah* bersifat mengikat dan dapat berakhir apabila terdapat sebab-sebab berikut:

a. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad sudah berakhir. Apabila yang disewakan tanah pertanian, rumah, pertokoan, tanah perkebunan, maka semua barang sewaan tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka ia segera dibayar upahnya.
b. Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad karena akad *al-Ijārah*, menurut mereka tidak bisa diwariskan. Akan tetapi, menurut jumhur ulama, akad *al-Ijārah* tidak batal dengan wafatnya salah seseorang yang bertransaksi, karena manfaat menurut mereka bisa diwariskan dan *al-Ijārah* sama dengan jual beli, yaitu mengikuti kedua belah pihak yang berakad.
c. Menurut ulama Hanafiyah, apabila ada masalah dari salah satu pihak seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait dengan hutang yang banyak, maka transaksi *al-Ijārah* batal. Masalah-masalah yang dapat membatalkan transaksi *al-Ijārah* menurut ulama Hanafiyah adalah salah satu pihak bangkrut, dan berpindah tempanya penyewa.

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

Suatu contoh apabila ada seseorang dibayar untuk menggali atau ngebor air bawah tanah sebelum pekerjaannya selesai, penduduk desa itu pidah ke desa lain. Beda dengan jumhur ulama, masalah yang bisa membatalkan transaksi *al-Ijārah* hanyalah apabila objeknya mengandung cacat atau manfaat yang dimaksud tidak ada atau hilang, seperti kebakaran dan terjadi banjir besar.[16]

6. Hikmah dari adanya akad *al-Ijārah*

Hikmah dalam pensyariatan sewa-menyewa sangatlah besar, karena di dalam sewa-menyewa terdapat unsur saling bertukar manfaat antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak pasti tidaklah sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua pihak atau tiga pihak. Misalnya, apabila transaksi sewa menyewa tersebut berbentuk barang, maka dalam akad sewanya diisyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya. Adapun mengenai syarat, selebihnya disebutkan dalam cabang fiqih. Hikmah dalam penyewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, seperti sebatas perkiraan dan terkaan belaka. Dan barangkali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan manfaat apapun.[17]

---

[16] Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 77-78.
[17] Ahmad Al-Jarjawi, *Indahnya Syariat Islam* (Jakarta: Gema Insani Press, 2006), 488.

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

B. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan Peraturan Pemerintah mengenai kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistern pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 angka (1) PP No. 14 Tahun 2016. Pada pasal 1 ayat (7) dijelaskan bahwa rumah merupakan bangunan gedung yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sebagai sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Pemanfaatan rumah yang diatur dalam pasal 26 ayat (1) menjelaskan bahwa hunian rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas dan tidak membahayakan serta mengganggu kemanfaatan dari hunian itu sendiri. Pada pasal 28 ayat (1) dan (2) juga dijelaskan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah dengan memiliki secara penuh hak atas rumah tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan, dengan cara sewa menyewa, atau dengan cara bukan sewa menyewa. Praktik menyewakan rumah untuk kontrakan yang terjadi di Desa Jati Rt 02 Rw 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo termasuk praktik dalam hal pemanfaatan rumah sebagai tempat tinggal dengan cara sewa menyewa yang

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

harus mengikuti peraturan perundang-undangan sebagaimana mestinya termausk PP No. 14 Tahun 2016.

Menyinggung masalah pemanfaatan rumah dengan cara sewa menyewa tentu terdapat beberapa syarat atau hal yang telah diatur dan sah menurut undang-undang. Diantaranya ketentuan barang yang dijadikan objek dalam transaksi sewa menyewa, syarat dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa, serta ketentuan akta perjanjian yang termuat di dalam PP No. 14 Tahun 2016.

a. Ketentuan barang yang dijadikan objek sewa menurut PP No. 14 Tahun 2016 pasal 28 ayat (3): "Penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud. pada ayat (1) huruf b dan huruf c hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik Rumah." Dan pasal 28 ayat (6): "Rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan."
b. Syarat dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa rumah menurut PP No. 14 Tahun 2016 pasal 28 ayat (4): "Penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa."
c. Ketentuan akta perjanjian dalam PP No. 14 Tahun 2016 pasal 28 ayat (5):"P erjanjian- tertulis sebagaimana dimaksud pada. ayat (4) sekurang-kurangnya

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

mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa serta kondisi force majeure."[18]

[18] Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

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

BAB III

PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH DI DESA JATI KECAMATAN SIDOARJO KABUPATEN SIDOARJO

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Praktik sewa menyewa rumah kontrakan ini terletak di Desa Jati Selatan 1 RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo, sehingga penulis memberkan sedikit gambaran umum mengenai profil Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.

1. Kondisi Lingkungan

Desa Jati Selatan 1 RT 02 RW 01 merupakan Desa yang terletak pada wilayah barat Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo dengan kondisi lingkungan yang cukup strategis untuk membuka suatu usaha atau berbisnis. Banyak masyarakat yang mendirikan usaha-usaha kecil seperti membuka toko keroncong, warung-warung makan, agen-agen makanan dan minuman kaleng, hingga memanfaatkan lahan untuk dibangunkan dan menyewakan rumah-rumah kos atau rumah-rumah kontrakan. Kondisi geografis Desa ini termasuk dalam wilayah perkotaan Sidoarjo yang dekat dengan pusat perbelanjaan yang cukup terkenal seperti Lippo Plaza Sidoarjo, dekat dengan Exit tol Sidoarjo, dekat dengan sekolah-sekolah, dan dekat dengan pabrik-pabrik industri. Akses jalan menuju Desa Jati ini sangat layak untuk dilalui kendaraan-kendaraan roda

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

2 maupun kendaraan roda 4 karena pada tahun 2018 lalu akses untuk menuju ke Desa ini telah diperbiaki.

Desa Jati Selatan 1 RT 02 RW 01 dapat dikatakan wilayah dengan tingkat perekonomian yang cukup baik, hal tersebut dapat dikaitkan dengan kondisi lingkungan yang mendukung dalam hal berbisnis serta tempat tinggal sementara bagi masyarakat rantau sehingga banyak masyarakat setempat memanfaatkan kestrategisannya untuk membuka usaha. Banyaknya masayarakat rantau yang bertempat tinggal sementara di Desa Jati banyak memberikan dampak baik bagi perekonomian masyarakat setempat.

