

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA ULANG UNIT  
APARTEMEN DI APARTEMEN ORCHARD SURABAYA**

**Skripsi**

**Oleh:**

**Nurul Aini**

**NIM. C92217166**



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

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya**

**Fakultas Syari'ah dan Hukum**

**Jurusan Hukum Perdata Islam**

**Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

**Surabaya**

**2021**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nurul Aini

NIM : C92217166

Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum  
Ekonomi Syariah (Muamalah)

Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Ulang  
Unit Apartemen Di Apartemen Orchard Surabaya

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

Surabaya, 11 Oktober 2021

Saya yang menyatakan,



Nurul Aini

NIM. C92217166

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Ulang Unit Apartemen Di Apartemen Orchard Surabaya” yang ditulis oleh Nurul Aini NIM. C92217166 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 11 Oktober 2021

Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ifa Mutiatul Choiroh', written in a cursive style.

Hj. Ifa Mutiatul Choiroh, SH, M.Kn

NIP.197903312007102002

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Nurul Aini NIM C92217166 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada Rabu, 15 Desember 2021 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

### Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I

(Hj. Ifa Mutialul Choiroh, SH., M.Kn)  
NIP. 197903312007102002

Penguji III

(Dr. Umi Chaidaroh, SH., M. HI)  
NIP. 197409102005012001

Penguji II

(Drs. Achmad Yasin M.Ag)  
NIP. 196707271996031002

Penguji IV

(Rizky Abrian, S.S., M. Hum)  
NIP. 199110052020121017

Surabaya, 15 Desember 2021

Mengesahkan

Fakultas Syariah dan hukum

UIN Sunan Ampel Surabaya

Dekan,



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

NIP. 19590404198803100



**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 : Nurul Aini  
NIM : C92217166  
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah  
E-mail address : nurulaini051198@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 Terhadap Sewa Ulang Unit Apartemen Di Apartemen Orchard Surabaya”

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 17 April 2022

Penulis

(Murul Aini)

## ABSTRAK

Skripsi ini adalah hasil penelitian lapangan dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Ulang Unit Apartemen Di Apartemen Orchard Surabaya”. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan. Pertama, bagaimanakah praktik sewa ulang unit apartemen di Orchard Apartemen Surabaya? Kedua, bagaimana analisis hukum Islam terhadap sewa ulang unit apartemen di Orchard Apartemen Surabaya?

Data diperoleh dari metode wawancara dan dokumentasi terhadap pemilik apartemen dan penyewa apartemen dan kemudian di selaraskan dengan literasi yang berdasarkan dari buku, jurnal, dan skripsi untuk memenuhi jawaban dari rumusan masalah tersebut. Data tersebut dianalisis menggunakan metode deskriptif analisis, terhadap sewa ulang unit apartemen di Orchard apartemen Surabaya, dengan pola pikir induktif, yaitu mendeskripsikan praktik sewa ulang lalu dianalisis dengan hukum Islam *Ijarah*.

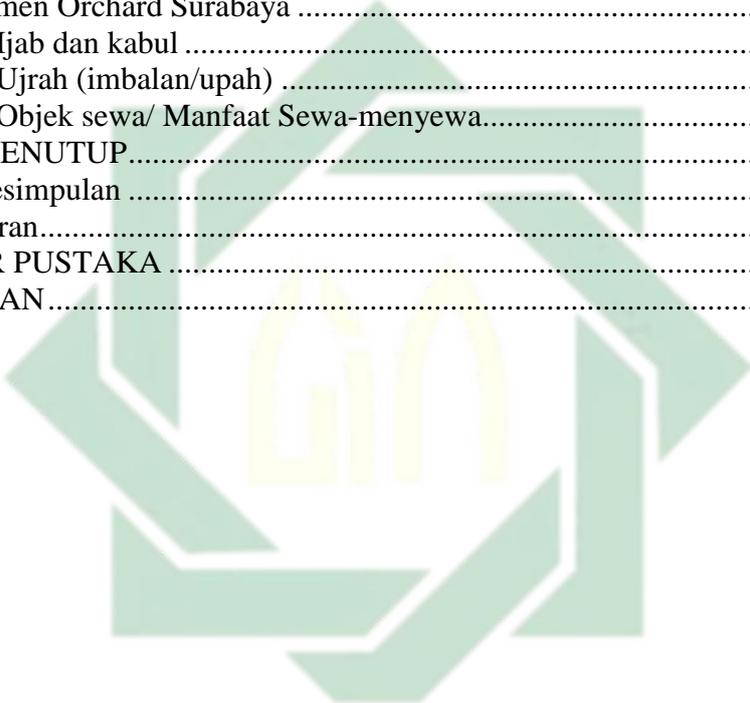
Dari hasil penelitian diperoleh data bahwa, pada praktik sewa ulang pihak pemilik dan penyewa sudah sepakat bahwa boleh disewakan kembali tetapi dalam bentuk bulanan bukan harian maupun perjam. Pihak penyewa melakukan sewa menyewa ulang unit apartemen dalam bentuk harian dan perjam, karena hal tersebut maka pihak pemilik menganggap bahwa pihak penyewa tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik. Dengan otomatis pihak penyewa telah melanggar kesepakatan antara pemilik dan penyewa, sehingga pemilik unit melakukan denda sanksi yang telah disepakati pada awal akad, yaitu denda berupa uang sejumlah satu juta rupiah. Sedangkan menurut hukum Islam yang menggunakan akad *ijārah* tersebut terdapat dalam beberapa unsur rukun dan syarat pada setiap rukun telah terpenuhi, namun pada setiap syarat *ijārah* terdapat yang tidak sesuai dengan akad yang disewakan, dimana sewa ulang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak pemilik apartemen atau tidak sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan, bahwa tidak boleh disewakan kembali dalam bentuk harian maupun perjam, maka dari itu pihak pemilik menganggap bahwa pihak penyewa tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik dan syarat dalam *ijarah* menjadi tidak terpenuhi namun secara kontrak sewa hal tersebut yang dilakukan pak umam telah sah karena telah membayar uang denda sejumlah dengan perjanjian diawal sebesar Rp.1.000.000 dibayar oleh pak Umam dikalikan 4 sesuai dengan jumlah unit apartemen yang dijadikan sebagai objek sewa ulang.

Sejalan dengan kesimpulan di atas, maka penulis menyarankan untuk pihak penyewa apabila melakukan sewa ulang maka sewa ulang lebih baik disetujui oleh pihak pemilik sesuai dengan kesepakatan diawal perjanjian, untuk peneliti dimasa yang akan datang agar lebih cermat dan bijaksana dalam menanggapi masalah yang terdapat dilapangan karena masih belum banyak yang mengetahui secara menyeluruh terkait hukum Islam.

## DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABLE.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	7
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Kajian Pustaka.....	8
E. Tujuan Penelitian.....	14
F. Kegunaan Hasil Penelitian.....	14
G. Definisi Operasional.....	15
H. Metode Penelitian.....	16
I. Sistematika Penulisan.....	19
<b>BAB II SEWA MENYEWAKAN DALAM HUKUM ISLAM.....</b>	<b>21</b>
A. Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) Dalam Hukum Islam.....	21
1. Pengertian Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	21
2. Dasar hukum sewa menyewa / <i>Ijarah</i> .....	26
3. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	30
4. Prinsip dan pelaksanaan sewa-menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	33
5. Macam-macam <i>Ijarah</i> .....	33
6. Pembagian dan Hukum <i>Ijarah</i> Berdasarkan Objeknya.....	38
7. Sifat Kontrak Sewa Menyewa.....	39
8. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	40
B. Denda dalam Hukum Islam.....	41
1. Pengertian Denda.....	41
2. Pemberlakuan Denda Menurut Hukum Islam.....	42
3. Syarat Penggunaan Hukuman Denda.....	44
<b>BAB III PRAKTIK SEWA ULANG UNIT APARTEMEN DI APARTEMEN ORCHARD SURABAYA.....</b>	<b>46</b>
<b>PRAKTIK SEWA ULANG UNIT APARTEMEN DI APARTEMEN     ORCHARD SURABAYA.....</b>	<b>46</b>
A. Gambaran Umum Apartemen Orchard Surabaya.....	46
1. Sejarah Apartemen Orchard Surabaya.....	46

2. Keadaan Geografis Apartemen Orchard Surabaya.....	46
B. Praktik Sewa Ulang yang terjadi di Unit Apartemen Orchard Surabaya...	47
1. Praktik Sewa Menyewa Pertama Unit Apartemen Orchard Surabaya ...	47
2. Praktik Sewa Ulang Unit Apartemen Orchard Surabaya .....	54
<b>BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA ULANG UNIT</b>	
<b>APARTEMEN DI APARTEMEN ORCHARD SURABAYA .....</b>	<b>65</b>
A. Analisis Praktik Sewa Ulang Unit Apartemen di Apartemen Orchard Surabaya .....	65
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Ulang Unit Apartemen di Apartemen Orchard Surabaya .....	68
2. Ijab dan kabul .....	70
3. Ujrah (imbalan/upah) .....	73
4. Objek sewa/ Manfaat Sewa-menyewa.....	74
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>76</b>
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran.....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>79</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>81</b>



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR TABLE

Tabel 1 Harga, Fasilitas, dan Ukuran Unit Apartemen.....	50
Tabel 2 Harga Sewa Apartemen .....	57



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Unit Apartemen 1 .....	52
Gambar 2 Unit Apartemen 2 .....	53
Gambar 3 Unit Apartemen 3 .....	53
Gambar 4 Unit Apartemen 4 .....	53
Gambar 5 Bukti Pembayaran Sewa Apartemen .....	54



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Islam sebagai agama Allah SWT yang telah disempurnakan, memberi pedoman bagi kehidupan manusia baik individu-sosial, jasmani-rohani, duniawi-ukhrawi muaranya hidup dalam keseimbangan dan kebandingan.<sup>1</sup> Hal itu dimaksudkan untuk memberi peluang bagi perkembangan kegiatan perekonomian dikemudian hari. Untuk bidang perekonomian, Islam memberikan aturan hukum yang dapat dijadikan sebagai pedoman, baik yang terdapat dalam al-Quran maupun sunnah Rosulullah Saw.

Manusia berperan makhluk sosial dalam bidang muamalah. Sebagai makhluk sosial, Allah swt telah menjadikan setiap manusia membutuhkan orang lain untuk memenuhi hidupnya dengan bekerja sama kepada orang lain. Ekonomi dalam Islam ialah ilmu yang mempelajari segala perilaku manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan tujuan memperoleh kedamaian dan kesejahteraan di dunia dan akhirat. Permasalahan yang ada pada ekonomi Islam adalah menjamin berputarnya harta diantara manusia supaya dapat memaksimalkan fungsi hidup mereka sebagai makhluk Allah dalam mencapai kedamaian di dunia dan akhirat, bukan secara individu.<sup>2</sup>

---

1 Suhrawardi K Lubis, Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 4.

2 Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), 7.

Dalam Islam salah satu bentuk kegiatan manusia dalam perekonomian menjelaskan berbagai macam kegiatan, seperti jual beli, sewa-menyewa, hibah, infaq, zakat, gadai, dan sebagainya. Kegiatan-kegiatan tersebut merupakan beberapa ruang lingkup dalam muamalah. Dalam memaksimalkan fungsi hidup sebagai makhluk Allah khususnya dalam bermuamalah, kita sering menjumpai bentuk kegiatan ekonomi Islam tersebut salah satunya yaitu *Al-ijarah* (sewa-menyewa).

Dalam perekonomian terdapat suatu perikatan antara suatu peraturan yang diatur oleh hukum yang menghubungkan satu pihak dengan pihak lain, ada yang timbul dari persetujuan jual beli, sewa menyewa, persetujuan kerja dan sebagainya. Salah satu bentuk kegiatan manusia secara umum ialah *ijārah* atau sewa-menyewa yang suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

*Al-ijārah* yang biasa disebut dengan sewa menyewa yakni menjual manfaat. Lafadz *Al-ijārah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan suatu kegiatan, atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas. *Al-ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan memberikan imbalan dengan jumlah tertentu dalam kurun waktu tertentu.<sup>1</sup> *Al-ijārah* adalah suatu bentuk akad atas pemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja, menerima penyerahan, dan diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas. Sehingga maksud dari

---

<sup>1</sup> Rahmad Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustakan Setia, 2001), 131.

sewa menyewa atau *ijārah* dalam Islam adalah pengambilan manfaat suatu benda atau akad atas manfaat dengan imbalan.<sup>2</sup>

Sedangkan menurut istilah ulama' berbeda-beda pendapat tentang mendefinisikan akad *Al-Ijārah*. Menurut Hanafiyah,<sup>3</sup> *Al-ijārah* adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan imbalan berupa harta. Menurut Malikiyah, *Al-ijārah* merupakan suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang berasal bukan dari manfaat. Menurut Syafi'iyah, *Al-ijārah* merupakan akad suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tersebut. Menurut Hanabilah, *Al-ijārah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *Ijārah* dan *kara'* dan semacamnya.

Adapun menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 112 Tahun 2017 tentang akad *ijarah* bahwa *Al-ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad *Al-ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 228.

<sup>3</sup> Ahmad Wardy Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2013), 316.

<sup>4</sup> Adiwarmarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raha Grafindo Persada, 2004), 128.

Sewa disyari'atkan berdasarkan al-Quran dan sunnah, yang sifatnya saling tolong menolong. Menurut firman Allah yang menjadi landasan *ijārah* ialah sebagai berikut:

QS. Ath-thalaq (65) ayat 6 yang berbunyi

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلًا فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَاتَّمَرُوا ۚ بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فِئْتَرْتُمْ فَاسْتَرْضِعْ لَهُ ۚ الْآخِرَىٰ

*Artinya:* Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.<sup>5</sup>

Sewa menyewa dalam praktiknya dilakukan oleh manusia sebagai salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan hidup. Contohnya kebutuhan hidup untuk memiliki tempat tinggal seperti rumah, kontrakan, kos-an, maupun apartemen dan lain-lain. Selain untuk memenuhi kebutuhan hidup, sewa menyewa juga dapat digunakan sebagai cara berbisnis.

