PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH BERSTATUS *EIGENDOM VERPONDING* DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Studi Kasus di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya)

SKRIPSI

Oleh:

Aghis Munifatus Zahro

NIM C02218005

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah Dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2022

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	Aghis Munifatus Zahro
NIM	:	C02218005
Fakultas/Jurusan/Prodi	:	Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	:	Praktik Sewa Mneyewa Rumah Berstatus *Eigendom Verponding* dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya)

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

Surabaya, 13 Juni 2022

Saya yang menyatakan,

Aghis Munifatus Zahro

NIM.C02218005

Dipindai dengan CamScanner

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Aghis Munifatus Zahro NIM C02218005 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 13 Juni 2022

Pembimbing

Muh.Sholihuddin, MHI.
NIP. 197707252008011009

Dipindai dengan CamScanner

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Aghis Munifatus Zahro NIM C02218005 ini telah dipertahankan didepan sidang Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa, tanggal 28 Juni 2022 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,

Muh. Sholihuddin, MHI.
NIP. 197707252008011009

Penguji II,

Drs. H. Sumarkan, M.Ag
NIP. 196408101993031002

Penguji III,

Dr. Syamsuri, MHI
NIP. 197210292005011004

Penguji IV,

Subhan Nooriansyah, M.Kom
NIP. 199012282020121010

Surabaya, 28 Juni 2022
Menegaskan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Dekan,

Dr. Hj. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag.
NIP.196303271999032001

Dipindai dengan CamScanner

KEMENTRIAN 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	: Aghis Munifatus Zahro
NIM	: C02218005
Fakultas/Jurusan	: Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail	: aghismunifatuszahro@gmail.com

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

■ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain (.....)

Yang berjudul:

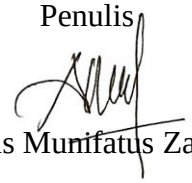
Praktik Sewa Menyewa Rumah Berstatus *Eigendom Verponding* dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya)

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/ mempublikasikan 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 saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 13 Juli 2022
Penulis



Aghis Munifatus Zahro

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul "Praktik Sewa Menyewa Rumah Berstatus *Eigendom Verponding* dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya). Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menjawab pertanyaan dari rumusan masalah: *pertama*, bagaimana praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya? *Kedua*, bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Kota Surabaya?

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan metode penelitian kualitatif. Data dikumpulkan dari hasil wawancara dan dokumentasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan teknik analisis data yaitu analisis deskriptif dengan pola pikir deduktif yang mendeskripsikan praktik sewa menyewa rumah *berstatus eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil kemudian dianalisis dengan hukum Islam.

Hasil dari penelitian dapat disimpulkan bahwa paktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya dilakukan oleh Pak Suhardi selaku pemilik rumah dengan Pak Rukin selaku penyewa rumah. Dengan adanya akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak dalam transaksi sewa menyewa adanya unsur ketidaksesuaian kesepakatan yaitu, ditemukan beberapa kerusakan pada bagian rumah tersebut, hal itu bagian dari tanggung jawab Pak Rukin dalam menjaga dan merawat rumah sewa. Sehingga rukun *ijārah*nya tidak terpenuhi yaitu pada *ṣīghat* akad *ijārah* yang harusnya menerima dan menjalan perjanjian yang telah disepakati. Adapun dikuatkan dengan Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 praktik sewa menyewa ini tidak sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan. Karena dalam praktiknya terdapat adanya kecacatan dalam akadnya. Kecacatan tersebut ialah dinilai tidak sesuai dengan rukun dan syarat *ijārah*, yaitu pada *ṣīghat* (kabul). Pihak penyewa tidak menjalankan kehendak atau amanah dari pihak pemilik rumah, dimana dalam perjanjian yang telah disekapati bahwa untuk menjaga dan merawat rumah selama masa sewa berlangsung merupakan bagian tanggung jawab dari pihak penyewa.

Saran bagi pihak yang melakukan praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* yaitu Pak Rukin selaku penyewa untuk melakukan hal yang sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati di awal akad. Sehingga tidak akan menimbulkan perselisihan atau kesalah pahaman antara pemilik lahan dengan penyewa lahan dan tidak ada pihak yang dirugikan.