2. Gambaran Umum Rumah Kontrakan

Tempat lokasi terjadinya praktik sewa menyewa Rumah kontrakan yang penulis pilih terletak di Desa Jati Selatan 1 RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo. Rumah kontrakan tersebut termasuk salah satu dari sekian banyak rumah-rumah kos atau rumah kontrakan di wilayah Desa Jati Sidoarjo, penulis mengambil satu tempat untuk selanjutnya dijadikan sebagai tempat penelitian yaitu rumah kontrakan milik bapak Samsul, dari data yang penulis peroleh dari hasil wawancara terhadap pihak pemilik rumah yaitu Samsul (48) adalah anak pertama dari 3 bersaudara yang dahulunya bertempat tinggal di Desa Jati Selatan 1 RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo, pasca menikah dengan istrinya Is (43) beliau berpindah dan bertempat tinggal di Desa Gajah Magersari Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo. Rumah yang disewakannya sejak tahun 2014 tersebut merupakan rumah warisan 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 digilib.uinsby.ac.id

orangtua bapak Samsul. Dari tempat tersebut penulis telah melakukan konfirmasi secara langsung mengenai gambaran umum lokasi atau objek yang dijadikan sewa menyewa. Dimana Rumah Kontrakan ini memiliki luas tanah 139,21 m² dengan sertifikat Letter C Desa No. 111 Persil. 52a Klas. d II dengan ukuran:

- Panjang sebelah Utara : 20,90 m²
- Panjang sebelah Selatan : 21 m²
- Lebar sebelah Timur : 5,30 m²
- Lebar sebelah Timur : 8 m²

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah sdr. Bedjo
- Sebelah Timur : Jalan Desa
- Sebelah Selatan : Jalan umum – Tanah sdr. Nur Hidayah
- Sebelah Barat : Tanah sdr. Lisdihartono

Serta terbagi beberapa ruangan diantaranya halaman depan rumah, teras depan rumah yang dibangun dengan keramik hias, 1 ruang tamu, 1 ruang keluarga, 3 kamar tidur, 1 kamar mandi, 1 dapur yang dibangun dengan keramik hias, dan halaman belakang rumah.[1]

[1] Samsul (pihak pemilik rumah), *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 26 Mei 2021.

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

B. Latar Belakang terjadinya Sewa Menyewa Rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo

Latar Belakang terjadinya transaksi sewa menyewa rumah milik Samsul (48) yang terletak di Desa Jati Selatan 1 RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo berawal dari tidak termanfaatkan dengan baik rumah pribadi tersebut. Setelah bapak Samsul menikah dengan istrinya yaitu Is (43) telah memiliki rencana bahwa akan membangun rumah di atas tanah yang diwariskan almarhum orangtua Samsul (48) dan mulai membangun bangunan di atas tanah warisan tersebut sejak tahun 2009 hingga November tahun 2013. Akan tetapi Samsul (48) dan istrinya tidak menggunakan rumah tersebut sebagai tempat tinggalnya karena sudah memiliki rumah yang telah ditempatinya pasca menikah dengan istrinya di tahun 1998 yang berada di Desa Gajah Magersari Kabupaten Sidoarjo.

Sebetulnya sejak awal membangun rumah tersebut Samsul (48) tidak merencanakan membangun rumah untuk disewakan, setelah rumah tersebut hampir jadi 90% dan telah layak huni di bulan November tahun 2013 Samsul (48) dan istrinya mulai bingung karena tidak ada yang merawat rumahnya, pada akhirnya Samsul (48) mulai mengiklankan dan menawarkan rumah tersebut untuk disewakan pada awal tahun 2014, pada bulan Februari ada orang yang

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

tertarik ingin menyewa rumah milik Samsul (48), yaitu Lisdihartono (37) yang sebelumnya bertempat tinggal di Desa Porong Kabupaten Sidoarjo.[2]

Sejak tanggal 14 Februari tahun 2014 Samsul (48) resmi menyewakan rumahnya kepada Lisdihartono (37) selama 5 tahun yang terhitung sejak tanggal 14 Februari 2014 – 14 Februari 2019 yang upah sewanya dibayarkannya sebesar Rp.6.500.000.- per tahun di bulan Januari dengan total Rp.32.500.000.- per 5 tahunnya dengan akad awal menyewa rumah sebagai tempat tinggal dan kedua belah pihak sama-sama menyetujuinya. Setelah transaksi berjalan selama kurang lebih 3 tahun Lisdihartono (37) datang bertamu ke kediaman Samsul (48) selaku pihak pemilik rumah di Desa Gajah Magersari Kabupaten Sidoarjo dengan maksud menyampaikan keinginannya untuk membeli sebagian tanah halaman belakang rumahnya untuk dibangunkan rumah pribadi dengan alasan karena Lisdihartono (37) selaku pihak penyewa pertama beserta keluarganya telah nyaman tinggal di lingkungan daerah tersebut dan telah membuka usaha di Desa Jati Selatan II untuk mencukupi kebutuhan hidupnya selama ini.[3]

Setelah pihak penyewa Lisdihartono (37) dan pihak pemilik rumah Samsul (48) telah melakukan negosiasi selama kurang lebih 1 bulan untuk mencapai kesepakatan bersama serta menyelesaikan berkas-berkas terkait dalam hal jual beli tanah yang terletak di halaman belakang rumah Samsul (48) yang

---

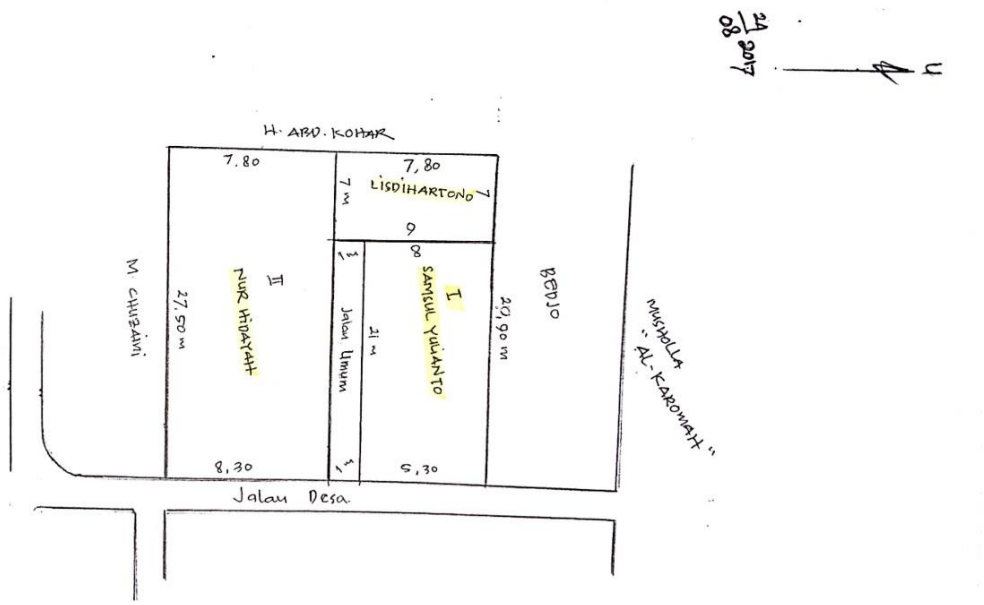
[2] Samsul (pihak pemilik rumah), *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 26 Mei 2021.