Diantara kegiatan sewa menyewa adalah sewa menyewa unit apartemen Orchard antara pemilik unit apartemen dan penyewa, dimana pada awalnya pemilik apartemen yang bernama Ibu Maya Kartika menyewakan empat unit apartemen kepada bapak Umam. Bapak Umam menyewa empat unit dengan

<sup>5</sup> Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: Widya Cahaya, 2011), 445.

harga Rp. 25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) di setiap unitnya per tahun, sehingga untuk empat unit apartemen Bapak Umam membayar sewa sejumlah Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) tersebut dalam jangka waktu tahunan yaitu satu tahun di setiap unitnya. Bapak Umam langsung menyewa empat unit apartemen kepada Ibu Kartika karena tujuannya memang untuk di sewakan kembali oleh Bapak Umam.<sup>6</sup>

Didalam akad sewa menyewa tersebut terdapat beberapa perjanjian lisan yang salah satunya yaitu Bapak Umam boleh menyewakan kembali unit apartemen tersebut tetapi hanya boleh disewakan kembali dalam bentuk jangka waktu bulanan bukan harian maupun *short time* (menyewa hanya dalam hitungan jam).

Namun, pada praktiknya Bapak Umam menyewakan kembali unit Apartemen tersebut tidak dalam jangka waktu bulanan melainkan dalam jangka waktu harian dan *short time*. Praktik sewa harian yaitu jika seseorang menyewa pada hari Senin Tanggal 18 Oktober 2020 Pukul 12.00 WIB maka seseorang tersebut selesai menyewa pada hari Selasa Tanggal 19 Oktober Pukul 10.00 WIB dan membayar uang sewa sejumlah Rp. 280.000,00 (Dua Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah). Sedangkan sewa *short time* yaitu jika seseorang menyewa empat jam pada hari Senin Tanggal 18 Oktober 2020 Pukul 12.00 WIB maka seseorang tersebut selesai menyewa pada hari itu juga

---

<sup>6</sup> Umam (Penyewa unit apartemen), *Wawancara*, 12 Januari 2021

pada Pukul 16.00 WIB dan membayar uang sewa sejumlah Rp. 100.000,00 (Seratus Ribu Rupiah).<sup>7</sup>

Bapak Umam melakukan praktik seperti itu dikarenakan menurutnya keuntungan yang ia peroleh lebih banyak dibandingkan ia menyewakan dalam jangka waktu bulanan yaitu Rp. 4.000.000,00 (Empat Juta Rupiah). Sedangkan jika disewakan dalam bentuk harian dan perjam, Bapak Umam bisa meraih hingga Rp. 12.000.000,00 (Dua Belas Juta Rupiah) dalam satu bulan. Namun, Kegiatan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan Ibu Maya Kartika selaku pemilik unit Apartemen.<sup>8</sup>

Didalam hukum ekonomi syariah hal seperti ini disebut dengan *ijarah* atau sewa menyewa dalam ijarah terdapat pihak yang menyewakan suatu barang (*mu'ajjir*) dan pihak yang menyewa (*mustajir*) dan benda yang disewakan berupa barang yang disebut *ma'jur*. Namun terdapat permasalahan antara bapak Umam dan ibu Maya selaku pemilik apartement pada saat ijab kabul Ibu maya memberikan perjanjian terhadap apa yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan yang sudah disepakati namun dilanggar oleh Bapak Umam sehingga terdapat ketidak sesuaian dalam perjanjian tersebut.

Oleh karena itu dengan latar belakang yang telah diuraikan penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mengkaji lebih dalam mengenai hal tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Ulang Unit Apartemen Di Orchard Apartemen Surabaya”**

---

<sup>7</sup> Umam (Penyewa unit apartemen), *Wawancara*, 12 Januari 2021

<sup>8</sup> Ibid.,

## **B. Identifikasi dan Batasan Masalah**

Adanya identifikasi masalah yang dilakukan untuk menjelaskan kemungkinan masalah yang muncul dalam penelitian, berdasarkan latar belakang masalah yang sudah diuraikan diatas, dapat di identifikasikan masalah – masalah sebagai berikut:

1. Permasalahan ekonomi dalam segala bidang dalam memenuhi kebutuhan hidup
2. Mekanisme sewa ulang apartemen Orchard antara pemilik dengan penyewa dan dengan yang menyewakan.
3. Adanya kesepakatan yang dilanggar oleh penyewa pertama unit apartemen orchard Surabaya.
4. Pihak yang menyewakan ulang dapat keuntungan lebih banyak.
5. Analisis hukum Islam terhadap praktik pelaksanaan sewa ulang unit apartemen Orchard Surabaya

Pokok masalah dalam pelaksanaan meliputi berbagai aspek bahasan yang masih bersifat umum sehingga dapat terjadi macam masalah dan pemikiran yang berkaitan dengan hal tersebut, sebagai tindak lanjut agar lebih khusus diperlukan batasan masalah dari beberapa identifikasi masalah diatas, meliputi :

1. Praktik sewa ulang unit Apartemen di Orchard Apartemen Surabaya.
2. Analisis hukum Islam terhadap praktik pelaksanaan sewa ulang unit apartemen Orchard Surabaya.

## **C. Rumusan Masalah**

Dilihat dari latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang akan di telaah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktik sewa ulang unit Apartemen di Orchard Apartemen Surabaya?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap sewa ulang unit Apartemen di Orchard Apartemen Surabaya?

#### D. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian/ penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian/ penelitian yang telah ada. Berdasarkan deskripsi tersebut, posisi penelitian yang akan dilakukan harus dijelaskan.<sup>9</sup>

Berdasarkan analisa pustaka yang telah dilakukan oleh penulis, ada beberapa penelitian membahas tentang tema yang sama dengan yang penulis angkat dalam penelitian ini namun dengan titik fokus yang berbeda, yaitu sebagai berikut:

1. Skripsi yang ditulis oleh saudara A. Komarudin (2013), Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang dengan judul *Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Dinas Milik PT. KA (Studi Kasus di*

---

<sup>9</sup> Tim Penyusun Fakultas Syari'ah dan Hukum, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2017), 8.

*Kelurahan Randusari Kecamatan Semarang Selatan*). Dalam penelitian ini penulis membahas tentang kajian pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas milik PT. KA di kelurahan Randusari Kecamatan Semarang Selatan. Diperoleh kesimpulan kesimpulan bahwa Pihak PT. KA sebagai pihak pemilik memperbolehkan rumah dinas tersebut disewakan oleh penghuni dengan ketentuan harus ada perwakilan dari keluarga pensiunan yang menempati. Dengan begitu rumah dinas menjadi milik bersama atas manfaatnya. Namun yang terjadi pihak penghuni meninggalkan rumah dinas dikarenakan sudah memiliki rumah di tempat lain. Kemudian, rumah dinas tersebut disewakan, dikontrakkan atau dikoskan kepada pihak lain. Penghuni hanya mendapatkan uang sewa dari pihak yang menyewa dan tidak membagi dengan pihak PT.KA atas manfaat barang yang disewakan. Para penghuni melanggar perjanjian dengan pihak PT. KA yang memperbolehkan menyewakan rumah dinas yang dihuni dengan ketentuan ada perwakilan pihak keluarga dari pensiun, tetapi kenyataannya ditinggal oleh penghuni.<sup>10</sup> Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang sewa-menyewa. Sedangkan perbedaannya adalah skripsi tersebut membahas tentang pemilik memperbolehkan rumah dinas tersebut disewakan oleh penghuni dengan ketentuan harus ada perwakilan dari keluarga pensiunan yang

---

<sup>10</sup>A. Komarudin “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Dinas Milik PT. KA (Studi Kasus di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan)”, (Skripsi - Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, 2013), 4

menempati. Dengan begitu rumah dinas menjadi milik bersama atas manfaatnya. Sedangkan penulis membahas sewa ulang unit apartemen yang sesuai dengan kontrak atas persetujuan pemberi sewa yang sesuai dengan syariat agama Islam.

2. Skripsi yang ditulis oleh Anggi Renaldo (2017), Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dengan judul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo*. Dalam penelitian ini penulis membahas tentang bagaimana pandangan hukum Islam terhadap peralihan objek sewa sebelum jatuh tempo yang terjadi di desaa Negara-ratu Natar Lampung Selatan. Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa pelaksanaan sewa menyewa di Desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan di tinjau dari hukum Islam adalah tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan syara' dimana peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum batas jatuhnya tempo pembayaran, dimana kegiatan tersebut melanggar ketentuan awal perjanjian kedua belah pihak.<sup>11</sup> Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang sewa-menyewa. Sedangkan perbedaannya adalah skripsi tersebut pandangan hukum Islam terhadap peralihan objek sewa sebelum jatuh tempo yang terjadi di desaa

---

<sup>11</sup>Anggi Renaldo, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo", (Skripsi - Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2017), 4

Negara-ratu Natar Lampung Selatan. Sedangkan penulis membahas sewa ulang yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

3. Skripsi yang ditulis oleh Rizki Safitri (2018), Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dengan judul *Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan*. Dalam penelitian ini penulis membahas tentang bagaimana sistem menyewakan kembali rumah sewaan di Kelurahan Tanjungkarang dan bagaimana pandangan hukum Islam tentang menyewakan kembali rumah sewaan di Kelurahan Tanjungkarang. Dari hasil penelitian tersebut disimpulkan bahwa berdasarkan hasil penelitian tersebut telah diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan sewa-menyewa (*ijarah*) yaitu tentang menyewakan kembali rumah sewaan di Kelurahan Tanjungkarang, diawali dengan kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa yang dilakukan masyarakat pada umumnya yaitu, akad yang dilakukan secara lisan dengan pembayaran secara tunai (*cash*), karena hanya didasari dengan rasa saling percaya antara kedua belah pihak (pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa). Dalam hukum Islam praktik menyewakan kembali rumah sewaan di Kelurahan Tanjungkarang dalam bentuk kos-kosan, ini dibolehkan (halal) karena sesuai dengan syariat Islam, yaitu hanya memanfaatkan kenikmatan dari suatu barang selama masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa

menyewa.<sup>12</sup> Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang sewa ulang. Sedangkan perbedaannya adalah skripsi tersebut membahas sistem menyewakan kembali rumah sewaan pada di Kelurahan Tanjungkarang dan bagaimana pandangan hukum Islam tentang menyewakan kembali rumah sewaan di Kelurahan Tanjungkarang. Sedangkan penulis membahas sewa ulang antara penyewa pertama unit apartemen dengan penyewa selanjutnya yang tidak sesuai dengan kesepakatan di awal.

4. Jurnal yang ditulis oleh Nurhikma Djufri dengan judul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan (Studi Kasus di Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado)*. Dalam penelitian ini penulis membahas tentang gambaran mengenai akad sewa menyewa rumah kontrakan yang di tinjau dari hukum Islam. Hasil penelitian ini mengenai akad sewa menyewa rumah kontrakan tersebut, sudah sesuai dengan orang yang menyewakan, orang yang menyewa dan ada barang atau rumah yang disewakan. Dalam hal tersebut semua diperlukan penjelasan baik mengenai rumah dan jangka waktu yang disepakati oleh penyewa dan yang menyewakan, kapan waktu berakhirnya sewa-menyewa, karena sewa menyewa hanya menggunakan fungsi dari barang yang disewakan tanpa memiliki barang tersebut. Sehingga rumah tetap milik orang yang menyewakan tetapi manfaatnya

---

<sup>12</sup> Rizki Safitri, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan", (Skripsi- Universitas Raden Intan Lampung, 2018), 5

digunakan oleh orang yang menyewa dengan memberikan imbalan berupa upah dengan ketentuan waktu dan besarnya biaya sewa tergantung kesepakatan orang yang menyewakan dan orang yang menyewa.<sup>13</sup> Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang sewa-menyewa. Sedangkan perbedaannya yaitu jurnal tersebut membahas tentang akad sewa menyewa rumah kontrakan sudah sesuai dengan hukum Islam, yang dilihat dari ruku dan syarat dalam akad sewa menyewa. Sedangkan penulis membahas tentang sewa ulang antara penyewa pertama unit apartemen dengan penyewa selanjutnya.

5. Jurnal yang ditulis oleh Muh. Said HM, Syafiah Sukaimi, Arridho Abduh (2019), dengan judul *Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru)*. Dalam jurnal ini penulis membahas tentang sistem sewa menyewa rumah-rumah kos antara pemilik kos dan penyewa berjalan secara tradisional, belum terikat dengan akad dan aturan-aturan yang jelas atau tertulis yang berisi adanya beberapa kewajiban dan hak antara kedua belah pihak, sehingga jika dikemudian hari terjadi berbagai resiko dan kerugian dalam pemanfaatan rumah kos, hanya ditanggung oleh sepihak dimana pihak penyewa yang selalu dirugikan. Sistem tersebut tentu tidak sesuai dengan perspektif

---

<sup>13</sup> Nurhikma Djufri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan (Studi Kasus di Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado)", (Jurnal, 2014), 6

hukum ekonomi syariah.<sup>14</sup> Persamaan penelitian tersebut dengan penulis yaitu sama-sama membahas tentang sewa menyewa. Sedangkan perbedaannya adalah objek yang disewakan dalam jurnal tersebut berupa rumah kos. Sedangkan objek yang penulis bahas berupa apartemen.

Berdasarkan penelusuran kepustakaan diatas telah penulis temukan persamaan yang sama-sama mengkaji tentang analisis hukum Islam yang berkaitan dengan sewa ulang, maka setidaknya dapat diketahui perbedaannya yaitu bahwa judul skripsi yang dikaji penulis memiliki pokok permasalahan yang berbeda dari segi obyek, masalah dan tempat penelitian yang berbeda.

#### **E. Tujuan Penelitian**

Dengan permasalahan yang ada di dalam penelitian ini, maka memiliki tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik sewa ulang unit apartemen di Orchard apartemen Surabaya.
2. Untuk mengetahui praktik sewa ulang unit apartemen di Orchard apartemen Surabaya yang sesuai dengan hukum Islam.

#### **F. Kegunaan Hasil Penelitian**

---

<sup>14</sup> M. Said, S. Syafiah, A. Arridho, "Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah", (Jurnal,2019) 7

Berdasarkan tujuan tersebut, maka penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan yaitu baik secara teoritis maupun praktis yang berhubungan dengan sebagai berikut:

1. Secara teoritis, sebagai upaya untuk menambah dan memperluas wawasan dan pengetahuan tentang sewa ulang unit apartemen di Orchard Surabaya, sehingga dapat dijadikan sebagai informasi untuk menambah pengetahuan tentang sewa ulang dalam hukum Islam.
2. Secara praktis, sebagai acuan dan bahan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya yang berhubungan sewa ulang unit apartemen yang sesuai dengan syariat hukum Islam.