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM i
PERNYATAAN KEASLIAN ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING iii
PENGESAHAN iv
ABSTRAK v
KATA PENGANTAR vi
DAFTAR ISI viii
DAFTAR TRANSLITERASI x
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah 8
C. Rumusan Masalah 9
D. Kajian Pustaka 9
E. Tujuan Penelitian 14
F. Kegunaan Hasil Penelitian 14
G. Definisi Operasional 15
H. Metode Penelitian 16
I. Sistematika Pembahasan 22
BAB II TEORI SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM 24
A. Pengertian Sewa Menyewa (*ijārah*) 24
B. Dasar Hukum *Ijārah* 27
C. Rukun dan Syarat *Ijārah* 30
D. Macam-macam *Ijārah* 33
E. Pembayaran *Ijārah* 37
F. Menyewakan Barang Sewaan 38
G. Tanggung Jawab atas Kerusakan Objek Sewa 39
H. Berkahirnya *Ijārah* 40

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH BERSTATUS EIGENDOM VERPONDING DI KELURAHAN KEPUTRAN PASAR KECIL KOTA SURABAYA 43
A. Gambaran Umum Kelurahan Keputran Pasar Kecil Surabaya 43
B. Latar Belakang Sewa Menyewa Rumah Berstatus Eigendom Verponding 45
C. Penghasilan Sewa Menyewa 48
D. Akibat Sewa Menyewa 49
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA RUMAH BERSTATUS EIGENDOM VERPONDING DI KELURAHAN KEPUTRAN PASAR KECIL KOTA SURABAYA 52
A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Rumah Berstatus Eigendom Verponding di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya 52
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Berstatus Eigendom Verponding di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya..... 54
BAB V PENUTUP 65
A. Kesimpulan..... 65
B. Saran..... 67
DAFTAR PUSTAKA 67
LAMPIRAN 70

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia diciptakan oleh Allah SWT dengan satu sifat saling membutuhkan antara satu dengan yang lainnya, sehingga manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa adanya bantuan orang lain. Sudah menjadi ketentuan Allah SWT, bahwa manusia tidak mungkin mampu memenuhi kebutuhan mereka sendiri. Oleh sebab itu, Allah memberikan ispirasi *(Ilham)* kepada manusia untuk melakukan kegiatan penukaran dalam bidang muamalah baik dari bidang jual beli, sewa menyewa, maupun kegiatan muamalah lainnya. Manusia dijadikan untuk dapat berdiri sendiri dengan lurus dan kehidupan akan berjalan dengan baik dan produktif setiap hari.

Manusia telah diberikan keleluasan dalam menjalankan kegiatan bermuamalah. Namun, untuk keleluasan itu sendiri bukan berarti dapat dilakukan dengan semua cara melainkan ada tata cara dan etika yang diajarkan. Dalam bermuamalah untuk menjamin keselarasan dan keharmonisan antar sesama dibutuhkan adanya kerelaan di setiap kegiatan. Dalam konsep Islam, manusia merupakan cerminan nilai di bidang muamalat, untuk sumber dari hukum muamalat itu sendiri berasal dari Al-quran, sunnah rasul, dan ra'yu atau ijtihad.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A
http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Muamalah adalah berupa hukum syari'at yang bersangkutan dengan urusan duniawi, dengan memandang kepada aktifitas hidup seseorang seperti jual beli, tukar-menukar, pinjam-meminjam, sewa-menyewa dan sebagainya. Muamalah adalah peraturan atau tata cara dalam hubungan manusia dengan sesama manusia untuk memenuhi kebutuhan masing yang berlandaskan syari'at Allah SWT serta melibatkan bidang ekonomi dan sosial Islam. Muamalah yang dimaksud adalah pada bidang ekonomi dan menjadi tumpuan seseorang dalam beraktifitas untuk memperoleh kesenangan hidup di dunia dan kebahagian di akhirat.