[3] Lisdihartono (pihak penyewa pertama), *Wawancara*¸Sidoarjo, tanggal 29 Mei 2021.

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

sebelumnya dijadikan objek sewa, maka pada tanggal 24 Agustus 2017 halaman belakang rumah yang dijadikan sewa telah resmi dijual oleh Samsul (48) kepada Lisdihartono (37) dan transaksi sewa menyewa sebelumnya tetap dilanjutkan sampai batas waktu yang telah ditentukan dalam surat perjanjian.[4]

Gambar 3.1 Batas Tanah bapak Samsul dan Bapak Lisdihartono



Setelah terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut, Lisdihartono (37) selaku pihak penyewa dan pembeli saat itu pelan-pelan mulai mendirikan bangunan di atasnya untuk dijadikan rumah pribadi sebagai tempat tinggalnya secara permanen bersama keluarganya setelah akad sewa dengan pihak pemilik

[4] Purwadi (Lurah Desa Jati tahun 2017), *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 01 Juni 2021.

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

rumah telah selesai sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Selama pembangunan berjalan, Lisdihartono (37) tetap tinggal sebagai pihak penyewa di rumah Samsul (48) yang sebelumnya sudah terikat perjanjian sewa menyewa pertama.

C. Praktik Sewa Menyewa Rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo

1. Kronologi Terjadinya Sewa

Transaksi sewa antara pihak penyewa pertama dengan pihak pemilik rumah berawal dari tidak termanfaatkannya dengan baik rumah pribadi milik pemilik rumah, karena pihak pemilik rumah sebelumnya telah memiliki rumah yang telah ditempati bersama keluarganya di Desa Gajah Magersari RT 20 RW 06 yang jaraknya cukup jauh dari objek sewa. Pihak pemilik rumah mulai menawarkan objek sewa dan Lisdihartono (37) tertarik untuk menyewanya sebagai tempat tinggal dan transaksi terjadi pada 14 Februari 2014.

Setelah transaksi sewa berjalan selama kurang lebih 3 tahun dan tanpa adanya suatu kendala atau masalah apapun, pihak penyewa pertama yaitu Lisdihartono (37) berniat untuk membeli sebagian tanah yang berada di halaman belakang rumah pihak pemilik objek yaitu Samsul (48) dan telah melakukan negosiasi selama 1 bulan bersamaan dengan menyiapkan beberapa berkas terkait jual beli tersebut. Pada tanggal 24 Agustus 2017 tanah yang terletak di halaman belakang rumah Samsul (48) telah resmi

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

dijual kepada Lisdihartono (37) untuk dibangunkan rumah secara permanen sebagai tempat tinggal. Selama pembangunan berjalan, pihak penyewa pertama tetap tinggal sebagai pihak penyewa di rumah Samsul (48) yang sebelumnya sudah terikat perjanjian sewa menyewa.

Setelah lebih dari 4 tahun transaksi sewa menyewa berjalan juga telah terlaksananya akad jual beli tanah antara pihak pemilik rumah (Samsul) dengan pihak penyewa pertama (Lisdihartono) tanpa adanya suatu kendala sampai selesainya bangunan rumah milik Lisdihartono (37) yang terletak di halaman belakang rumah Samsul. Akan tetapi, pada bulan ke 6 sebelum berakhirnya masa sewa habis tepatnya bulan Agustus 2018 pihak penyewa pertama menyewakan rumah milik Samsul (48) kepada orang lain yaitu Imam (34) tanpa adanya persetujuan ataupun musyawarah sebelumnya terhadap pihak pemilik rumah (Samsul).

Selanjutnya, kronologi terjadinya transaksi sewa kedua yaitu antara pihak penyewa pertama yang menyewakan kembali rumah yang telah disewa sebelumnya kepada pihak penyewa kedua yaitu bapak Imam (34) ketika Lisdihartono (37) bertemu dengan Imam (34) saat sedang makan di luar, Imam (34) menceritakan bahwa beliau sedang mencari kontrakan rumah untuk tempat tinggal sementara bersama keluarganya karena batas waktu sewa rumah kontrakan sebelumnya akan segera habis dan Imam (34) belum menemukan rumah kontrakan yang pas. Lalu Lisdihartono (37) menawarkan kepada Imam (34) untuk menempati serta membayar uang

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

sewa rumah kontrakan kepadanya yang telah disewa dari Samsul (48) sebelumnya selama 6 bulan sembari mencari kontrakan baru atau meneruskan sewa dengan transaksi secara langsung dengan pemilik rumah yang sebenarnya karena Lisdihartono (37) sudah menempati rumahnya sendiri.[5]

Selanjutnya Imam (34) menyetuji penawaran Lisdihartono (37) untuk menempati rumah kontrakannya, transaksi berjalan dan Lisdihartono (37) percaya bahwa Imam (34) selaku pihak penyewa kedua akan menjaga dan merawat objek sewa tersebut dengan baik. Dan jika Imam (34) menginginkan untuk menyewa rumah tersebut sebagai tempat tinggalnya dengan waktu yang cukup lama, maka Lisdihartono (37) akan mengantarkan ke kediaman Samsul selaku pemilik asli objek sewa tersebut.[6]

2. Perjanjian sewa

Perjanjian sewa antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa pertama ditulis dalam surat perjanjian yang telah dibuatkan oleh Agus selaku Ketua RT 02 RW 01 Desa Jati Selatan I yang termuat di dalamnya nama-nama para pihak yang melakukan transaksi yaitu Samsul (48) selaku pihak pemilik rumah dan Lisdihartono (37) selaku pihak penyewa dan batasan waktu sewa. Alasan Ketua RT hanya mencantumkan nama-nama

[5] Imam, (pihak penyewa kedua), *Wawancara Virtualmelalui Whatsapp*, Tanggal 29 Mei 2021.
[6] Lisdihartono (pihak penyewa pertama), *Wawancara*, Sidoarjo, Tanggal 29 Mei 2021.

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

kedua belah pihak dan batasan waktu sewa dalam surat perjanjiannya ialah karena kedua belah pihak hanya meminta dibuatkan surat perjanjian yang termuat di dalamnya nama-nama serta batasan waktu, karena menurut pihak penyewa dan pihak pemilik rumah jika terjadinya masalah atau hal lain diluar perjanjian lisannya dan surat perjanjiannya maka dapat dimusyawarahkan secara kekeluargaan.[7]

Adanya perjanjian tersebut, pihak penyewa rumah dengan pihak pemilik rumah bersepakat untuk melakukan transaksi sewa menyewa rumah dengan perjanjian lisan diantaranya:

a) Terkait harga sewa per tahunnya
b) Pihak penyewa hanya berhak memanfaatkan rumah sewa hanya untuk tempat tinggal
c) Jika terjadinya masalah atau hal lain di luar perjanjian lisan dan tulis maka harus dimusyawarahkan secara kekeluargaan
d) Jika terjadinya kerusakan yang tidak bisa diselesaikan sendiri oleh pihak penyewa rumah maka pihak pemilik rumah akan ikut andil dalam menyelesaikannya.[8]

Sedangkan, pada perjanjian yang terjadi antara pihak penyewa pertama yaitu Lisdihartono dengan Imam (34) selaku pihak penyewa kedua hanya secara lisan tanpa adanya surat perjanjian tertulis ataupun saksi dari aparat

[7] Agus (Ketua RT Desa Jati), *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 01 Juni 2021
[8] Samsul (pihak pemilik rumah), *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 26 Mei 2021.