#### G. Definisi Operasional

Definisi Operasional sendiri merupakan penjelasan dari setiap variabel dalam judul penelitian yang membutuhkan penjelasan lebih lanjut. Dalam skripsi ini mengkhususkan mengenai kajian *ijārah* pada al-Quran, hadits dan ijma ulama.

1. Hukum Islam adalah sistem kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah Swt dan Sunnah Rasul mengenai tingkah laku orang yang sudah dapat dibebani kewajiban yang telah diakui dan diyakini, sehingga mengikat bagi seluruh pemeluknya. dalam syariah hukum Islam merupakan kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah dan sunnah Rasul mengenai tingkah laku mukalaf yang diakui dan diyakini bagi semua pemeluknya. Syariat atau hukum Islam yang digunakan *ijarah* atau sewa menyewa.

2. Sewa ulang unit apartemen adalah menyewakan kembali unit apartemen orchard Surabaya kepada orang lain. Yang pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali suatu barang yang telah disewa kepada orang lain. Penyewa diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaanannya atau unit apartemen dengan ketentuan bahwa sudah ada kesepakatan antara pemilik dan penyewa di awal akad.

## H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara yang ditempuh untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu dengan cara mencari, menggali, mengolah dan membahas data dalam suatu penelitian.<sup>15</sup> Oleh karena itu penulis membutuhkan suatu metode untuk menyusun karya ilmiah ini. Adapun metode yang digunakan oleh penyusun sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yakni data yang diperoleh langsung dari pihak terkait tentang sewa ulang unit apartemen di apartemen Orchard Surabaya.

### 2. Data

Adapun data yang dikumpulkan dalam penelitian ini yaitu data yang perlu dihimpun untuk menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah berupa:

---

<sup>15</sup> Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, (Bandung: Alfabeta, 2011), 2.

- a. Data tentang sewa menyewa Apartemen dengan full board, harian dan short time.
- b. Data yang berkaitan dengan praktik sewa ulang unit Apartemen Orchard di Surabaya.

### 3. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder<sup>16</sup>. Yakni sebagai berikut:

#### a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diterima langsung dari objek yang akan diteliti (responden) dengan tujuan untuk mendapatkan data yang konkrit.<sup>17</sup> Data tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Ibu Maya Kartika Selaku pemilik unit apartemen
- 2) Bapak Umam selaku penyewa unit apartemen
- 3) Beberapa seorang penyewa yang menyewa kepada Bapak Umam.

#### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh melalui cara membaca, mempelajari dan memahami melalui media lain yang bersumber dari literatur, buku-buku, serta dokumen. Data sekunder merupakan data yang berasal dari kepustakaan berupa bahan

---

<sup>16</sup> Soerjono, Soekarno dan Srimidji, *Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: Rajawali, 1990), 14 – 15.

<sup>17</sup> Bagong Suryanto dan Sutinah, *Metode Penelitian Sosial* (Jakarta: Prenada Media Group, 2005), 55.

– bahan tertulis yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian. Sumber data sekunder yang dimaksud terdiri dari:

- 1) Buku buku mengenai *ijarah*
- 2) Fatwa DSN MUI No. 112 Tentang *Ijarah*
- 3) Website
- 4) Profil apartemen Orchard
- 5) Bukti Pembayaran (kwitansi atau catatan sewa)

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Wawancara

Wawancara atau seringkali kita sebut dengan istilah interview ini adalah salah satu metode atau cara maupun teknik dalam usaha mengumpulkan data. Dalam metode wawancara ini akan dikemukakan sejumlah pertanyaan dan akan dijawab secara langsung kepada narasumber dengan jangka waktu yang telah ditentukan.<sup>18</sup> Peneliti akan melakukan wawancara secara langsung kepada pemilik apartemen, yang menyewakan apartemen dan penyewa apartemen.

Data yang diperoleh berupa transaksi sewa menyewa awal dan sewa menyewa ulang unit apartemen Orchard Surabaya.

##### b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu Teknik pengumpulan data yang diperoleh dari data tertulis.<sup>19</sup> Sejumlah fakta dan data tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi. Sebagian besar data

<sup>18</sup>Anas Sudjiono, *Teknik Evaluasi Pendidikan Suatu Pengantar* (Yogyakarta: UD Rama, 1986), 38.

<sup>19</sup>Marsunah, *Metodologi Penelitian Hukum* (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), 208.

dokumentasi adalah catatan transaksi sewa ulang, foto, laporan, surat resmi berupa bukti kuitansi sewa. Sifat dari data ini tak terbatas pada ruang dan waktu sehingga memberi peluang kepada peneliti untuk mengetahui hal-hal yang pernah terjadi di waktu silam. Data yang diperoleh dari dokumentasi yaitu catatan transaksi sewa ulang, transaksi pembayaran pihak-pihak yang melakukan sewa, dan kwitansi pembayaran.

#### 5. Teknik Analisis Data

Teknik yang dipakai dalam penulisan skripsi ini yaitu:

- a. Deskriptif: menggambarkan karakteristik suatu objek, disini objek yang dimaksud adalah akad sewa menyewa ulang apartemen di Orchard Apartemen Surabaya, yang kemudian di analisa menggunakan konsep *ijarah*.
- b. Induktif: menarik kesimpulan yang terbentuk dari fakta-fakta khusus tentang sewa ulang pada apartement kemudian ditarik menjadi kesimpulan secara umum dalam hukum Islam. Penelitian tersebut terdapat beberapa fakta dari permasalahan sewa ulang apartemen yang telah dianalisis maka dapat menjadi sebuah kesimpulan yang sesuai dengan penelitian.

#### I. Sistematika Penulisan

Agar pembahasan skripsi ini sistematis dan terarah, maka penulis membagi masing-masing pembahasan menjadi lima bab yang akan dibagi lagi dalam sub bab pembahasan, hal ini dimaksudkan untuk mempermudah dalam pemahaman, maka penulis menggambarkan sistematik pembahasan sebagai berikut:

Bab kesatu merupakan pendahuluan, yang didalamnya berisi tentang gambaran umum. Pada bab satu terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua merupakan Landasan Teori tentang *ijārah* yang berisi tentang pengertian *ijārah*, dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*, macam-macam *ijārah*, hal-hal yang membatalkan akad *ijārah*.

Bab ketiga adalah paparan atau deskripsi data hasil penelitian tentang praktik sewa ulang unit apartemen Orchard di Surabaya. Dan memaparkan gambaran umum tentang apartemen Orchard dan praktik sewa ulang yang terjadi di unit apartemen Orchard Surabaya.

Bab keempat berisi analisis terhadap praktik akad *ijārah* pada sewa ulang unit apartemen di apartemen Orchard Surabaya, dan tinjauan hukum Islam terhadap akad *ijārah* pada sewa ulang unit apartemen di apartemen Orchard Surabaya.

Bab ke lima merupakan penutup, pada bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban dari rumusan

masalah. Saran dari penulis disampaikan kepada pembaca yang nantinya untuk mendapatkan masukan ide kebaikan penelitian yang dilakukan oleh penulis.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## BAB II

### SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM

#### A. Sewa-Menyewa (*Ijarah*) Dalam Hukum Islam

##### 1. Pengertian Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Sewa-Menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *Al-Ijarah* yang berasal dari kata *Al-ajaru*,<sup>1</sup> yang berarti upah atau imbalan untuk suatu pekerjaan. Secara etimologi adalah bentuk masdar dari kata *أَجَرَ - أَجْرًا* (*ajara-ya'jiru*). *Al-ajaru* yang memiliki makna dasar pengganti, baik bersifat materi maupun imateri.<sup>2</sup> Sedangkan menurut bahasa Indonesia berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”.<sup>3</sup>

*Ijarah* merupakan akad yang dilaksanakan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa. Dalam fikih Islam berarti memberikan sesuatu untuk disewakan dan dinikmati manfaatnya dan menurut Sayyid Sabiq, *Ijarah* adalah suatu akad yang bertujuan untuk mengambil manfaat dengan memberikan penggantian/imbalan. Jadi, hakikat dari *Ijarah* adalah penjualan manfaat.<sup>4</sup> Manfaat yang dimaksud dapat berupa manfaat suatu barang, menyewa rumah untuk dihuni, atau menyewa

---

<sup>1</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. X (Jakarta:PT. raja Grafindo Persada, 2011), 114.

<sup>2</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 101.

<sup>3</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Ed. I, Cet. II, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), 29.

<sup>4</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), 99.

barang lain yang dapat digunakan manfaatnya tanpa kita perlu membelinya. Dan bisa juga berbentuk karya, seperti karya seorang arsitek, tukang, penjahit, dan lain sebagainya. Manfaat juga dapat



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

berupa berbagai kerja pribadi seseorang yang mencurahkan tenaga, seperti kuli, asisten rumah tangga, dan lain sebagainya. Pemilik atau orang menyewakan disebut (*Mu'ajir*). Pihak lain yang menyewa disebut (*Musta'jir*). Dan sesuatu yang disewa untuk diambil manfaatnya disebut *Ma'jur* (sewaan). Sedangkan sesuatu yang menjadi imbalan atas manfaat dari objek sewa disebut Ajran atau Ujah (upah). Ketika akad sewa-menyewa sudah terjadi, maka pihak penyewa telah berhak menggunakan manfaat dari objek yang disewa. Dan pihak yang menyewakan juga berhak menerima upah/imbalan.<sup>1</sup>

Dalam fatwa DSN-MUI no. 09/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 13 April tahun 2000 yang menjelaskan tentang pembiayaan *Ijarah*, dijelaskan bahwa yang dimaksud *Ijarah* adalah pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Sedangkan secara istilah, para ulama memiliki pendapat yang berbeda-beda dalam mengartikan *Ijarah*, antara lain yakni:

a. *Ijarah* menurut Ulama Hanafiyah adalah:

Menurut Ulama Hanafiyah mengartikan *Ijarah* dengan menggunakan akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang

---

<sup>1</sup> Ikram Muhammad, <http://kutaradja92.blogspot.com/2013/11/sewa-menyewa.html>, "Sewa Menyewa" diakses pada tanggal 13 Juni 2021.

disepakati. Definisi lain menurut ulama Hanafiyah *Ijarah* merupakan proses dari bertransaksi untuk menggunakan manfaatnya dengan diakhir mendapat imbalan.

b. *Ijarah* menurut Ulama Malikiyah dan Hanabilah adalah:

Menurut Ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan *Ijarah* dengan pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan

c. *Ijarah* menurut Ulama Syafi'iyah adalah:

Menurut Ulama Syafi'iyah berpendapat *Ijarah* merupakan transaksi yang mengambil manfaat yang memiliki tujuan tertentu. Dari pemaparan diatas, mampu disimpulkan bahwa *Ijarah* merupakan pengambilan suatu manfaat berupa barang maupun jasa, dalam proses penyewaannya harus dijaga dengan baik sampai dikembalikan. Dari segi prakteknya *Ijarah* hanya mengambil manfaatnya saja dari barangnya, sedangkan yang disewakan tetap pada pemilik sahnya. Penggunaan barang tersebut dalam mengambil manfaatnya diakhirnya harus memberikan upah sesuai kesepakatan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *Ijarah* merupakan suatu kesepakatan yang dilakukan oleh satu atau beberapa orang yang melaksanakan kesepakatan tertentu dan mengikat, yaitu dibuat oleh kedua belah pihak untuk dapat menimbulkan hak serta kewajiban antara keduanya.

Jumhur ulama fiqh mengemukakan pendapat bahwa sewa-menyewa atau *Ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah hanya manfaatnya bukan bendanya. Maka dari itu mereka melarang sewa-menyewa lahan untuk diambil tanamannya, sapi untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain sebagainya, sebab semua itu bukan hanya manfaatnya yang diambil tapi bendanya.<sup>2</sup>

Dari berbagai dalil yang dijelaskan tersebut, dapat diketahui bahwa *Ijarah* hukumnya boleh menurut ulama-ulama ijma'. Karena kebutuhan manusia akan suatu barang atau tenaga orang lain mengingat manusia adalah makhluk sosial. *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan yang dibutuhkan oleh manusia karena tidak semua manusia dapat memenuhi kebutuhannya tanpa melakukan sewa-menyewa. Kegiatan sewa-menyewa ini bermanfaat untuk meringankan kesulitan yang dihadapi manusia dan merupakan salah satu bentuk tolong menolong yang dianjurkan oleh agama. Maka dari itu, agama memperbolehkan kegiatan sewa-menyewa ini.

Dalam konsep *Ijarah*, manfaat sesuatu memiliki arti yang beragam diantaranya imbalan atas sewa manfaat suatu barang atau upah terhadap suatu pekerjaan atau jasa tertentu. Jadi, *Ijarah* adalah kegiatan menggunakan manfaat suatu barang dengan imbalan/upah yang bisa

---

<sup>2</sup> Ibid., 122.

disebut juga dengan sewa-menyewa. *Ijarah* juga meliputi transaksi atas suatu pekerjaan atau jasa tertentu dengan adanya imbalan, yaitu adanya imbalan yang disebut juga dengan upah-mengupah.<sup>3</sup>

Dalam hukum Islam *Ijarah* dibagi menjadi dua macam menurut jenisnya, antara lain:

- a. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa pekerjaan atau jasa, yakni memberikan upah atau imbalan kepada seseorang yang dimanfaatkan jasa atau pekerjaannya. Contohnya seperti membayar arsitek untuk mendesain rumah impian kita, membayar penjahit untuk membuatkan baju.
- b. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa-menyewa suatu barang atau benda, dengan tujuan untuk menggunakan manfaatnya tanpa pemindahan kepemilikan dengan imbalan biaya sewa sesuai dengan yang telah disepakati. Contohnya seperti mengontrak rumah, menyewa kendaraan, dan lain sebagainya.<sup>4</sup>

## 2. Dasar hukum sewa menyewa / *Ijarah*

- a. Al-Quran

Firman Allah dalam surat al Qaşaş ayat 26-27:

---

<sup>3</sup> Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah..., 99.