Dikarenakan manusia memiliki akal budi dan rasa kemauan yang tinggi, maka dapat memberikan kepuasan terhadap apa yang diingikan. Sehingga untuk memenuhi kebutuhannya, manusia melakukan usaha dengan berbagai macam cara, diantaranya jenis usaha yang biasa kita kenal dengan istilah sewa menyewa (*ijārah*). Dalam arti luas *ijārah* adalah mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat yang telah ditentukan.[1]

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

Syari'at Islam telah memberikan pokok-pokok aturan dalam melaksanakan hubungan kerja yang baik berupa saling tolong menolong, saling menguntungkan dan tanpa merugikan antara satu sama lain. Dengan demikian maka akad sewa menyewa rumah harus berdasarkan atas asas saling rela antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi, dalam hal ini tidak

[1] Idris Ahmad, *Fiqh Menurut Madzab Syafi'i* (Jakarta: Pustaka Antara, 1982), 82.

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

diperkenankan adanya unsur pemaksaan maupun penipuan, karena hal tersebut akan merugikan salah satu pihak yang berakad.

Dalam hukum Islam sewa menyewa terdapat istilah pada orang yang melakukan akad yakni apabila orang yang menyewakan disebut *mu'jir* dan untuk orang yang menyewa disebut *musta'jir*, sedangkan imbalan dan uang sewa atas pemanfaatan barang tersebut ialah *ujrah*.[2] Sewa menyewa akan sah dilakukan apabila telah memenuhi syarat-syarat dan rukun-rukun yang sudah ditentukan.

Adapun syarat dan rukun yang selalu menjadi rujukan dalam melakukan kegiatan sewa menyewa diantaranya, orang yang melakukan akad serta disyaratkan berakal dan *mumayyiz*; barang yang dijadikan objek sewa menyewa serta diketahui manfaat, ukuran, dan batas waktunya;[3] ijab kabul dengan menyatakan bahwa kedua belah pihak rela melakukan akad;[4] dan terakhir adanya imbalan atau upah yang disyaratkan dapat dinilai dengan sejumlah uang dan sesuai dengan adat kebiasaan setempat. Semua itu sudah diatur dan diterapkan sejak zaman Rasulullah dalam kegiatan sewa menyewa.

Dalam hal ini sewa menyewa harus sudah meemnuhi syarat dan rukun tersebut, apabila salah satunya tidak terpenuhi, maka kegiatan sewa menyewa dianggap tidak sah dan batal secara hukum Islam.[5] Maka dengan penjelasan di atas mengenai sewa menyewa (ijārah) dapat dipahami bahwa sewa menyewa

[2] Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), 172.
[3] Panji Adam, *Fikih Mualamah Maliyah* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017), 198.
[4] Nasroen Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raden Jaya Pratama, 2000), 232-235.
[5] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 235.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

adalah kegiatan yang saling memanfaatkan sebuah barang maupun jasa tanpa berkurang sama sekali benda tersebut dan didasari oleh sebuah perjanjian atau akad. Dalam hal ini hanya berupa manfaat dari suatu benda yang disewakan baik berupa barang, rumah, tanah maupun jasa.

Dalam Islam menjelaskan bahwa sewa menyewa biasa disebut dengan *ijārah* yang artinya suatu barang yang hanya diambil berupa manfaat maupun jasa dari barang tersebut[6]. Apabila kemanfaatannya dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara yaitu, masa dan perbuatan/tenaga, maka barang tersebut dapat dianggap sah untuk disewakan. Sehingga dapat dikatakan bahwa *ijārah* berupa mengambil manfaat dari barang atau jasa yang diterima dari pemilik atau orang lain dengan melakukan sebuah akad serta membayar upah sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan. Dalam *ijārah*, apabila dengan meninggalkan salah satu dari berakad itu tidak dianggap batal, akan tetapi dapat dikatakana batal jika dikarenakan rusaknya suatu barang yang disewakan.

Ijārah dapat diartikan berupa pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang atau jasa tersebut. Sewa menyewa merupakan kegiatan yang diperbolehkan dalam Islam karena mengandung unsur tolong menolong dalam kebaikan antar sesama manusia. Dengan kata

[6] Abdul Djamali, *Hukum Islam* (Bandung: Mandar Maju, 1992), 152.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

lain bahwa sewa menywa termasuk sebuah akad untuk memiliki manfaat suatu barang yang dimaklumi dengan pembayaran tertentu.[7]

Kegiatan sewa menyewa yang dilakukan harus membawa manfaat bagi kedua belah pihak yang berakad tanpa merugikan salah satunya. Kegiatan sewa menyewa ini perlu dilandasi oleh rasa rela dan suka sama suka, apabila tidak ada persetujuan dari sala satu pihak baik pihak penyewa maupun yang menyewakan maka akan tetap dianggap batal atau tidak sah, dikarenakan bisa apabila keputusan yang diambil merupakan dari satu keinginan dari salah satu pihak yang berakad.