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

desa setempat dengan alasan bahwa pihak penyewa kedua hanya menempati rumah sewa sementara dan tidak lama. Sehingga saksi dari transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa pertama dan pihak penyewa kedua ialah tetangga dan keluarganya.

3. Kesepakatan Harga dan Jangka Waktu Sewa

Kesepakatan harga pada perjanjian sewa menyewa rumah yang terjadi antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa pertama telah dijelaskan dalam surat perjanjian tertulis yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan Ketua RT 02 RW 01 Desa Jati Selatan I. Pada surat perjanjian sewanya tertulis bahwa transaksi sewa menyewa dilakukan selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 14 Februari 2014 – 14 Februari 2019 tanpa dijelaskan besaran upah sewa di dalam surat perjanjian. Upah sewa yang dibayarkan pada setiap bulan Januari oleh pihak penyewa pertama sebesar Rp. 6.500.000.- per tahunnya dengan total keseluruhan sebesar Rp. 32.500.000.- per lima tahunnya. Kesepakatan mengenai harga sewa dilakukan dengan lisan oleh kedua belah pihak.[9]

Sedangkan pada transaksi sewa antara pihak penyewa pertama dengan pihak penyewa kedua dilakukan pada bulan ke 6 sebelum berakhirnya masa sewa habis tepatnya bulan Agustus 2018 dengan sewa sebesar Rp. 3. 240.000.-.[10]

---

[9] Samsul, (pihak pemilik rumah), *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 26 Mei 2021.
[10] Lisdihartono, (pihak penyewa pertama), *Wawancara*, Sidoarjo, Tanggal 29 Mei 2021.

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

4. **Alasan Pihak Penyewa Pertama Menyewakan Kembali Objek Sewa**

Alasan pihak penyewa pertama menyewakan rumah yang bukan menjadi hak miliknya secara penuh adalah karena pihak penyewa pertama merasa bahwa menyewakan kepada orang lain selagi masih dalam waktu yang masih terhitung haknya sebagai penyewa itu tidak menjadi masalah. Pihak penyewa pertama juga mengatakan bahwa hal tersebut termasuk dalam cara pihak penyewa memanfaatkan objek yang telah disewanya dari pihak pemilik rumah karena 6 bulan sebelum selesainya masa sewa dari transaksi sewa antara pihak penyewa pertama dengan pihak pemilik rumah objek akad tersebut sudah tidak difungsikan sebagai tempat tinggal lagi oleh pihak penyewa pertama karena rumah Lisdihartono selaku pihak penyewa pertama sudah ditempati, Lisdihartono (37) menganggap bahwa menyewakan kembali objek sewa tersebut dapat mengembalikan uang sewanya dahulu tanpa mengingkari perjanjian waktu yang telah disepakati sebelumnya antara pihak pemillik rumah dengan pihak penyewa pertama.[11]

D. Sikap Pemilik Rumah Terhadap Transaksi Sewa Kedua

Sesuai dengan hasil wawancara peniliti kepada pihak pemilik rumah mengenai sikap pemilik rumah terhadap transaksi kedua yang dijalani oleh pihak penyewa kedua (Imam) dengan pihak penyewa pertama (Lisdihartono) diantaranya:

[11] Lisdihartono, (pihak penyewa kedua), *Wawancara*, Sidoarjo, Tanggal 29 Mei 2021.

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

a. Pihak pemilik rumah merasa kecewa karena pihak penyewa pertama tidak menempati janjinya untuk tetap menempati objek sewa selama waktu sewa berjalan dan tidak mendapatkan informasi apapun mengenai transaksi kedua tersebut.
b. Tidak mau meneruskan transaksi sewa dengan pihak penyewa kedua.
c. Menyelesaikan transaksi pertama yaitu antara pihak penyewa pertama dengan pihak pemilik rumah sebelum masa sewa habis.
d. Mengembalikan sisa uang sewa kepada pihak penyewa pertama sebesar Rp. 2.165.000.- terhitung uang sewa selama 4 bulan/
e. Memberikan waktu selama 1 minggu untuk pihak penyewa kedua meninggalkan objek sewa.

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

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PP NO. 14 TAHUN 2016 TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH DI DESA JATI KECAMATAN SIDOARJO KABUPATEN SIDOARJO

A. Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo

Sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam hukum Islam, sewa menyewa termasuk salah satu bentuk akad tolong menolong yang biasa disebut dengan *al-Ijārah.* Dalam hukum Islam, sewa menyewa atau *al- Ijārah* merupakan akad pemindahan hak guna suatu manfaat dari barang atau jasa dalam waktu yang telah ditentukan dengan memberikan upah sewa dan tanpa diikuti adanya perpindahan kepemilikan barang.

Manfaat *al- Ijārah* berupa manfaat jasa atau tenaga dalam kurun waktu yang telah ditentukan yang disertai dengan upah atau imbalan. Praktik tata cara *al- Ijārah* sangat sering dijumpai dalam kehidupan bermasyarakat, terutama hal-hal yang berkaitan dengan sewa menyewa properti seperti rumah Praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo merupakan sewa menyewa manfaat atas jasa dengan adanya upah yang diberikan tanpa adanya perubahan kepemilikan atas objek sewa.

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

Transaksi *al- Ijārah* dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi beberapa ketentuan di dalamnya seperti syarat dan rukun yang telah disepakati. Adapun syarat dan rukun *al- Ijārah* yang harus dipenuhi diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Sighat al-aqad *(ijab dan qabul)*

Sighat merupakan suatu bentuk pernyataan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi. Dimana sighat terdiri dari *ijab* serta *qabul*. *Ijab* merupakan suatu bentuk pernyataan penyerahan barang yang dijadikan objek akad dari pihak yang menyewakan kepada pihak yang menyewa, sedangkan *qabul* merupakan pernyataan penerimaan barang yang dijadikan objek akad dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan. Lazimnya suatu bentuk perjanjian dilakukan dengan bentuk perjanjian tertulis, oleh karenanya *ijab* dan *qabul* tidak lagi diucapkan secara lisan. Tetapi dengan memberikan persetujuan di dalam surat perjanjian merupakan suatu bentuk kiasan yang difungsikan sebgai *ijab* dan *qabul*.[1]

Ijab dan qabul dalam praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo dilaksanakan dalam bentuk perjanjian tertulis dan lisan. Dimana dalam transaksi sewa pertama pihak pemilik rumah menyewakan rumahnya kepada pihak penyewa pertama dengan mengutarakan hak serta kewajibannya secara lisan dan menuliskan batasan waktu mengenai sewa tersebut di dalam surat perjanjian. Sedangkan

[1] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 199.