<sup>4</sup> *Ibid.*,

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ  
الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ  
تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ  
أُشْرِقَ عَلَيْكَ سِتْرِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

“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, berkatalah Dia (Syu’aib): Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insyaAllah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik”.(Q.S. Al-Qashash: 26-27)<sup>5</sup>

#### b. Hadis

Hadist riwayat Ibnu Majah yaitu:

عن ابن عمر رضي الله عنهما قال : قال رسول الله صل الله عليه وسلم : أعطوا الا جيرة قبل ان يحف عرفه (رواه ابن ماجه)

“Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringnya kering (Riwayat Ibnu Majah)”<sup>6</sup>

حَدَّثَنَا مُعَلَّى بْنُ أَسَدٍ، حَدَّثَنَا وَهَيْبٌ، عَنِ ابْنِ طَاوُسٍ، عَنْ أَبِيهِ،  
عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ  
وَسَلَّمَ: «اِحْتَجَمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ، وَاسْتَعَطَّ»

“Telah menceritakan kepada kita Mu’alla ibn Asad, Menceritakan Wuhaib, dari ibn Thowus, dari Ibnu Abbas R.A bahwa Rasulullah Saw bersabda: Berbekamlah kamu,

<sup>5</sup> Kementrian Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya* (Jakarta: Widya Cahaya, 2011) 37.

<sup>6</sup> Al-Hafiz Ibnu Hajar Al-Asqani, *Bulughul Maram*, Penerjemah Achmad Sunarto, (Jakarta: Pustaka azzam, 2000), 441.

kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.” (HR. Bukhari No. 5691 dan Muslim 1202).<sup>7</sup>

حَدَّثَنَا عُثْمَانُ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ، حَدَّثَنَا يَزِيدُ بْنُ هَارُونَ، أَخْبَرَنَا  
إِبْرَاهِيمُ بْنُ سَعْدٍ، عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عِكْرَمَةَ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ  
الْحَارِثِ بْنِ هِشَامٍ، عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ أَبِي لَيْبَةَ،  
عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ، عَنْ سَعْدٍ، قَالَ: «كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ  
بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَهَئَانَا  
رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ، وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا  
بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ»

“Dari Sa’d ibn Abi Waqash, ia berkata: dahulu kami menyewa tanah dengan bayaran hasil dari bagian tanah yang dekat dengan sungai dan tanah yang banyak mendapat air. Maka Rasulullah SAW melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan emas atau perak.” (HR. Abu Daud No. 3391).<sup>8</sup>

#### c. Ijma

Ijma’ adalah kesepakatan para ulama dalam menetapkan suatu hukum dalam agama berdasarkan Alquran dan Hadis dalam suatu perkara yang terjadi. Sejak masa sahabat umat islam telah ber-ijma’ bahwa *Ijarah* diperbolehkan karena kebutuhan dan kegiatan ini bermanfaat bagi manusia, para ulama sepakat dan tidak ada satupun ulama yang meragukan kesepakatan mengenai ijma’

<sup>7</sup> ‘Abdullah Muḥammad bin Isma’il Bukhari, al-Jāmi’ al-Ṣāhiḥ min Hadisi Rasululillah wa Sunantuhu, Juz IV (Kairo: Maktab Salifyah), 34. Juga diriwayatkan Muslim bin Ḥajjaj, al-Musnad al-Ṣāhiḥ al-Mukhtaṣar bi Naqli al-‘Adl ‘an al-‘Adli ila Rasulullah, Juz II (Riyadh: Dār Ṭibah. 2005) 741.

<sup>8</sup> Abu Daud Sulaimān, *Sunan Abi Daud* (Riyadh: Maktab al-Maarif, 2003), 611.

ini, dan jika ada beberapa orang yang diantara mereka yang berbeda pendapat, maka hal itu akan ditolak.<sup>9</sup>

Dasar hukum *Ijarah* dari segi ijma' bahwasanya ulama Islam mulai dari sahabat, tabi'in, dan imam empat sepakat disyariatkannya *Ijarah*.<sup>10</sup> Ibnu Qudamah *rahimahullah* menyatakan bahwa ulama dari seluruh generasi dan diseluruh negeri sepakat diperbolehkannya *Ijarah*.

Pakar-pakar keilmuan dan cendekiawan sepanjang sejarah di seluruh negeri telah sepakat akan legitimasi *Ijarah*. Dari beberapa nash yang ada, kiranya dapat dipahami bahwa *Ijarah* itu disyariatkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Bahwasannya manusia antara yang satu dengan yang lain selalu terikat dan saling membutuhkan. Oleh karena itu, boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *Ijarah* itu adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, 117.

<sup>10</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar et al., *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khairi (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2015), 315.

<sup>11</sup> Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Sukses Offset, 2011), 79.

### 3. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Seperti yang telah banyak dijelaskan diatas, sewa-menyewa bisa dikatakan sah jika syarat dan rukunnya telah terpenuhi, sebagaimana yang juga berlaku dalam berbagai akad lain. Jumhur ulama berpendapat bahwa rukun sewa-menyewa ada empat, yakni antara lain:

#### 1) Pihak yang melaksanakan akad

Yakni terdiri dari orang yang menyewakan yang disebut dengan *Mu'jir*, dan orang yang menyewa yang disebut dengan *Musta'jir*.<sup>12</sup> Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal (mazhab Syafi'i dan Hambali). Dengan demikian apabila orang yang belum atau tidak berakal seperti anak kecil atau orang gila menyewa hartanya atau mereka sebagai penyewa maka *Ijarah* tidak sah. Berbeda dengan dengan Mazhab Hanafi dan Maliki bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayiz pun boleh melakukan akad *Ijarah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya.

#### 2) Akad (Ijab dan Qabul)

---

<sup>12</sup> Suhawardi K Lubis, Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 157.

Yakni Kegiatan menyatakan kehendak, maksud dan tujuan melaksanakan akad antara dua pihak. Lafal pihak pertama disebut Ijab dan lafal pihak yang menerima disebut qabul.<sup>13</sup> Karena akad merupakan suatu ikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan akibat hukum pada objeknya. Maka ijab dan qabul harus memenuhi syarat yakni orang yang melakukan ijab dan Qabul telah mencapai umur tamyiz, yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ijarah* itu, apabila salah seorang keduanya terpaksa melakukan akad maka akadnya tidak sah.

### 3) Ujrah (imbalan/upah)

Ujrah merupakan uang imbalan atau upah atas pemakaian manfaat barang yang disewakan. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan melakukan kesepakatan mengenai harga sewa. Pada dasarnya upah diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli.

Para Ulama telah menetapkan syarat ujrah sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a) Berupa harta yang tetap dan dapat diketahui. Apabila ujrah tersebut berupa tanggungan maka ujrah harus disebutkan

---

<sup>13</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 124.

<sup>14</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, 118

ketika akad, dan kedua belah pihak mengetahui jenis ukuran dan sifat ujarah tersebut.

b) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *Ijarah*, seperti upah sewa menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.

#### 4) Objek/ Manfaat Sewa-menyewa

Yakni barang tersebut merupakan barang yang dapat diambil manfaatnya atau suatu pekerjaan dengan upah-mengupah. Objek *Ijarah* haruslah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'.<sup>15</sup> Manfaat yang menjadi objek *Ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari jika manfaatnya tidak jelas. Maka akad itu tidak sah.

Objek *Ijarah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fikih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Umpamanya penyewaan rental mobil yang mana jika penyewa menyewa mobil selama tiga hari maka selama tiga hari itu tidak boleh disewakan untuk orang lain harus sesuai dengan kesepakatan.

---

<sup>15</sup> Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 233.

Objek *Ijarah* itu sesuatu yang dilalkan oleh syara'. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran).

#### 4. Prinsip dan pelaksanaan sewa-menyewa (*Ijarah*)

##### a. Prinsip sewa-menyewa (*Ijarah*)

Akad *Ijarah* didasarkan pada adanya pemindahan manfaat. Jadi, pada dasarnya *Ijarah* hampir sama dengan jual beli, namun bedanya jika *Ijarah* tidak mengakibatkan pemindahan hak milik, sedangkan jual beli maka objeknya akan berpindah hak milik.<sup>16</sup>

##### b. Pelaksanaan sewa-menyewa (*Ijarah*)

Seperti yang sudah dijelaskan diatas, bahwa sewa-menyewa akan terlaksana dan dapat dikatakan sah jika syarat dan rukun *Ijarah* telah terpenuhi seperti telah ditentukan. Yakni dengan adanya pihak-pihak yang berakad, objek sewa, ijab qabul, dan upah/imbalan untuk manfaat yang diambil dari objek sewa.<sup>17</sup>

#### 5. Macam-macam *Ijarah*

---

<sup>16</sup> Ismail Nawawi, *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 185.

<sup>17</sup> Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Edisi revisi, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), 156

Para ulama fiqh membagi akad *Ijarah* menjadi dua macam, berdasarkan objeknya, yakni:<sup>18</sup>

a. *Ijarah bil 'amal*

*Ijarah bil 'amal*, merupakan sewa – menyewa yang mana bersifat bagi para pekerja atau jasa. Ijarah yang bersifat pekerjaan atau jasa yakni dengan memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut para ulama fiqh, ijarah jenis ini hukumnya dibolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, buruh pertanian, buruh pabrik. Ijarah seperti ini terbagi menjadi dua yaitu:

- 1) Ijarah yang bersifat pribadi, seperti gaji seseorang buruh pertanian yang kerja harian dengan sistem borongan.
- 2) Ijarah yang bersifat serikat, seperti sekumpulan orang yang melayani pelanggan dengan jasa yang ditawarkan untuk kepentingan khalayak umum, semisal para buruh pabrik konveksi, buruh pabrik tas, dan para ojol (ojek online).

Kedua bentuk ijarah terhadap pekerjaan tersebut (buruh dan ojol), menurut ulama fiqh hukumnya boleh.

b. *Ijarah bil manfaat*

---

<sup>18</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 131.

*Ijarah bil manfaat*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat manfaat atau mengambil manfaat dari barang yang disewakan.

*Ijarah* yang bersifat manfaat contohnya adalah:<sup>19</sup>

- 1) Sewa menyewa rumah
- 2) Sewa-menyewa toko
- 3) Sewa-menyewa kendaraan
- 4) Sewa-menyewa kendaraan
- 5) Sewa-menyewa perhiasan dan lain-lain.

Apabila manfaat dalam penyewaan sesuatu barang merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.

Sedangkan jika dilihat dari sifatnya macam-macam *Ijarah*, ulama fiqh membaginya menjadi dua macam juga, yaitu:<sup>20</sup>

- a. Bersifat manfaat, objek akad harus memiliki manfaat yang jelas, objek akad dapat diserahkan dan tidak mengandung cacat, objek akad dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara'.

---

<sup>19</sup> Ibid., 64.

<sup>20</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002), 183-185.

- b. Bersifat pekerjaan, yakni dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Seperti tukang bangunan yang membangun rumah, tukang jahit, dan lain sebagainya.

Bergantung pada objek perjanjiannya, ijarah dapat dibagi ke dalam dua jenis ijarah, yaitu:

a. *Ijarah 'Amal*

*Ijarah 'amal* digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa (*employer*) disebut *musta'jir* dan pekerja disebut *ajir*, dan upah yang dibayarkan kepada ajir disebut *ujrah*. Bahasa Inggris dari *ujrah* adalah *fee*. Sebagai contoh mengenai *ujrah* amal dapat digambarkan sebagai berikut. ABC Islamic Bank mempekerjakan Mustafa Mansur sebagai product manager dengan gaji Rp. 7.000.000,-. Dengan kata lain, dalam perjanjian *ijarah* tersebut *Mustafa Mansur* adalah *ajir* dan gaji sebesar Rp. 7.000.000, adalah *ujrah*. Dengan demikian, pada *ijarah 'amal* yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah jasa.

b. *Ijarah 'Ain*

*Ijarah 'ain* adalah jenis *ijarah* yang terkait dengan penyewaan *asset* dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari asset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari *asset* itu. Dengan kata lain, yang dipindahkan hanya usufruct atau dalam bahasa Arab disebut *manfaah*. *Ijarah ain* di dalam bahasa Inggris tidak lain adalah *leasing*. Dalam hal

ini, pemberi sewa disebut *mu'jir* dan penyewa adalah *musta'jir* dan harga untuk memperoleh manfaat tersebut disebut *ujrah*.

Dalam perjanjian ini, tidak terdapat klausul yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli asset tersebut selama masa sewa menyewa atau di akhir masa sewanya. Pada *ijarah 'ain* yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah barang.<sup>21</sup>

Selain itu dalam buku “perbankan syariah produkproduk dan aspek-aspek hukumnya yang ditulis oleh Sutan Remy Sjahdeini menyebutkan macam *ijarah*, diantaranya:

- a. *Ijarah wa iqtina* atau sering disebut juga dengan *ijarah muntahiya bittamlik* adalah perjanjian antara pemberi sewa dan penyewa bahwa di akhir masa perjanjian sewa, barang yang disewakan tersebut beralih menjadi milik penyewa dengan ketentuan penyewa harus membayar harga beli atas barang tersebut. Biasanya pada akhir masa perjanjian kepemilikan atas barang tersebut dapat beralih pada penyewa (nasabah bank) apabila nasabah bank yang bersangkutan menggunakan hak opsinya, maka kepemilikan barang itu tetap berada di tangan bank. Namun dalam praktik di bank syariah, biasanya sewa awal nasabah sudah mengikatkan diri untuk membeli barang tersebut atau bank menghibahkannya kepada nasabah. Hal tersebut tergantung pada penghitungan besarnya jumlah angsuran yang dibayarkan. Hal

---

<sup>21</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada media Group, 2014), 272

ini juga didasarkan pada Fatwa DSN tentang *Ijarah muntahiya bittamlik*, yang antara lain menyatakan:

- 1) Perjanjian untuk melakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani.
  - 2) Pihak yang melakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual-beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.
- b. *Ijarah Musyarakah Mutanaqisah* dalam hal ini nasabah hanya memiliki sebagian dari dana yang diperlukan untuk membeli aset tersebut. Untuk menutupi kekurangannya, nasabah mengharapkan bank menyediakan sisa dana untuk mencukupi seluruh dana yang diperlukannya untuk membeli aset itu. Caranya adalah dengan membuat perjanjian musyarakah dengan bank.
- c. *Ijarah Multijasa* adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu barang atau jasa, misalnya jasa berupa pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, dan kepariwisataan.<sup>22</sup>

## 6. Pembagian dan Hukum *Ijarah* Berdasarkan Objeknya

*Ijarah* dibagi menjadi dua, yakni *Ijarah* atas manfaat suatu benda yang biasa disebut sewa-menyewa dan *Ijarah* atas pekerjaan atau disebut

---

<sup>22</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada media Group, 2014) hlm. 274-275

dengan upah-mengupah. Menurut ulama Hanafiyah, ketentuan akad *Ijarah* adalah kemanfaatan yang bersifat mubah, sedangkan ulama Malikiyah menetapkan hukum *Ijarah* sesuai dengan manfaatnya. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum *Ijarah* tetap pada keadaannya. Dari berbagai pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa hukum *Ijarah* adalah diperbolehkan atas objek sewa yang bersifat mubah dan dilarang atas objek yang diharamkan menurut syariat.