Faktor masalah upah dapat merugikan salah satu pihak dan bisa mengurangi tujuan menciptakan kemaslahatan bagi sesama umat, sedangkan di Islam mengajarkan untuk saling tolong menolong dalam berbuat kebaikan dan tidak pada perbuatan yang merugikan orang lain.

Sebagaimana Allah SWT berfirmsn dalam QS. Al-Maidah ayat 2:

وَتَعاَوَنُواعَلَى البِرِّوَالتَّقوٰى ولَاتَعَاوَنُواعَلَى الاِثمِ والعُدوَانِ وَ اتَّقُوا اللهَ اِنَّ اللهَ شَدِيدُ العِقَابِ

> Artinya: Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertaqwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksa-Nya.[8]

Rumah merupakan salah satu pokok terpenting dari kebutuhan manusia, salah satunya dalam fenomena perumahan di Indonesia. Rumah itu

[7] Barmawie Umary, *Fiqih Ibadat Muamalah dan Munakahat* (Solo: CV Ramadhani, 1986), 115.
[8] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid* (Bandung: Sygma Creative Media Crop, 2014), 106.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

sendiri memiliki variasi bentuk model tergantung individu yang diinginkan meskipun fungsi yang dimiliki sama. Terlebih pada segi ekoonomi untuk kalangan orang yang perpenghasilan rendah, akan lebih memilih menyewa sebuah rumah untuk ditinggali dalam jangka waktu tertentu dikarenakan cara tersebut lebih praktis dan ekonomis. Sehingga banyak masyarakat yang lebih memilih untuk menyewa sebuah rumah ketimbang harus membangun dari awal, dikarenakan menyewa merupakan hal alternatif dan tidak membutuhkan biaya lebih sehingga minat masyarakat semakin meningkat dalam menyewa sebuah tempat tinggal baik rumah, kosan maupun apartement.

Penerapan sewa menyewa khususnya dalam aktifitas menyewa rumah ini sudah sangat lama dilakukan oleh semua calon penyewa rumah dari segala kalangan. Calon penyewa diwajibkan segera membayar uang kesepakatan atau membatalkan transaksi guna dapat berjalan dengan baik kegiatan sewa menyewa tersebut ditambah lagi perlu adanya akad oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.

Dalam kepemilikan sebuah rumah jelas mempunyai sertifikat tanah yang sah di mata hukum seperti Sertifikat Hak Milik (SHM). Namun, masyarakat Indonesia memiliki beragam jenis surat bukti penguasaan akan sebuah tanah yang mana bentuk kepemilikan tersebut tetap diakui oleh peraturan pertanahan Indonesia. Salah satu macam bukti kepemilikan berupa *eigendom verponding*, ini merupakan hak tanah yang sudah ada pada masa kolonial Belanda jadi dapat dikatakan *eigendom verponding* adalah hak milik atas tanah berupa surat tagihan pajak terhadap tanah atau bangunan tersebut.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Salah satu contoh rumah yang disewakan berstatus *eigendom verponding* yang dilakukan oleh masyarakat di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya, dengan objek tertuju pada upaya memanfaatkan rumah yang berstatus *eigendom verponding* untuk disewakan kepada masyarakat sekitar Kelurahan Keputran Pasar Kecil. Terdapat proses perjanjian sewa menyewa tanah antara pemilik lahan dan penyewa yang dalam akadnya menggunakan akad *ijārah*. Pengertian dari akad *ijārah* sendiri sudah dijelaskan pada penjelasan sebelumnya. Penulis menetapkan masalah ini sebagai akad *ijārah* karena praktik yang dilakukan menggunakan objek sebuah rumah yang kemudian disewakan manfaatnya kepada pihak penyewa dengan biaya dan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pihak penyewa sepakat untuk menjaga dan merawat rumah sewa tersebut karena merupakan bagian dari perjanjian yang telah disepakati. Permasalahan muncul ketika masa sewa telah berakhir dan didapati adanya kerusakan pada beberapa bagian sisi sudut rumah dengan kata lain telah mengingkari kesepakatan yang telah ada.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

Berangkat dari latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian lebih lanjut secara rinci guna mengetahui kajian hukumnya berdasarkan materi *ijārah*. Dengan demikian, judul yang akan digunakan untuk bahan penelitian penulis skripsi ini adalah "Analisis Praktik Sewa Menyewa Rumah Berstatus *Eigendom Verponding* Dalam Perspektif Hukum Islam di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya".