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

pada transaksi kedua yang dilakukan antara pihak penyewa pertama dengan pihak penyewa kedua hanya dilaksanakan secara lisan.

b. *Al-'āqidayn* (para pihak yang bertransaksi)

Pihak yang melakukan transaksi atau *āqid* merupakan sebutan bagi pihak-pihak yang melakukan suatu akad atau transaksi, diantaranya: *Musta'jir* yang disebut sebagai pihak penyewa dan *Mu'ajir* yang disebut sebagai pihak yang menyewakan atau pihak yang mengambil manfaat dari suatu objek yang telah disewakan. Pihak-pihak yang melakukan transaksi haruslah oarag yang berakal, sudah baligh, cakap hukum, atau mampu.[2]

Pada syarat *al- Ijārah*, *āqid* haruslah orang yang sudah baligh dan cakap hukum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang sudah berlaku. Dimana hal tersebut dapat diperjelas bahwa pihak-pihak yang melakukan akad haruslah seseorang yang dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk.

Para *āqid* dalam praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo telah terpenuhi, dimana *Mu'ajir* serta *Musta'jir* telah termasuk orang yang berakal, baligh serta telah cakap hukum dalam melaksanakan suatu akad.

c. *Mauqud 'alaih* (objek dari suatu akad)

[2] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 199

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

Mauqud 'alaih merupakan objek dari suatu akad yakni objek yang berupa barang tetap dan barang bergerak dengan ketentuan hak milik penuh pihak *Mu'ajir* yang dapat diambil manfaatnya secara syari'ah.[3] Akan tetapi, pihak penyewa pertama dalam transaksi sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo tidak memiliki hak milik penuh untuk menyewakan rumah yang telah ia jadikan objek sewa kepada pihak penyewa kedua. Padahal menyewakan objek sewa haruslah barang yang telah dimiliki pihak yang memberikan sewa secara penuh. Dalam hal ini, transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa pertama dengan pihak penyewa kedua menjadi fasid.

d. *Al-manāfi'* (manfaat sewa)

Manfaat dari objek yang disewakan haruslah perkara yang dibolehkan menurut syara', bukan hal yang dilarang atau diharamkan oleh syara'. [4] Manfaat dari akad *al- Ijārah* yang disyaratkan haruslah yang dapat dirasakan dan diketahui. Manfaat dalam praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo sebenarnya telah terpenuhi, akan tetapi dari pihak penyewa pertama menyalahkan manfaat tersebut dengan mengambil manfaat dengan menyewakan kembali rumah yang telah ia sewa dari pihak pemilik rumah kepada pihak penyewa kedua tanpa adanya keridhaan dari pihak pemilik sewa yang sebenarnya.

---

[3] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 199
[4] Ibid., 189-199.

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

Mengambil manfaat dengan menyewakan kembali objek sewa kepada orang lain sebenarnya dibolehkan jika adanya keridhaan dan kerelaan dari para pihak yang sesuai dengan firman Allah Swt dalam surat an- *Nisa'* ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (QS. an-*Nisa'* ayat 29)."

Menurut Fathurrahman Azhari dalam bukunya yang berjudul Qawaid Fiqhiyyah, menjelaskan bahwa apabila terjadinya akad antara pihak-pihak yang bertransaksi dengan keridhaan, maka sudah jelas bahwa akad tersebut dapat menimbulkan hak serta kewajiban masing-masing secara timbal balik dan menghalalkan akad tersebut.[5] Jika dihubungkan dengan permasalahan yang ada pada praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo, pihak pemilik rumah tidak merelakan atau tidak ada keridhaan terhadap transaksi yang dilakukan

[5] Fathurrahman Azhari, *Qawaid Fiqhiyyah* (Banjarmasin: Lembaga Pemberdayaan Kualitas Ummat (LPKU), 2015), 180.

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

antara pihak penyewa pertama dengan pihak penyewa kedua karena pihak pemilik rumah menganggap bahwa ia tidak diberikan informasi apapun dan izin apapun mengenai perpindahan hak dan kewajiban pihak penyewa pertama kepada pihak penyewa kedua.

Setelah terpenuhinya rukun *al-Iijārah* maka terdapat pula syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak yang melakukan akad, diantaranya yaitu:

1) Syarat terjadinya akad

Syarat terjadinya akad ini selalu berkaitan dengan *aqid*, zat serta tempat akad. Syarat tersebut harus diketahui oleh pihak-pihak yang melakukan akad. Seperti syarat aqid sebaiknya baligh, berakal, cakap hukum, mampu, dan saling meridhoi. Dimana hal tersebut telah dijelaskan pada bagian rukun *al-Ijārah.*[6]

Pada transaksi sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo telah sesuai dengan syarat *al-Ijārah*, dimana *aqid* yang melakukan transaksi telah baligh dan cakap hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2) Syarat pelaksanaan akad

Barang yang dijadikan objek sewa haruslah dimiliki sepenuhnya oleh *Mu'ajir* atau *Mu'ajir* memiliki kekuasaan penuh atas barang tersebut. pada transaksi sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01

[6] Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 125.

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

Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo pihak penyewa pertama tidak memiliki hak milik penuh untuk menyewakan rumah yang telah ia jadikan objek sewa kepada pihak penyewa kedua yang mengakibatkan akad tersebut menjadi cacat atau fasid.

3) Syarat sah *al-Ijārah*

Syarat sahnya *al-Ijārah* selalu berkaitan dengan:

a. *Aqid* atau pihak-pihak yang melakukan transaksi diharuskan sama-sama ridho dalam melaksanakan transaksi.

b. *Mauqud 'alaih* atau objek akad haruslah jelas dan memenuhi syarat, diantaranya:

1) Barang yang dijadikan objek sewa harus dimiliki *Mu'ajir* secara penuh. Dengan demikian bila akad *al-Ijārah* dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan penuh atau tidak diizinkan oleh pemiliknya maka tidak dapat menjadikan adanya *al-Ijārah*.

2) Adanya penjelasan tentang manfaat dari objek sewa. Penjelasan ini dilakukan agar benda yang dijadikan objek sewa benar-benar jelas tidak hanya berkata "Saya sewakan salah satu dari rumah ini" karena tidak jelas.

3) Adanya penjelasan mengenai batasan waktu dalam transaksi sewa menyewa.

4) Sewa bulanan.