## 7. Sifat Kontrak Sewa Menyewa

Ulama Mahzab Hanafi berpendapat, bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat kedua pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak, apabila terdapat uzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat, bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak dapat dimanfaatkan. Sebagai akibat dari pendapat yang berbeda ini adalah kasus, salah seorang yang berakad meninggal dunia.

Menurut Mahzab Hanafi, apabila salah seorang meninggal dunia, maka akad ijarah menjadi batal, karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Menurut Jumhur ulama, akad itu tidak menjadi batal karena manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris. Manfaat juga termasuk harta.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> M. Ali Hasan, *Fiqh Muamalah, Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003) 235-236

## 8. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Akad sewa dapat berakhir karena sebab *fasith* (pemutusan), yaitu melepaskan perikatan kontrak atau menghilangkan atau menghapuskan hukum akad secara total seakan-akan akad tersebut tidak pernah terjadi. Dengan demikian, para pihak akan kembali ke status semula sebelum akad terjadi, begitu pula objek akadnya.

*Fasakh* adakalanya wajib dan ada kalanya *jaiz* (boleh). *Fasakh* wajib dilakukan dalam rangka menghormati ketentuan syariat, melindungi kepentingan (*maslahah*) umum maupun khusus, menghilangkan kerugian atau bahaya (*darar*) dan menghindarkan perselisihan akibat pelanggaran terhadap syarat-syarat yang ditetapkan syariat.<sup>24</sup>

Adapun hal-hal yang menyebabkan pembatalan atau berakhirnya akad sewa atau *Ijarah* adalah:

Terjadinya cacat pada barang yang menjadi objek akad ketika di tangan *musta'jir*. Adanya kerusakan pada barang yang menjadi objek akad *Ijarah* ketika berada di tangan *musta'jir* sendiri. Misalnya, penggunaan barang yang tidak sesuai dengan semestinya. Dalam hal itu *musta'jir* dapat meminta pembatalan

Rusaknya barang yang menjadi objek sewa. Yaitu apabila barang yang menjadi objek sewa mengalami kerusakan, hilang atau musnah sehingga tidak dapat digunakan lagi sesuai dengan yang diperjanjikan

Rusaknya barang yang diupahkan. Barang yang menjadi sebab terjadinya akad sewa mengalami kerusakan. Dengan rusak atau musnahnya barang yang

---

<sup>24</sup> Oni Syahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 186.

menyebabkan akad sewa, maka tujuan kad tidak akan mungkin lagi terpenuhi lagi<sup>25</sup>

Telah terpenuhinya manfaat atau telah terwujudnya tujuan yang diakadkan sesuai dengan masa yang ditentukan. Seperti akad *Ijarah* yang berakhir karena habis waktu sewa-menyewa (*Ijarah 'ain*) dan selesainya pekerjaan (*Ijarah 'amal*)<sup>26</sup>

*Iqālah* (menarik kembali). Apabila salah satu pihak yang berakad merasa menyesal di kemudian hari, ia boleh menarik kembali akad yang dilakukan berdasarkan keridhaan pihak lainnya.

Penganut madzab Hanafi menambahkan bahwa uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya akad sewa atau *Ijarah*, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak. adapun yang dimaksud uzur adalah adanya suatu halangan sehingga akad tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Seperti terbakarnya gedung atau kehabisan modal.<sup>27</sup>

## B. Denda dalam Hukum Islam

### 1. Pengertian Denda

Istilah Arab yang digunakan untuk denda adalah gharamah. secara bahasagharamah berarti denda. sedangkan dalam bahasa Indonesia denda mempunyai arti (1) hukuman yang berupa kearusan membayar dalam bentuk uang : oleh hakim yang dijatuhkan hukuman kurungan sebulan atau .... Sepuluh juta rupiah, (2) uang yang harus dibayarkan sebagai hukuman (karena melanggar suatu aturan, undang-undang dan sebagainya), lebih baik membayar ... dapat dipenjarakan.<sup>28</sup>

<sup>25</sup> Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 161.

<sup>26</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah...*, 61.

<sup>27</sup> Abdur Rahman Ghazali, dkk, *Fiqh Muamalat ...*, 284.

<sup>28</sup> W.J.S. Poerwadarminta, "Kamus Bahasa Indonesia", Edisi III, (Jakarta : Balai Pustaka, 2006), 279

Denda merupakan salah satu jenis dari hukuman *ta'zir*. *Ta'zir* menurut bahasa adalah *ta'dih*, artinya memberi pelajaran. *Ta'zir* juga diartikan dengan *Ar-Raddu Wal Man'u*, yang artinya menolak dan mencegah.<sup>29</sup> At-Ta'zir adalah larangan, pencegahan, menegur, menghukum, mencela dan memukul. Hukuman yang tidak ditentukan (bentuk dan jumlahnya), yang wajib dilaksanakan terhadap segala bentuk maksiat yang tidak termasuk *hudud* dan *kafarat*, baik pelanggaran itu menyangkut hak Allah SWT maupun hak pribadi. Sedangkan denda (fine), adalah hukuman yang berupa keharusan membayar dalam bentuk uang karena melanggar aturan undang-undang.<sup>30</sup>

## 2. Pemberlakuan Denda Menurut Hukum Islam

Denda menurut Hukum Islam, yaitu sering dijumpai ditengah-tengah masyarakat dalam berbagai bentuk denda berkaitan dengan perjanjian.

Denda keterlambatan ini dimaksudkan sebagai sanksi atau hukuman, supaya tidak mengulangi perbuatan maksiat kembali.<sup>31</sup> Mengenai pemberlakuan denda, terdapat perbedaan pendapat ulama fiqh. Sebagian berpendapat bahwa hukuman denda tidak boleh digunakan dan

---

<sup>29</sup> Ahmad Wardi Muslich, "Hukum Pidana Islam", (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), 12

<sup>30</sup> Niaga Swadaya, "Kamus Istilah Ekonomi Populer", (Jakarta : Gorga Media, 2006), 90

<sup>31</sup> Syaikh M. Nasiruddin al- Albani, Mukhtasar Shahih Muslim, (Jakarta : Shahih, 2016), 451

sebagiannya lagi berpendapat boleh digunakan. Ulama mazhab Hambali, termasuk Ibnu Taimiyah dan Ibnu Qayyim al-Jauziah, mayoritas ulama mazhab Syafi'i berpendapat bahwa seorang hakim boleh menetapkan hukum denda terhadap suatu tindak pidana *ta'zir*.

Para ulama memilah jenis-jenis *ta'zir* dalam 4 (empat) kelompok:

- a. Hukuman fisik, seperti cambuk atau dera.
- b. Hukuman psikologis, seperti penjara atau pengasingan.
- c. Hukuman *finansial*, seperti denda atau penyitaan.
- d. Hukuman lain yang ditentukan oleh pemerintah demi kemaslahatan umum.

Denda keterlambatan membayar hutang, termasuk kelompok ketiga (*ta'zir* yang bersifat *finansial*). Denda semacam ini disebut syarh *jaza'i* yaitu kesepakatan antara dua orang yang mengadakan transaksi untuk menetapkan kompesasi materi yang berhak didapatkan oleh pihak yang membuat persyaratan, disebabkan kerugian yang diterima karena pihak kedua tidak melaksanakan kewajibannya atau terlambat dalam melaksanakannya. Ada juga yang menyebutnya *al-gharamat al-takhiyah*. Hukum persyaratan ini berkaitan erat dengan hukum syarat dalam transaksi menurut pandangan para ulama. Ulama tidak memiliki titik pandang yang sama terkait dengan hukum asal berbagai bentuk transaksi dan persyaratan di dalamnya, ada dua pendapat yaitu sebagai berikut : Pendapat pertama menyatakan bahwa hukum asalnya adalah terlarang, kecuali persyaratan-persyaratan yang dibolehkan oleh syariat.

Adapun pendapat kedua, yaitu menegaskan bahwa hukum asal dalam masalah ini adalah sah dan boleh, tidak haram dan tidak pula batal, kecuali terdapat dalil dari syariat yang menunjukkan haram dan batalnya. Dengan demikian maksud dari *syarth jaza'i*, yaitu diperbolehkan, asalkan hakikat transaksi tersebut bukanlah transaksi hutang piutang dan nominal dendanya wajar, sesuai dengan besarnya kerugian secara riil.<sup>32</sup>

### 3. Syarat Penggunaan Hukuman Denda

Denda keterlambatan ini dimaksudkan sebagai sanksi atau hukuman, supaya tidak mengulangi perbuatan maksiat kembali. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, sanksi dapat diberikam kepada orang yang ingkar janji, dan ketentuan seseorang disebut ingkar janji dijelaskan dalam Pasal 36 yang menyebutkan bahwa :

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan yang dijanjikannya, tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Sedangkan mengenai jenis sanksinya disebutkan dalam Pasal 38, yaitu pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi :

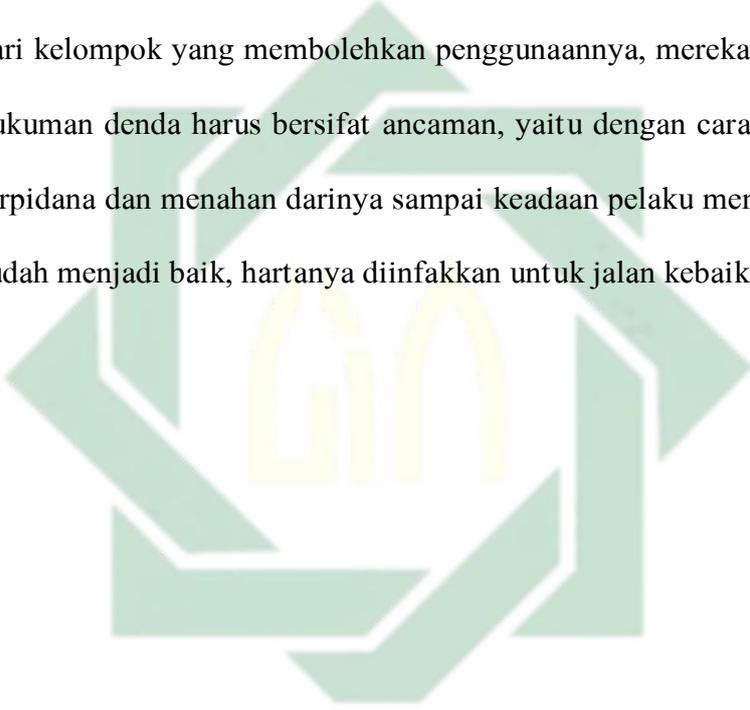
- a. Membayar ganti rugi

---

<sup>32</sup> Iman Setya Budi, Denda SPP (Sumbangan Pembinaan Pendidikan) Mahasiswa UNISKA Muhammad Arsyad Al Banjari Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Fakultas Ekonomi Syariah, Universitas Islam Kalimantan MAB Banjarmasin Indonesia. Vol III No 1. Desember 2017),53

- b. Pembatalan akad
- c. Peralihan resiko
- d. Denda, dan/atau
- e. Membayar biaya perkara

Sedangkan mengenai penggunaan hukuman denda, sebagai fuqaha dari kelompok yang membolehkan penggunaannya, mereka mensyaratkan hukuman denda harus bersifat ancaman, yaitu dengan cara menarik uang terpidana dan menahan darinya sampai keadaan pelaku menjadi baik. Jika sudah menjadi baik, hartanya diinfakkan untuk jalan kebaikan.<sup>33</sup>



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

---

<sup>33</sup> Abdul Qadir Audah, *At-Tasyri' Al-Jina'i Al-Islamiy Muqaranan bil Qamunil Wad'iy*, Terj. Tim Tsalisah, *Ensiklopedia Hukum Pidana Islam*, (Bogor : PT Kharisma Ilmu), 101-102

## BAB III

### PRAKTIK SEWA ULANG UNIT APARTEMEN DI APARTEMEN ORCHARD SURABAYA

#### A. Gambaran Umum Apartemen Orchard Surabaya

##### 1. Sejarah Apartemen Orchard Surabaya

Apartemen orchard Surabaya adalah apartemen yang terletak di atas bangunan Pakuwon Mall Surabaya. Beralamat Jl. Puncak Indah Lontar No Kel. Babatan, Kec. Wiyung, Lontar, Kec. Bulak, Kota SBY, Jawa Timur 60123. Apartemen tersebut merupakan bagian dari Pakuwon Mall yang didirikan oleh Alexander Tedja. Apartemen tersebut beroperasi sejak Desember 2019.<sup>34</sup>

##### 2. Keadaan Geografis Apartemen Orchard Surabaya

Apartemen Orchard Surabaya merupakan sebuah bangunan Apartemen yang berdiri atas bangunan sebuah Mall yang bernama Pakuwon Mall Surabaya. Apartemen Orchard memiliki batasan wilayah sebagai berikut:

Batas Timur: Gedung Apartemen La Ritz Mansion

Batas Barat: Gedung Apartemen Tanglin

Batas Selatan: Gedung Apartemen Anderson

Batas Utara: Perumahan Pakuwon Indah

---

<sup>34</sup> Alex Neman, *Pakuwon Mall*, [www.id.m.wikipedia.org/wiki/Pakuwon\\_Mall](http://www.id.m.wikipedia.org/wiki/Pakuwon_Mall), diakses pada tanggal 26 Juli 2021

Apartemen Orchard Surabaya memiliki luas 2.500 M2 Yang di dalamnya sudah termasuk fasilitas yaitu kolam renang, tempat fitness, dan taman bermain untuk anak-anak.<sup>35</sup>

## B. Praktik Sewa Ulang yang terjadi di Unit Apartemen Orchard Surabaya

### 1. Praktik Sewa Menyewa Pertama Unit Apartemen Orchard Surabaya

#### a. Pihak Sewa Menyewa

Sewa-menyewa merupakan salah satu kegiatan usaha yang memberikan manfaat dari suatu barang dengan imbalan yang sudah disepakati antara dua belah pihak dengan syarat dan rukun yang sudah dipenuhi oleh kedua belah pihak, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban di antara keduanya. Di dalam agama Islam untuk melaksanakan transaksi *ijarah* harus menjalankan aturan yang sesuai dengan hukum Islam dan bersumber dari al-Quran dan Hadits. Yang bertujuan supaya masyarakat bisa membedakan mana yang baik dan mana yang buruk. Sama hal-nya yang terjadi pada sewa-menyewa dan sewa menyewa ulang unit apartemen yang dilakukan oleh Ibu Maya selaku pemilik apartemen dan Bapak Umam selaku penyewa apartemen, dan *Customer* selaku penyewa ulang unit apartemen yang telah di sewa oleh Bapak Umam terhadap Ibu Maya.