5) Barang sewaan harus dapat memenuhi secara syara'

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

6) Kemanfaatan objek sewa haruslah baik menurut syara' serta pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan menurut syara' misalnya menyewakan rumah untuk tempat tinggal, menyewa motor untuk bekerja dan lain-lain.
7) Manfaat barang sesuai dengan keadaan yang umum. Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dalam *al-Ijārah.*
8) Barang yang dijadikan objek sewa tidaklah cacat.[7]

Sesuai penjelasan syarat sah akad *al-Ijārah,* maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa praktik sewa rumah yang terjadi di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo:

1. Tidak adanya unsur kerelaan atau keridhaan dari salah satu pihak yang berakad, yaitu pihak pemilik rumah ketika tahu bahwa objek sewanya telah disewakan kembali kepada orang lain. Jadi transaksi yang dilakukan menjadi fasid.
2. Sebelum melaksanakan akad, pihak pemilik rumah telah memberikan penjelasan mengenai rumah yang akan ia sewakan kepada pihak penyewa pertama. Mereka juga telah bersepakat bahwa objek sewa hanya diambil manfaatnya untuk dijadikan

[7] Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 126-128.

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

tempat tinggal. Akan tetapi dari pihak penyewa kedua menagmbil manfaat lain dari objek tersebut, yaitu dengan membuka usaha di halaman depan rumah sewa tanpa sepengetahuan pihak pemilik rumah. Jadi transaksi yang dilakukan kurang sesuai dengan syarat sahnya *al-Ijārah.*

3. Penjelasan waktu mengenai sewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo telah jelas. Akan tetapi, pihak pemilik rumah menyelesaikan akad sebelum masa sewa habis dan mengembalikan uang sisa sewa selama 4 bulan karena pihak penyewa kedua dianggap telah melanggar perjanjian dengan menyewakan kembali objek sewa tanpa izin dari pihak pemilik rumah. Pada permasalahan tersebut menyelesaikan akad sebelum masa sewa habis karena suatu hal yang cacat maka dibolehkan.
4. Pihak pemilik rumah kepada pihak penyewa pertama telah jelas menyebutkan saat *ijab dan qabul* bahwa ia telah menyewakan selama 5 tahun dengan uang sewa dibayarkan pertahunnya di bulan Januari. Sedangkan antara pihak penyewa pertama dengan pihak penyewa kedua telah melakukan sewa selama 2 bulan.
5. Objek yang dijadikan sewa bukan benda yang cacat. Objek sewa berupa bangunan diatas tanah hak milik pribadi pihak penyewa rumah dan disewakan secara syar'i sebagai tempat tinggal kepada

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

pihak penyewa pertama. Sedangkan transaksi antara pihak penyewa kedua kepada pihak penyewa pertama tidak sesuai dengan pengambilan manfaat objek pada perjanjian awal karena pihak penyewa kedua telah mengambil manfaat lain dengan membuka usaha di halaman depan rumah sewa.

4) Syarat *ujrah* (upah)

Para ulama fiqih menetapkan 2 syarat upah, diantaranya :

1. Berupa harta tetap yang diketahui oleh kedua belah pihak.
2. Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti upah menyewa rumah dengan menempati rumah tersebut.[8]

Upah dari praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo telah sesuai dengan apa yang telah diperjanjian, baik pada transaksi pertama maupun transaksi kedua dengan upah sewa yang dibayarkan sebesar Rp. 6.500.000.- pertahunnya selama 5 tahun yang dibayarkannya pada bulan Januari.

5) Syarat kelaziman

Syarat kelaziman *al-Ijārah* terdiri dari 2 hal:

1) *Mauqud 'alaih* atau barang yang dijadikan objek sewa harus terhindar dari cacat, jika waktu transaksi terdapat cacat pada *mauqud 'alaih* maka *Musta'jir* boleh meneruskan atau membatalkan akad.

[8] Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 129.

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

2) Tidak ada hal atau udzur yang dapat membatalkan akad. Uzur yang dimaksud adalah adanya sesuatu yang dapat mendatangkan kemudharatan bagi *āqid*. Misalnya:

   a. Uzur dari pihak *Musta'jir,* misalnya tidak menghasilkan sesuatu atau menjadikan pekerjaan sia-sia karena berpindah-pindah dalam mempekerjakan sesuatu.

   b. Uzur dari pihak *Mu'ajir,* misalnya menjual barang yang telah dijadikan objek sewa untuk membayar hutang karena tidak adanya jalan lain.

   c. Uzur dari *mauqud 'alaih*, misalnya menyewakan kamar mandi yang bisa menyebabkan penduduk dan semua penyewa harus berpindah.[9]

Objek sewa pada transaksi sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo bukan objek yang cacat. Akan tetapi, adanya pihak penyewa pertama yang menyewakan kembali rumah yang ia sewa kepada pihak penyewa kedua tanpa hak, tanpa izin serta tanpa memberikan informasi apapun dianggap bahwa hal tersebut merupakan salah satu udzur yang dapat mengakibatkan akad *al-Ijārah* menjadi cacat atau batal. Karena menurut pendapat ulama a*l-Ijārah* merupakan akad yang lazim dan dibolehkan seperti jual beli. Oleh sebab

[9] Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 129-130.

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

itu, *al-Ijārah* tidak bisa batal tanpa adanya sebab atau hal-hal yang dapat menjadikan akad *al-Ijārah* menjadi batal atau cacat.

Berdasarkan data yang peniliti peroleh dari hasil wawancara kepada para pihak yang terkait dalam transaksi sewa ini maka peneliti dapat menganalisis bahwa praktik transaksi sewa menyewa antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa pertama sudah sesuai dengan hal-hal yang telah diperjanjikan sebelumnya. Hanya saja dari pihak penyewa pertama membenarkan jika haknya sebagai penyewa bisa saja menyewakan kembali objek sewanya kepada orang lain selagi masih terhitung dalam waktu perjanjiannya. Pihak penyewa pertama telah menganggap bahwa ia dapat memanfaatkan dengan baik objek sewa tersebut dengan menyewakan kepada orang lain bisa sedikit menggantikan uang sewanya dahulu kepada pihak pemilik rumah. Peneliti dapat menganalisis bahwa praktik transaksi kedua antara pihak penyewa rumah pertama dengan pihak penyewa kedua menurut hukum Islam tidak sah karena akadnya fasid (cacat).

Sedangkan Menurut Fathurrahman Azhari dalam bukunya yang berjudul Qawaid Fiqhiyyah, menjelaskan bahwa apabila terjadinya akad antara pihak-pihak yang bertransaksi dengan keridhaan, maka sudah jelas bahwa akad tersebut dapat menimbulkan hak serta kewajiban masing-

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

masing secara timbal balik dan menghalalkan akad tersebut.[10] Pada transaksi pertama yang dilakukan antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa pertama tidak adanya keridhaan dari pihak pemilik rumah, karena pihak pemilik rumah menganggap bahwa pihak penyewa pertama telah mengingkari perjanjiannya yaitu tidak memberikan informasi apapun mengenai perpindahan hak dan kewajiban penyewa pertama kepada penyewa kedua yang mengakibatkan akadnya tidak sah.

Transaksi sewa pertama antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa pertama juga tidak mengisyaratkan bahwa *ijab* dan *qabul* kedua belah pihak menunjukkan adanya keridhaan terhadap akadnya. Sehingga akad tersebut tidak menimbulkan kewajiban atas masing-masing pihak secara timbal balik.

B. Analisis PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.

Sebelum adanya suatu perjanjian sewa menyewa antara pihak pemilik sewa dengan pihak penyewa ada kalanya untuk mempersiapkan surat perjanjian hitam diatas putih agar meminimalisir kecurangan diantara para pihak yang melakukan transaksi. Surat perjanjian juga bisa dijadikan sebagai pedoman

[10] Fathurrahman Azhari, *Qawaid Fiqhiyyah* (Banjarmasin: Lembaga Pemberdayaan Kualitas Ummat (LPKU), 2015), 180.

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

dalam menyelesaikan suatu masalah jika adanya salah satu pihak yang melanggar atau tidak mematuhi hak dan kewajibannya.

Pengertian perjanjian atau kontrak diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."[11] Dengan dibuatnya sebuah perjanjian, maka secara otomatis akan memunculkan asas konsensualitas dan sebuah akibat hukum, dimana masing-masing para pihak yang melakukan transaksi telah terikat secara hukum.

Selain Kitab Undang-Undang Hukum perdata, banyak beberapa peraturan perundang-undangan lain yang mengatur ketentuan dari suatu perjanjian. Salah satunya yaitu Peraturan Pemerintah, Peraturan Pemerintah merupakan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh presiden yang termuat di dalamnya aturan hukum yang mengikat. Salah satu Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai Sewa Menyewa properti seperti rumah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Banyaknya praktik sewa menyewa rumah yang terjadi di Indonesia mengakibatkan banyak masyarakat yang memilih untuk memanfaatkan praktik tersebut untuk memenuhi kebutuhannya. Karena sewa menyewa bukanlah hal

[11] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 tentang Prikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.

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

yang tidak asing lagi bagi perekonomian masyarakat. Permasalahan menyewakan ulang objek sewa yang terjadi pada transaksi sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo merupakan salah satu bentuk permasalahan praktik sewa menyewa yang real terjadi dalam kehidupan masyarakat.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur beberapa ketentuan mengenai pemanfaatan rumah yang diatur dalam pasal 25 yang berbunyi: "Pemanfaatan Perumahan meliputi: (a) Pemanfaatan Rumah, (b) pemanfaatan Prasarana, dan Sarana perumahan; dan, (c) pelestarian Rumah, perumahan, serta prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."[12]

Pada transaksi sewa menyewa rumah yang terjadi di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo merupakan salah satu bentuk dari pemanfaatan rumah, dimana hal tersebut juga diatur dalam pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 yang berbunyi: "Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf (a) dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian."[13]

---

[12] Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 25.
[13] Ibid., Pasal 26 ayat (1).

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

Dari pasal 25 serta pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 dapat ditarik kesimpulan bahwa transaksi sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo diperbolehkan karena termasuk pemanfaatan rumah untuk kegiatan usaha yaitu dengan menyewakan rumah tersebut untuk dihuni orang lain dan mendapatkan upah dari jasa tersebut.

Penghunian rumah dengan cara sewa juga diatur dalam pasal 28 ayat (2) huruf b yang berbunyi: "Penghunian Rumah dapat berupa: (a) hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, cara sewa menyewa, atau cara bukan sewa menyewa."[14]

Sebelum adanya transaksi sewa, pasal 28 ayat (3), (4) dan(5) mengatur adanya perjanjian sebelum terjadinya akad. Dimana bunyi pasal tersebut adalah: ayat (3) "Penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud. pada ayat (1) huruf b dan huruf c hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik Rumah."[15] Ayat (4) "Penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa."[16] Ayat (5) "Perjanjian- tertulis sebagaimana dimaksud pada. ayat (4) sekurang-kurangnya

[14] Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 28 ayat (2).
[15] Ibid., Pasal 28 ayat (3).
[16] Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan…, Pasal 28 ayat (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 digilib.uinsby.ac.id

mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa serta kondisi force majeure."[17]

Berdasarkan beberapa pasal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 yang mengatur mengenai transaksi sewa menyewa maka peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa transaksi pertama yang dilakukan antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa pertama telah sesuai dan sah menurut pasal 25, 26 ayat (1), 28 ayat (2) (3) (4) dan (5). Dimana pada praktiknya pihak pemilik rumah benar telah menyewakan rumah dengan hak milik penuh kepada pihak penyewa pertama. Pihak pemilik rumah juga mengambil manfaat dari rumah tersebut dengan menyewakannya kepada orang lain dengan cara sewa menyewa di atas surat perjanjian tertulis. Namun, surat perjanjian tertulis antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa pertama hanya mencantumkan nama-nama para pihak yang melakukan transaksi dan batas waktu sewa. Padahal berdasarkan pasal 28 ayat (5), surat perjanjian tertulis sekurang-kurangnya berisi mengenai hak dan kewajiban para pihak yang berakad, jangka waktu sewa, besarnya upah sewa, dan saat terjadinya hal diluar kuasa para pihak.

Sedangkan, pada transaksi kedua yang dilakukan antara pihak penyewa pertama dengan pihak penyewa kedua hanya sesuai dengan pasal 25, 26 ayat (1), dan 28 ayat (2) huruf b. Dimana hanya ada pemanfaatan rumah dengan cara

[17] Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 28 ayat (5).

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

sewa menyewa tanpa adanya surat perjanjian tertulis dan izin dari pihak pemilik rumah yang sebenarnya. Peneliti dapat menyimpulkan bahwa pada praktik transaksi sewa kedua terdapat beberapa hal yang kurang sesuai dan tidak sah menurut peraturan yang ada, seperti transaksi sewa ulang objek sewa yang bukan menjadi hak milik secara penuh, tanpa memberikan informasi serta izin apapun kepada pihak pemilik objek. Pihak penyewa pertama juga telah lalai karena pihak penyewa kedua telah memanfaatkan lain objek sewa sebagai tempat usaha. Dimana hal tersebut tidak diperjanjikan pada akad awal antara pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa pertama. Padahal menyewakan objek sewa yang bukan menjadi hak milik penuh adalah hal yang tidak dianjurkan menurut PP No. 14 Tahun 2016 karena dapat merugikan salah satu pihak. Meskipun masih tergolong dalam waktu masa sewa perjanjian antara pihak penyewa pertama dengan pihak pemilik rumah. Akan tetapi, saat terjadinya transaksi sewa kedua pihak penyewa pertama tidak memberikan informasi apa-apa terkait perpindahan hak dan kewajiban pihak penyewa pertama kepada pihak penyewa kedua serta pihak penyewa pertama bukan pemilik penuh objek sewa yang sesungguhnya. Padahal pada transaksi sewa pertama terdapat perjanjian bahwa jika terjadinya hal-hal serta ketentuan lain dapat dimusyawarahkan secara kekeluargaan.