---

<sup>35</sup> Maria (Staff Office Marketing Apartemen Orchard), *Wawancara*, 12 Agustus 2021

Mulanya akad sewa-menyewa dilakukan oleh Ibu Maya dan Bapak umam, sehingga tanggung jawab pemeliharaan unit apartemen beserta isinya jatuh kepada pihak penyewa. Dan juga penulis mengambil lima responden sebagai penyewa ulang, yaitu Ninda, Yeyen, Mitha, Resa, dan Dinda.

b. Akad yang digunakan oleh pihak pemilik dan yang menyewakan

Sebelum melakukan akad terdapat proses negosiasi penetapan harga. Proses negosiasi harga telah dilakukan terlebih dahulu oleh kedua belah pihak, setelah itu terjadi penetapan harga. Dalam praktiknya, dalam menetapkan harga diperoleh berdasarkan ukuran dan fasilitas, namun harga sewa tetap sama untuk tiap unitnya. Dan pembayaran sewa dilakukan dengan langsung dibayar dimuka atau diawal sesuai dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak pada saat melakukan akad.<sup>36</sup>

Lalu, apabila pada suatu ketika terjadi kerusakan pada unit apartemen tersebut maka yang memiliki kewajiban untuk memperbaiki adalah pihak penyewa unit apartemen tersebut. Sewa-menyewa unit apartemen tersebut sudah di tetapkan bahwa minimal harus menyewa dalam jangka waktu 1 tahun dengan harga sewa yang sama di setiap unitnya.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Maya (Pemilik unit apartemen), Wawancara, 23 Juli 2021

<sup>37</sup> Maya (Pemilik unit apartemen), Wawancara, 18 Januari 2021

Selanjutnya setelah kedua belah pihak bertemu, pihak pemilik menjelaskan kepada pihak penyewa mengenai aturan atau perjanjian lisan yang harus dipatuhi oleh pihak penyewa dan bagaimana kondisi unit yang akan di sewakan, ukuran yang meliputi panjang maupun lebar dan luasnya, dan fasilitas yang telah disediakan. Setelah itu pihak pemilik menjelaskan aturan-aturan yang telah dibuat lalu pihak penyewa menyetujuinya, diantaranya yaitu unit apartemen boleh disewakan kembali namun dalam jangka waktu minimal bulanan, apabila ketentuan perjanjian tersebut dilanggar, maka penyewa dikenai denda Rp. 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) pada tiap unitnya. Dan juga biaya perawatan unit apartemen, pembayaran listrik beserta air semua unit ditanggung oleh pihak penyewa. Dan telah saling sepakat dengan harga sewa unit apartemen tersebut, maka akad sewa-menyewa terjadi kemudian dilakukan ijab dan kabul diantara keduanya. Maka sepenuhnya hak apartemen milik penyewa.

Akad yang dilakukan oleh pemilik apartemen dan penyewa melalui lisan dan hanya terdapat bukti pembayaran berupa kuitansi yang terdapat pada tanggal 10 Juli 2021 telah menyewah sebanyak 4 unit dan berakhir pada 10 Juli 2022 selama 1 tahun. Ibu Maya menyewakan empat unit Apartemen dengan harga yang sama pada setiap unitnya. Berikut tabel harga, ukuran, dan fasilitas tersebut:<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Ibid.,

Tabel 1 Harga, Fasilitas, dan Ukuran Unit Apartemen

No. unit	Ukuran (M/2)	Fasilitas	Harga (per tahun)
	26 M	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bed set</li> <li>- Kitchen set</li> <li>- Lemari</li> <li>- Meja rias</li> <li>- Televisi</li> <li>- Kulkas</li> </ul>	Rp. 25.000.000,00
	26 M	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bed set</li> <li>- Kitchen set</li> <li>- Lemari</li> <li>- Meja rias</li> <li>- Televisi</li> <li>- Kulkas</li> </ul>	Rp. 25.00.000,00
	25 M	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bed set</li> <li>- Kitchen set</li> <li>- Lemari</li> <li>- Televisi</li> <li>- Kulkas</li> </ul>	Rp. 25.000.000,00
	24 M	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bed set</li> </ul>	Rp.

		- Kitchen set	25.000.000,00
		- Lemari	
		- Televisi	
		- Kulkas	

Harga tersebut sudah termasuk *free area* parkir motor dan mobil, namun belum termasuk biaya listrik dan PDAM. Biaya listrik dan PDAM akan dibebankan kepada Bapak Umam selaku pihak penyewa. dan Jika suatu saat terjadi kerusakan pada unit apartemen maka Bapak Umam juga yang harus menggantinya.<sup>39</sup> Bapak Umam menyewa empat unit apartemen kepada Ibu Maya yang masing-masing unit disewa dalam jangka waktu satu tahun. Bapak Umam menyewa empat unit apartemen bertujuan untuk disewakan kembali dalam jangka waktu harian dan *short time* (menyewa hanya dalam hitungan jam) tanpa sepengetahuan pemilik apartemen.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Maya (Pemilik unit apartemen), *Wawancara*, 23 Juli 2021

<sup>40</sup> Umam (Penyewa unit apartemen), *Wawancara*, 12 Januari 2021



Gambar 1 Unit Apartemen 1



**Gambar 2 Unit Apartemen 2**



**Gambar 3 Unit Apartemen 3**



**Gambar 4 Unit Apartemen 4**



**Gambar 5 Bukti Pembayaran Sewa Apartemen**

## 2. Praktik Sewa Ulang Unit Apartemen Orchard Surabaya

### a. Pihak Sewa Ulang

Apartemen disewakan kembali oleh bapak Umam kepada orang lain dengan ketentuan yang berbeda dengan ketentuan yang telah ditetapkan ibu Maya selaku pemilik apartemen. Sewa ulang dilakukan dengan sistem harian atau perjam, padahal kesepakatan awal antara pak Umam dan bu Maya bahwa unit tersebut boleh disewakan kembali hanya boleh dalam jangka waktu minimal satu bulan.

Sebelum melakukan sewa ulang kepada pihak ketiga terjadi penetapan harga. Dalam hal ini penetapan harga sudah ditetapkan harganya oleh pihak penyewa unit apartemen kepada pihak penyewa ulang unit apartemen. Penyewa ulang tidak dapat menegosiasikan harga tersebut kepada pihak penyewa, dan pembayaran sewa dilakukan dengan cara dua sistem pembayaran. Yang pertama bisa

langsung dibayar penuh sesuai harga yang telah ditetapkan dan yang kedua bisa dibayar dengan cara membayar DP (*down payment*) atau biasa disebut dengan uang muka sejumlah setengah harga yang telah ditetapkan, dan sisanya dibayar setelah berakhirnya akad antara keduanya.<sup>41</sup>

Proses pelaksanaan sewa-menyewa ulang unit apartemen sedikit berbeda dengan sewa-menyewa pada umumnya. Karena Ijab dan kabul dilakukan dengan cara chatting melalui aplikasi WhatsApp namun tetap sama menggunakan perkataan tulisan yang terang, jelas dan bisa dipahami oleh kedua belah pihak yang berakad. Ijab dan kabul dilaksanakan sesuai terjadinya kesepakatan harga dan perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Dalam penelitian ini penulis melakukan pengambilan data dari lima orang penyewa ulang, dimana semua transaksi dilakukan dengan cara online.

Penyewa unit apartemen memperlihatkan unit yang akan disewa oleh penyewa ulang melalui gambar foto dan video yang dikirim melalui personal chat di *WhatsApp*. Penyewa unit memberitahukan via online kepada penyewa ulang mengenai bentuk dan fasilitas kemudian memberikan harga sewa yang telah ditetapkan dengan harga

---

<sup>41</sup> Umam (Penyewa unit apartemen), *Wawancara*, 12 Januari 2021

sekitar Rp. 70.000 sampai dengan Rp. 280.000 dan pihak penyewa ulang menyepakatinya.<sup>42</sup>

Dalam sewa ulang tersebut ibu Maya mengetahui tindakan bapak Umam yang telah melakukan sewa ulang harian dan perjam. Bu Maya mengetahui hal tersebut karena melihat orang keluar masuk dalam unit apartementnya dengan wajah yang berbeda-beda. Padahal pada kesepakatan awal ibu Maya memberikan sebuah ketentuan kepada bapak Umam, bahwa sewa ulang dapat dilakukan apabila sewa ulang menyewa dilakuka secara bulanan. Akan tetapi bapak Umam menyewakannya dalam bentuk harian. Maka apabila bapak Umam melakukan kesalaha, sesuai kesepakatan akan dikenakan sanksi denda sebesar Rp.1.000.000 per unit yang telah diberikan oleh ibu Maya selaku pemilik apartemen.

#### b. Tata Cara dan Mekanisme Sewa Ulang

Bapak Umam Mempromosikan sewa apartemen melalui media sosial instagram @apart.byoctav. Apabila terdapat penyewa yang akan menyewa apartemen langsung menghubungi melalui whatsapp yang tertera pada bio setelah itu mengirimkan format order yang berisikan nama, usia, tanggal cek in, jam cek in dan jam cek out. Lalu melakukan pembayaran melalui rekening BCA dan wajib menyetorkan foto KTP. Pada saat waktu tanggal penyewaan bapak Umam akan mengarahkan si

---

<sup>42</sup> Ibid.

penyewa ulang menuju ke tempat kunci/ *mail box* yang ada di lobby apartemen.

Berikut harga pada sewa ulang unit apartement *short time*, harian dan bulanan pada apartemen orchard pakuwon surabaya.

**Tabel 2 Harga Sewa Apartemen**

Waktu	Harga
2 Jam	70.000
3 Jam	80.000
4 Jam	100.000
5 Jam	120.000
6 Jam	140.000
8 Jam	160.000
Midnight	125.000
Full day	280.000

Untuk harga pada hari weekend, semua harga yang tertera pada tabel diatas akan ditambah Rp. 15.000,00 (Lima Belas Ribu Rupiah).

c. Hak dan Kewajiban Penyewa dan Sewa Ulang

Beberapa hak dan kewajiban antara pemberi sewa dan penyewa yang telah disepakati sebagai berikut:

- 1) Pemberi sewa berkewajiban memberikan unitnya kepada penyewa beserta manfaatnya dan penyewa berhak menerimanya selama waktu yang telah ditentukan pada awal akad.
- 2) Pemberi sewa memperbolehkan unit apartemennya disewakan kembali oleh penyewa, tetapi dalam jangka waktu minimal satu bulan.

Jika ketentuan tersebut dilanggar oleh penyewa maka akan dikenai denda oleh pemberi sewa berupa uang sejumlah satu juta rupiah per unitnya.

Beberapa hak dan kewajiban sewa ulang yang telah disepakati sebagai berikut:

- 1) Penyewa unit berhak menerima imbalan harga sewa terhadap apa yang disewakan kepada penyewa ulang pada saat terjadinya akad.
- 2) Jika terjadi kerusakan fasilitas objek sewa dibebankan kepada pihak penyewa ulang.
- 3) Setelah terjadi kesepakatan dalam jangka waktu yang telah disepakati, maka pihak penyewa unit tidak bisa menarik unit apartemen yang telah disewakan kepada pihak penyewa ulang.
- 4) Sewa ulang bisa batal atau berakhir karena berakhirnya masa sewa menyewa yang telah disepakati diantara keduanya.
- 5) Apabila sewa ulang melebihi batas waktu yang telah ditentukan maka pihak sewa ulang wajib membayar denda.
- 6) Apabila terjadi suatu hal yang tidak diinginkan seperti penyewa ulang tidak jadi menempati unit tersebut padahal sudah membayar uang muka, maka akad tersebut sudah batal dan uang tersebut tidak dapat ditarik kembali.<sup>43</sup>

#### d. Beberapa Transaksi Penyewa Ulang

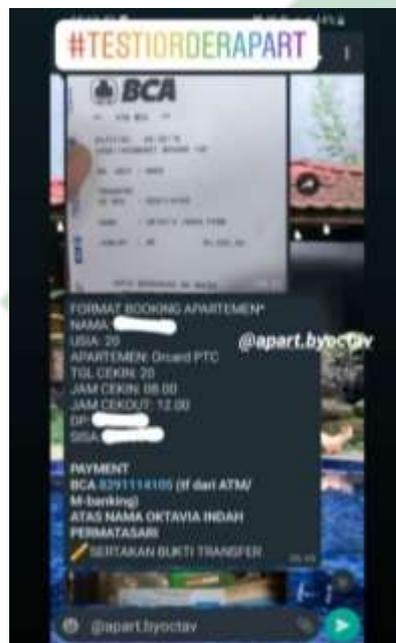
---

<sup>43</sup> Umam (Penyewa unit apartemen), *Wawancara*, 12 Januari 2021



menyelesaikan akad antara keduanya, penyewa ulang menaruh kunci kamar dan akses ke tempat awal dan memberitahu kepada Bapak umam dengan mengirimkan bukti gambar bahwa telah meletakkan kunci ke dalam ruangan kotak kunci, lalu berakhir akad sewa menyewa ulang.<sup>44</sup>

## 2) Yeyen



Yeyen menyewa unit apartemen pada hari Senin Tanggal 20 Juli 2020, dalam jangka waktu empat jam yaitu pada Pukul 08.00 – 12.00 WIB. Transaksi dilakukan dengan cara mengisi format order booking unit apartemen terlebih dahulu melalui Whatsapp dan pembayaran dilakukan dengan cara membayar DP kepada Bapak Umam senilai Rp. 50.000,00 yang dibayarkan melalui transfer antar rekening yang

<sup>44</sup> Ninda (Sewa Ulang Unit Apartemen), *Bukti Chat Penyewa*, 20 Juli 2020

dibayarkan ke rekening atas nama istri Bapak Umam, dan sisanya dibayarkan ketika keluar unit atau ketika berakhirnya akad dan dibuktikan dengan cara mengirim foto bukti transfer kepada Whatsapp pak Umam. Untuk masuk ke unit kamarnya terlebih dahulu Yeyen menuju lobby untuk mengambil kunci kamar dan akses apartemen. Untuk menyelesaikan akad sewa menyewa diantara keduanya, hal yang dilakukan yaitu ketika berakhirnya jam sewa dengan mengembalikan kunci kamar ke tempat semula, lalu membayar sisa pembayaran uang sewa unit .<sup>45</sup>

### 3) Mitha



Mitha menyewa unit apartemen pada hari Rabu Tanggal 22 Juli 2020, dalam jangka waktu empat jam yaitu pada Pukul 18.00 – 22.00 WIB. Transaksi dilakukan dengan cara mengisi format order booking

<sup>45</sup> Yeyen (Sewa Ulang Unit Apartemen), *Bukti Chat Penyewa*, 20 Juli 2020



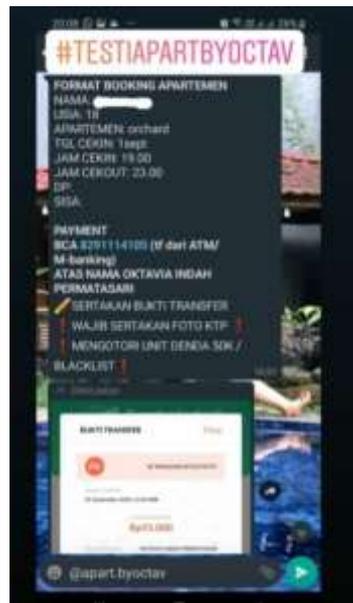
Pada hari Kamis, 23 Juli 2020 penyewa ulang menyewa unit apartemen, dengan jangka waktu lima jam yaitu pada Pukul 12.00 – 17.00 WIB. Transaksi dilakukan dengan cara mengisi format order booking unit apartemen melalui Whatsaap dan pembayaran uang muka kepada Bapak Umam Rp. 50.000,00 yang dibayarkan melalui transfer antar rekening dan dibayarkan ke rekening atas nama istri Bapak Umam. Untuk bisa masuk ke dalam unit yang telah ia sewa, Resa terlebih dahulu menuju tempat kunci yang berada di Lobby apartemen untuk mengambil kunci unit kamar dan akses apartemen. Berakhirnya akad antara Resa dan Bapak Umam ketika jam sewa berakhir dan Resa mengembalikan kunci beserta akses partemen ke tempat semula. Dan Resa melakukan pelunasan sewa unit apartemen saat itu juga dengan cara transfer juga dan mengirim bukti transfer kepada Whatsaap pak Umam.<sup>47</sup>

5) Dinda

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

---

<sup>47</sup> Resa (Sewa Ulang Unit Apartemen), *Bukti Chat Penyewa*, 23 Juli 2020



Penyewa ulang menyewa unit apartemen pada hari Selasa, 1 September 2020, dengan jangka waktu empat jam yaitu pada Pukul 19.00 – 23.00 WIB. Transaksi dilakukan dengan cara mengisi format order booking unit apartemen melalui Whatsaap dan melakukan pembayaran dengan mentransfer sejumlah uang tanpa uang muka melainkan langsung lunas sesuai dengan harga sewa. Sama dengan customer-customer yang lainnya, untuk bisa masuk ke unit yang telah ia sewa, terlebih dahulu Dinda mengambil kunci kamar dan akses apartemen ke tempat kunci yang ada di lobby apartemen. Akad berakhir ketika jam sewanya telah berakhir, dan Dinda langsung mengembalikan kunci kamar beserta akses apartemen ke tempat yang semula.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Dinda (Sewa Ulang Unit Apartemen), *Bukti Chat Penyewa*, 1 september 2020

## BAB IV

### ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA ULANG UNIT APARTEMEN DI APARTEMEN ORCHARD SURABAYA

#### A. Analisis Praktik Sewa Ulang Unit Apartemen di Apartemen Orchard

##### Surabaya

Sewa menyewa merupakan pemindahan sebuah hak guna suatu barang dengan pembayaran biaya sewa tanpa dilakukan pemindahan kepemilikan. Didalam sewa menyewa terdapat pihak yang menyewakan suatu barang, pihak yang menyewa, dan benda yang disewakan berupa barang.

Pada kasus sewa menyewa ulang unit apartemen Orchard Surabaya, awalnya akad sewa menyewa dilakukan oleh Ibu Maya Sebagai pemilik apartemen dengan Bapak Umam penyewa yang melakukan transaksi sewa apartemen selama 1 tahun, dengan tipe dan harga yang sama pada setiap unitnya yang telah diberikan oleh pemilik apartemen. Tanggung jawab pemeliharaan unit apartemen beserta isinya jatuh kepada pihak penyewa, apabila terjadi suatu kerusakan maka menjadi tanggung jawab dari penyewa apartemen. Pihak pemilik juga menjelaskan beberapa aturan tentang penyewaan unit apartemen yang tidak boleh disewakan kembali secara harian atau per-jam.

Dalam praktik sewa ulang selanjutnya yang dilakukan oleh pihak penyewa dan penyewa ulang tanpa diketahui oleh pihak pemilik unit. Setelah itu keduanya sepakat mengenai aturan batas waktu sewa beserta syaratnya.

Dengan ini secara hukum sudah mengikat kedua belah pihak, serta telah timbul hak dan kewajiban antara keduanya hingga batas waktu yang sudah disepakati.

Mulanya kegiatan sewa ulang berjalan dengan lancar yaitu penyewa mempromosikan unit yang akan disewakan ulang dalam bentuk harian dan *short time* ke sosial media, dan dari sosial media pula penyewa mendapatkan penyewa ulang, lalu transaksi juga dilakukan melalui sosial media. Setelah kegiatan tersebut sudah berjalan cukup lama, hal tersebut diketahui oleh pemilik unit, karena pada saat menyewa unit, pihak pemilik dan penyewa sudah sepakat bahwa tidak boleh disewakan kembali dalam bentuk harian maupun *short time*. Oleh karena itu pihak pemilik menganggap bahwa pihak penyewa tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik. Dengan otomatis pihak pemilik tidak setuju dengan apa yang dilakukan oleh pihak penyewa, sehingga pemilik unit melakukan denda sanksi yang telah disepakati pada awal akad, yaitu denda berupa uang sejumlah satu juta rupiah per-unit apartemen.

Bapak Umam merupakan seorang penyewa empat unit apartemen yang menyewakan kembali unit tersebut kepada orang lain, ia menyewa unit tersebut dari Ibu Maya dalam jangka waktu selama satu tahun dengan harga Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) untuk empat unit tersebut dan terhitung sejak Juli 2020 hingga Juli 2021. Sehingga praktik sewa menyewa ulang juga terjadi sejak Juli 2020. Praktik tersebut dilakukan dengan cara mempromosikan ke sosial media, yaitu menjelaskan bagaimana prosedur sewa,

syarat sewa, harga sewa dan juga unit akan disewakan dalam bentuk foto dan video. Untuk prosedur sewa yaitu penyewa ulang harus mengisi format order terlebih dahulu melalui media whatsapp yang berisi data seperti Nama, Usia, Waktu *Check in* dan *Check out*. Untuk syarat sewa yaitu minimal berusia 17 tahun, maksimal di isi oleh 2 orang, harus memiliki KTP dan harus membayar DP atau langsung melunasi unit yang akan disewa. Untuk harga dengan kisaran Rp. 70.000 sampai dengan Rp. 280.000. Praktik tersebut dilakukan dengan cara penyewa mengontrol semuanya melalui sosial media, mulai dari masuk Apartemen hingga ke dalam unit Apartemen.<sup>1</sup>

Untuk cara penyewa bisa memasuki unit yang ia sewa, Bapak Umam tidak perlu menyerahkan kunci dan akses apartemen secara langsung kepada penyewa ulang. Karena penyewa ulang akan diarahkan oleh Bapak Umam, untuk mengambil kunci dan akses apartemen tersebut ke suatu tempat yang bernama kotak kunci, yang berada di Lobby Apartemen. Dan untuk berakhirnya sewa, penyewa ulang mengembalikan ke tempat semula yaitu ke kotak kunci yang berada di lobby apartemen.

Dalam praktik sewa ulang unit apartement di apartement orchard surabaya termasuk sah dan sewa berjalan dengan izin lisan dari pemilik bahwa jika disewakan dengan cara harian maka terdapat denda dengan 2 unitnya sebesar Rp.1.000.000 dan pihak penyewa telah mengikuti kontrak

---

<sup>1</sup> Umam (Penyewa unit apartemen), *Wawancara*, 12 Januari 2021

tersebut tanpa adanya suatu pembelaan yang dapat menjadikan pihak penyewa lebih ringan pada pembayaran denda.

## **B. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Ulang Unit Apartemen di Apartemen Orchard Surabaya**

Bermuamalah sangat dianjurkan dalam Islam apalagi jika dilakukan dengan tahap yang halal dan tidak menyebabkan kerugian pada orang lain. Dalam bermuamalah juga terdapat beberapa hukum yang berjalan secara umum untuk memenuhi kebutuhan manusia seperti dalam hal *ijarah*.

*Ijarah* atau sewa menyewa merupakan akad pemindahan hak atas barang atau jasa tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan atas benda yang dimanfaatkan melalui pembayaran sewa. Manfaat yang disewakan adalah sesuatu yang dibolehkan menurut ketentuan syariat dan dapat dimanfaatkan kembali. Transaksi *ijarah* di dasarkan pada adanya pengalihan hak manfaat suatu objek yang disewakan. pengambilan suatu manfaat berupa barang maupun jasa, dalam proses penyewaannya harus dijaga dengan baik sampai dikembalikan dan hanya mengambil manfaatnya saja dari barangnya, sedangkan yang disewakan tetap pada pemilik sahnya.

Dari paparan al-Quran dan hadis bahwasanya *ijarah* adalah mubah atau diperbolehkan dan terdapat pihak yang menyewakan suatu barang (*mu'ajjir*) dan pihak yang menyewa (*musta'jir*) dan benda yang disewakan berupa barang yang disebut *ma'jur*. Namun dalam hal ini penulis memiliki tujuan untuk mengetahui akad *ijarah* yang digunakan dalam sewa ulang apartemen

Orchard Surabaya apakah dapat terpenuhi secara rukun dan syarat pada hukum Islam. Pembahasan rukun dan syarat antara lain:

### 1. Pemberi Sewa (*mu'jir*) dan Penerima Sewa (*musta'jir*)

Pihak yang melaksanakan akad terdiri dari orang yang menyewakan yang disebut dengan *Mu'jir*, dan orang yang menyewa yang disebut dengan *musta'jir*. Syarat yang menyewakan dan yang menyewa baligh, berakal cerdas, memiliki kecakapan untuk melakukan *tasharruf* atau mengendalikan harta. Pihak yang berakad memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad, dimana penyewa memiliki kemampuan membayar sewa dan pihak yang menyewakan berhak menyewakan objek sewa. Adanya saling rela jika terdapat paksaan maka dianggap tidak sah. Kedua pihak mengetahui manfaat barang yang disewa, untuk apa disewakan.<sup>2</sup>

Pada praktik sewa ulang unit apartemen Orchard Surabaya terdapat dua kali transaksi sewa menyewa yang pertama antara bu Maya sebagai pemilik apartemen dan pak Umam sebagai penyewa apartemen selama satu tahun. Kedua belah pihak memenuhi syarat sebagai *mu'jir* dan *musta'jir*. Pihak penyewa memiliki kemampuan dalam membayar objek.

Pada transaksi kedua bapak Umam yang sebagai pihak penyewa menyewakan ulang kepada beberapa orang untuk disewakan perhari atau perjam. Bapak umam sebagai pemilik sewa dengan beberapa orang yang melakukan sewa apartemen tersebut. Bapak Umam berhak menyewakan

---

<sup>2</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Prenadamedia Group, 2019) 118

kembali objek sewa tersebut sesuai dengan ijin dan ketentuan dari pemilik. Semua pihak yang melakukan akad tersebut dinyatakan sudah baligh. Dinyatakan sudah baligh karena pak Umam memberikan syarat kepada penyewa ulang, bahwasannya yang boleh menyewa hanya yang sudah memiliki KTP.

Berdasarkan uraian diatas yaitu dua orang yang berakad tersebut sudah memenuhi ketentuan bahwa kedua belah pihak mencapai usia baligh yang berarti syarat untuk melakukan dengan usia yang sudah mencapai, berakal, tidak dipaksa dan sudah dewasa maka hal ini sudah sesuai dengan hukum Islam.