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

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan dari beberapa uraian pada bab-bab sebelumnya serta data-data yang peneliti dapatkan dan dianalisis, maka peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan yang telah diuraikan diantaranya sebagai berikut:

1. Pada praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo terdapat 2 transaksi. Transaksi pertama dilakukan antara penyewa pertama dengan pemilik rumah di atas surat perjanjian yang mencantumkan nama kedua belah pihak serta batasan waktu sewa. Sementara itu, transaksi kedua terjadi karena penyewa pertama sudah tidak menempati objek sewa dan mengalihkan sewa kepada penyewa kedua selama 6 bulan terakhir sebelum masa sewa habis tanpa izin dari pemilik rumah. Sehingga pada 4 bulan terakhir pemilik rumah menyelesaikan akadnya dengan penyewa pertama dan mengembalikan uang sewa selama 4 bulan karena penyewa kedua telah menempati objek sewa selama 2 bulan.
2. Pada transaksi sewa pertama menurut hukum Islam akad tersebut sah karena sesuai dengan syarat dan rukun akad *al- Ijārah.* Sementara itu, pada transaksi kedua akadnya menjadi fasid (batal) karena terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan syarat dan rukun akad *al- Ijārah* diantaranya tidak

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

ada izin dari pihak pemilik rumah. Sedangkan pada transaksi sewa pertama menurut PP No. 14 Tahun 2016 akad tersebut sah karena telah sesuai dengan ketentuan yang termuat di dalamnya. Sementara itu, pada transaksi kedua akadnya tidak sesuai dengan ketentuan yang termuat di dalamnya karena pihak penyewa pertama tidak memiliki hak penuh atas objek sewanya yang mengakibatkan akadnya tidak sah.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan terhadap praktik sewa menyewa rumah di Desa Jati Selatan I RT 02 RW 01 Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo, terdapat beberapa hal yang dapat di pertimbangkan sebagai masukan atau saran yang bertujuan untuk membawa manfaat dan dampak positif kedepannya dalam memahami tata cara sewa menyewa diantaranya sebagai berikut :

1. Kepada Ketua RT hendaknya lebih memperhatikan dan memberikan masukan atau informasi terhadap ketentuan sewa yang sesuai dengan peraturan yang ada agar tidak terjadi permasalahan mengenai menyewakan kembali objek sewa tanpa izin pemilik rumah.
2. Kepada para pihak yang melakukan akad sewa sebaiknya lebih memperhatikan terkait adanya kontrak perjanjian tertulis sebelum terjadinya akad yang di dalamnya minimal dijelaskan mengenai hak dan kewajiban, batasan waktu, serta nominal sewa untuk meminimalisir kecurangan diantara para pihak.

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

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Al-Hadi, Abu Azam. *Fiqh Muamalah Kontemporer.* Surabaya: UINSA Press. 2014.

Al-Jarjawi, Ahmad. *Indahnya Syariat Islam*. Jakarta: Gema Insani Press. 2006

Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press. 2018.

Anshori, Muslich dan Iswati, Sri. *Metodologi Penelitian Kuantitatif: Edisi 1*. Surabaya: Airlangga University Press. 2019.

Azhari, Fathurrahman. *Qawaid Fiqhiyyah*. Banjarmasin: Lembaga Pemberdayaan Kualitas Ummat (LPKU). 2015.

C.P, Dwi. *Urbanisasi dan Permasalahannya*. Semarang: Alprin. 2010.

Firdaus dan Zamzam, Fakhry. *Aplikasi Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: CV Budi Utama. 2012.

Harun, *Fiqih Muamalah*: Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017.

Hasan, M. Iqbal. *Pokok-Pokok Materi Metode Penelitian dan Aplikasinya.* Jakarta: Ghalia Indonesia. 2002.

Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah.* Yogyakarta: Teras. 2011.

Masruhan. *Metodologi Penelitian Hukum, Cet Ke- 2.* Surabaya: Hilal Pustaka. 2013.

Musafa'ah, Suqiyah. *Tafsir Aat Hukum Ekonomi dan Bisnis*. Surabaya: IAIN Press. 2015.

Muslich. Ahmad Wardi. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Amzah. 2013.

Noor, Juliansyah. *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi dan Karya Ilmiah Edisi Pertama.* Jakarta: Kencana. 2011.

Sa'diyah, Mahmudatus. *Fiqih Muamalah II Teori dan Praktik*. Jepara: Unisnu Press. 2014.

Semiawan, Conny R. *Metode Penelitian Kualitatif jenis, karakteristik dan keunggulannya.* Jakarta: 2010.

Syafi'I, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2001

Wahab. *Ensiklopedia Kebutuhan Manusia*. Semarang: Alprin. 2010.

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

Wahab, Muhammad Abdul. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rumah Publishing. 2018.

Waluyo, Bagja. *Sosiologi: Menyelami Fenomena Sidoal di Masyarakat*. Bandung: PT Setia Purna Inves. 2007.

Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)*. Surabaya: UINSA Press. 2014.

Yogi, **et.al**., *Pengantar Ekonomi Wilayah: Pendekatan Analisis Praktis*. Bandung: ITB Press. 2018.

Mufidah, Nahdliyatul. *Analsisis Hukum Islam dan Perda No. 01 Tahun 1997 terhadap Ali Sewa Tanah Surat Ijo di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya*. Skripsi. UIN Sunan Ampel Surabaya. 2015.

Safitri, Rizki. *Tinjauan Hukum Islam tentang Menyewakan Kembali rumah Sewaan (Studi pada Kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang*. Skripsi. UIN Raden Intan Lampung. 2018.

Anggraini, Yuznia. *Analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa rumah tanpa hak oleh pemerintah desa: studi masalah di Dusun Sarirejo RT.09 RW.03 Kecamatan Driorejo Kabupaten Gresik*. Skripsi. UIN Sunan Ampel Surabaya. 2020.

Internet

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

https://tafsirq.com/5-Al-Ma'idah/ayat-2, diakses pada tanggal 17/12/2020 pukul 18.48 WIB.

https://dsnmui.or.id/kategori/fatwa/?s=ijarah,_diakses pada tanggal 26/03/2021 pukul 18.40 WIB.

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

Wawancara

Agus, (ketua RT 02 Desa Jati) , *Wawancara,* Sidoarjo, tanggal 01 Juni 2021.

Lisdihartono (pihak penyewa pertama), *Wawancara,* Sidoarjo, tanggal 29 Mei 2021.

Purwadi, (kepala Desa Jati Tahun 2017), *Wawancara,* Sidoarjo, tanggal 01 Juni 2021.

Samsul, (pihak pemilik rumah), *Wawancara,* Sidoarjo, tanggal 26 Mei 2021.

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