## 2. Ijab dan kabul

Kegiatan menyatakan kehendak, maksud dan tujuan melaksanakan akad antara dua pihak. Lafal pihak pertama disebut Ijab dan lafal pihak yang menerima disebut kabul. Syarat dalam ijab dan kabul transaksi *ijarah* dilaksanakan secara jelas, kedua belah pihak memahami transaksi *ijarah* dengan baik. Adanya kesesuaian antara ucapan penyewa dan jawaban pihak yang menyewakan. Akad *ijarah* boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan atau tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Prenadamedia Group, 2019) 119

Pada praktik sewa ulang unit apartemen Orchard Surabaya terdapat dua transaksi antara bu Maya sebagai pemilik apartemen dengan pak Umam sebagai penyewa apartemen, dimana ijab kabul dilakukan secara lisan dan terdapat bukti pembayar berupa kuitansi penyewaan unit apartemen. Selanjutnya ijab dan kabul yang dilakukan pak Umam dengan beberapa penyewa ulang lain yang secara harian atau per-jam dilakukan melalui media sosial whatsapp yang pertama dilakukan pihak penyewa ulang mengisi format order dan mengirimkan foto KTP serta bukti pembayaran unit apartemen.

Pada kesepakatan awal biaya operasional seperti listrik dan air, apabila terdapat kerusakan dalam unit apartemen maka seluruhnya atas tanggung jawab bapak Umam. Dan juga unit apartemen boleh disewakan kembali dengan ketentuan minimal jangka waktu 1 bulan namun jika dilakukan kurang dari satu bulan maka per unit dikenai denda sebesar Rp.1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) per unitnya. Maka dari kesepakatan awal tersebut hal yang diperbolehkan adalah menyewakan kembali dengan minimal 1 bulan dan hal yang tidak diperbolehkan adalah menyewakan kembali dalam bentuk waktu kurang dari satu bulan atau yang biasa disebut harian atau perjam.

Pada uraian diatas rukun yang kedua yaitu ijab dan Kabul terdapat ketidak sesuaian yaitu pada praktiknya pak Umam menyewakan kembali unit apartemen tersebut kepada para penyewa ulang dengan jangka waktu harian dan perjam, bukan bulanan yang sesuai dengan ketentuan bu Maya

yang diberikan kepada pak Umam dan telah disetujui oleh keduanya pada awal akad, akan tetapi pak Umam melanggar ketentuan tersebut. Maka dari itu, hal tersebut tidak memenuhi hukum Islam pada rukun dan syarat suatu akad ijab dan kabul.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”<sup>4</sup>

Maksud dari ayat diatas adalah bahwa kewajiban seseorang jika telah terdapat akad yang disepekati secara bersama-sama maka akad tersebut harus seluruhnya dipenuhi apabila akad tersebut terdapat hal yang tidak dipenuhi maka akad tersebut dapat dianggap batal atau tidak sah. Pada firman Allah dalm Al-Qur’an surat an-Nisa Ayat 29 dijelaskan:

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

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>5</sup>

Penjelasan pada ayat tersebut bahwa sebaik-baiknya orang beriman jangan sampai memakan harta yang dilakukan dengan jalan tidak benar kecuali dilakukan suka sama suka dalam hal perdagangan pada sewa ulang diatas hal yang dilakukan oleh bapak Umam tanpa diketahui oleh

<sup>4</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Qura’an Transliterasi Latin Terjeman Indonesia, 156

<sup>5</sup> Ibid.,44

pihak pemilik apartement dan jelas dalam akad sudah ditentukan namun bapak Umam tidak menempatinya.

### 3. Ujrah (imbalan/upah)

Ujrah merupakan sesuatu yang dianggap harta dalam pandangan syari'ah (*mal mutaqqawim*), upah dalam ujrah harus jelas, tertentu dan sesuatu yang memiliki ekonomi. Terdapat sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat. Uang imbalan atau upah atas pemekaaian manfaat barang yang disewakan.

Pada praktik sewa ulang unit apartemen Orchard Surabaya terdapat dua transaksi semua transaksi yang dilakukan menggunakan imbalan atau upah berupa uang yang telah senilai dengan sewa apartemen tersebut yang telah ditentukan. Pada sewa pertama antara bu Maya dan pak Umam, bu Maya sudah memperoleh upah atas menyewakan unit apartemennya kepada pak Umam. Kemudian pada sewa ulang keuntungan yang didapatkan apabila bapak Umam menyewakan dalam waktu satu bulan sebesar Rp. 4.000.000, dan apabila bapak Umam menyewakan secara harian atau perjam maka keuntungan yang didapat lebih banyak. Dengan kalkulasi hitungan apabila setiap hari terdapat orang menyewa full day maka Rp. 280.000 x 30 hari total Rp. 8.400.000 per bulan. Dan apabila perjaman dimana rata-rata penyewa sekitar 4 jam dengan minimal penyewa sejumlah 4 dalam satu hari maka kalkulasi hitungan Rp. 100.000 x 4 total Rp. 400.000 dalam sehari, maka jika dikalikan sebulan Rp. 400.000 x 30 hari total Rp. 12.000.000 dalam satu bulan.

Pada uraian diatas rukun ketiga sudah memenuhi syarat, bahwa diantara pihak yang berakad sudah menerima upah masing-masing. Oleh karena itu pada rukun dan syarat ini sudah sesuai menurut hukum Islam.

#### 4. Objek sewa/ Manfaat Sewa-menyewa

Barang tersebut merupakan barang yang dapat diambil manfaatnya atau suatu pekerjaan dengan upah-mengupah. Objek *Ijarah* haruslah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. Syarat dari objek sewa manfaat yang menjadi objek sewa harus jelas dan diketahui secara sempurna sehingga tidak menimbulkan perselisihan dikemudian hari, meliputi barang yang disewakan tidak bertentangan dengan syariat Islam, benda objek harus dapat diserahkan kepada penyewa tidak boleh menyewakan barang yang hilang, benda yang disewakan kekal zatnya sehingga dapat ditentukan tempo sewanya. Penyewa berhak memanfaatkan barang sewaan baik untuk dirinya sendiri maupun orang lain dengan cara meminjamkan atau menyewakannya lagi sesuai dengan seizin pemiliknya. Objek *ijarah* dalam bentuk barang merupakan suatu yang dapat disewakan.<sup>6</sup>

Berdasarkan uraian diatas, pada praktik sewa unit apartemen Orchard Surabaya objek yang menjadi barang sewa berupa unit apartemen. Pada transaksi ibu Maya dan bapak Umam objek tersebut telah sah karena ibu Maya sebagai pemilik apartemen tersebut menyewakan kepada bapak

---

<sup>6</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Prenadamedia Group, 2019) 120

Umam dengan ganti berupa uang sewa dan bapak Umam memperoleh manfaat sepenuhnya atas unit apartemen tersebut. Maka dari itu rukun dan syarat mengenai objek dan manfaat sudah terpenuhi sesuai menurut hukum Islam.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang praktik sewa ulang apartemen Orchardd Surabaya, penulis dapat memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa dalam apartemen Orchard Surabaya terdapat dua transaksi yang pertama dilakukan oleh pemilik apartemen dengan penyewa yang melakukan transaksi sewa apartemen selama satu tahun dengan tipe dan harga yang sama pada tiap unitnya dengan ketentuan yang diberikan oleh pemilik apartemen. Tanggung jawab pemeliharaan unit apartemen beserta isinya jatuh kepada pihak penyewa apabila terjadi suatu kerusakan maka tanggung jawab dari penyewa apartemen. Pihak pemilik juga menjelaskan beberapa aturan tentang penyewa unit apartemen yang tidak boleh menyewakan kembali secara harian atau perjam. Namun pada transaksi kedua terdapat sewa ulang pihak penyewa menyewakan kembali dengan penyewa ulang yang dilakukan secara harian atau perjam. Setelah kegiatan tersebut sudah berjalan cukup lama, hal tersebut diketahui oleh pemilik unit, karena pada saat menyewa unit pihak pemilik dan penyewa sudah sepakat bahwa tidak boleh disewakan kembali dalam bentuk harian maupun *short time*. Oleh karena itu pihak pemilik menganggap bahwa pihak penyewa tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik. Dengan otomatis pihak pemilik tidak setuju

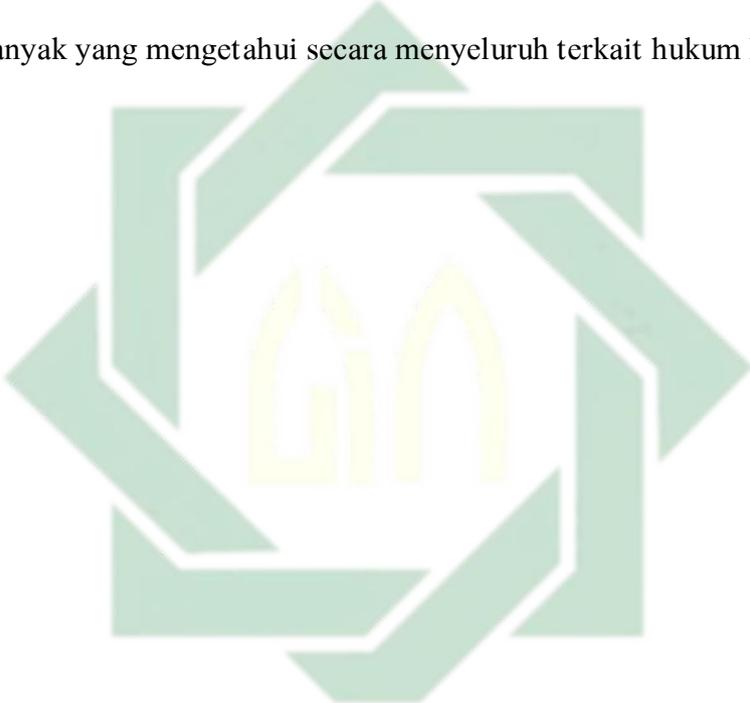
dengan apa yang dilakukan oleh pihak penyewa, sehingga pemilik unit melakukan denda sanksi yang telah disepakati pada awal akad, yaitu denda berupa uang sejumlah satu juta rupiah untuk tiap unitnya.

Dalam praktik sewa ulang apartemen Orchard Surabaya yang menjadi pemberi sewa (*mu'jir*) adalah ibu Maya dan penerima sewa (*musta'jir*) adalah bapak Umam. Namun ditransaksi kedua pemberi sewa menjadi bapak Umam dan penerima sewa menjadi beberapa orang yang menyewa secara harian atau per-jam. Pada setiap rukun telah terpenuhi namun pada setiap syarat *ijarah* terdapat yang tidak sesuai dengan akad yang disewakan dimana sewa ulang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak pemilik apartemen atau tidak sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan bahwa tidak boleh disewakan kembali dalam bentuk harian maupun *short time*, maka dari itu pihak pemilik menganggap bahwa pihak penyewa tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik. Sehingga rukun dan syarat dalam *ijarah* menjadi tidak sah atau tidak terpenuhi. Namun secara kontrak sewa hal tersebut yang dilakukan pak umam telah sah karena telah membayar uang denda sejumlah dengan perjanjian diawal sebesar Rp.1.000.000 dibayar oleh pak Umam dikalikan 4 sesuai dengan jumlah unit apartemen yang dijadikan sebagai objek sewa ulang.

## **B. Saran**

Untuk mengurangi permasalahan dalam praktik sewa ulang apartemen Orchard Surabaya peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Untuk pihak penyewa apabila melakukan sewa ulang maka sewa ulang lebih baik disetujui oleh pihak pemilik sesuai dengan kesepakatan diawal perjanjian.
2. Untuk peneliti dimasa yang akan datang agar lebih cermat dan bijaksana dalam menanggapi masalah yang terdapat dilapangan karena masih belum banyak yang mengetahui secara menyeluruh terkait hukum Islam.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Muḥammad bin Isma'īl Bukhari, al-Jāmi' al-Ṣāhiḥ min Hadisi Rasululillah wa Sunantuhu. Juz IV (Kairo: Maktab Salifyah). 34. Juga diriwayatkan Muslim bin Ḥajjaj, al-Musnad al-Ṣāhiḥ al-Mukhtaṣar bi Naqli al-'Adl 'an al-'Adli ila Rasulullah, Juz II (Riyadh: Dār Ṭibah. 2005) 741.
- A. Mas'adi, Ghufron. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada. 2002.
- Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar et al. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khairi. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif. 2015.
- Al-Asqani, Al-Hafiz Ibnu Hajar. *Bulughul Maram*, Penerjemah Achmad Sunarto. Jakarta: Pustaka Azzam. 2000.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2010.
- Ascarya. *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2011.
- Djufri, Nurhikma. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan (Studi Kasus di Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado). *Jurnal*. 2014.
- <http://kutaradja92.blogspot.com/2013/11/sewa-menyewa.html/>. "Sewa Menyewa" diakses pada tanggal 13 Juni 2021.
- Huda, Qamarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Sukses Offset. 2011.
- K Lubis, Suhawardi dan Farid Wadji. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Karim, Adiwarmar. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raha Grafindo Persada. 2004.
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*, Ed. I, Cet. II. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 1997.
- Kementerian Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta: Widya Cahaya. 2011.
- Komarudin, A. *Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Dinas Milik PT. KA (Studi Kasus di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan)*. Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang. 2013.
- Marsunah. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: Hilal Pustaka. 2013.
- Muslich, Ahmad Wardy. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah. 2013.

- Mustofa, Imam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2016.
- Nasrun, Haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama. 2000.
- Nawawi, Ismail. *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2012.
- Renald, Anggi. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo*. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. 2017.
- Rofiq, Ahmad. *Hukum Islam di Indonesia*, Edisi revisi. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 1997.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Safitri, Rizki. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan*. Universitas Raden Intan Lampung. 2018.
- Said M., S. Syafiah, A. Arridho. *Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*. Jurnal. 7. 2019.
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2019.
- Soerjono, Soekarno dan Srimidji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali. 1990.
- Sudjiono, Anas, *Teknik Evaluasi Pendidikan Suatu Pengantar*. Yogyakarta: UD Rama. 1986.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2011.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*, Cet. X. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2011.
- Sulaimān, Abu Daud. *Sunan Abi Daud*. Riyadh: Maktab al-Maarif. 2003.
- Suryanto, Bagong dan Sutinah. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: Prenada Media Group. 2005.
- Syafe'I, Rahmad. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustakan Setia. 2001.
- Syahroni Oni dan M. Hasanuddin. *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2016.
- Tim Penyusun Fakultas Syari'ah dan Hukum. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press. 2017.
- [www.id.m.wikipedia.org/wiki/Pakuwon\\_Mall](http://www.id.m.wikipedia.org/wiki/Pakuwon_Mall), diakses pada tanggal 26 Juli 2021