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Dari latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka beberapa masalah yang berhubungan dengan praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom vervonding* di Kelurahan Keputran Kota Surabaya Surabaya dapat diidentifikasi diantaranya:

1. Sejarah rumah yang dijadikan praktik sewa menyewa.
2. Penerapan akad sewa menyewa yang diatur dalam fiqh muamalah.
3. Faktor penyebab terjadi praktik sewa menyewa.
4. Upah yang diberikan untuk praktik sewa menyewa rumah.
5. Mekanisme sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya.
6. Analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya.

Berdasarkan uraian dari identifikasi masalah di atas masih bersifat umum, sehingga penulis perlu membatasi ruang lingkup dari permasalahan yang dibahas agar tidak meluas dan dapat fokus untuk mencapai apa yang diharapkan. Maka penulis menentukan batasan masalah yang akan di bahas pada penelitian ini, sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya
2. Analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

C. Rumusan Masalah

Dari latar belakang dan batasan masalah yang telah dipaparkan di atas, maka penulis sampaikan beberapa permasalahan yang menjadi inti pembahasan dalam penelitian ini:

1. Bagaimana praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas mengenai penelitian yang sudah pernah dilakukan oleh orang lain dengan topik pemasalahan yang akan diteliti, dengan begitu akan terlihat jelas bahwa tidak terjadi pengulangan ataupun duplikasi terhadap penelitian terdahulu pada kajian yang akan diteliti ini.[9]

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

Tujuan dari kajian pustaka adalah untuk membandingkan antara kajian terdahulu tidak sama dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis. Sehingga dari riset yang dilakukana penulis, tidak ditemukannya penelitian dengan judul yang sama. Namun penulis mencari berbagai sumber dari beberapa skripsi yang berhubungan dengan sewa menyewa, antara lain:

[9] Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, Edisi 2017

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

1. Skripsi yang ditulis oleh Mahmud Yunus pada tahun 2018 dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya".[10] Penelitian tersebut membahas tentang sewa menyewa stand yang dilakukan oleh para pedagang di pasar Syariah Kutisari, namun ketika berlangsungnya sewa menyewa pihak penyewa (pedagang) secara tiba-tiba disuruh untuk pindah dengan tanpa ada alasan yang jelas dari pihak pasar. Dengan begitu pembatalan akad dengan sepihak tidak diperbolehkan dalam akad *ijārah* dan menimbulkan rusaknya sebuah akad. Kesimpulan dari penelitian di atas, bahwa praktik sewa menyewa stand di pasar Syariah Kutisari tidak boleh sembarangan membatalkan secara sepihak dalam akad sewa menyewa karena sesuai dengan rukun dan syarat dari *ijārah*. Persamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa. Perbedaan penelitian ini terdapat pada syarat dan rukun objek mengenai identitas jangka waktu sewa sedangkan penulis membahas mengenai kepemilikan objek.
2. Skripsi yang ditulis oleh Wiwik Setia Wati pada tahun 2018 dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Lahan yang digantikan Ahli Warisnya". Penelitian tersebut membahas tentang perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang mana lahan tersebut ditanami dan memperoleh hasil (panen) maka pihak penyewa harus membayar biaya

[10] Mahmud Yunus, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya" (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018), 5.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

sewa dengan sejumlah uang tertentu.[11] Akan tetapi, setelah akad itu berlangsung, pemilik lahan meninggal dunia dan dilanjutkan oleh ahli warisnya. Namun, ketika berganti alih kepemilikan lahan mulai terjadi kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh ahli waris tersebut. Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa. Perbedaan dari penelitian tersebut tertuju pada syarat objek mengenai identitas fisik dan jangka waktu sewa sedangkan penelitian penulis membahas tentang kepemilikan objek.

3. Skirpsi yang ditulis oleh Siti Khamsiyah pada tahun 2019 dengan judul "Analisis Teori *ijārah* Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetengga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya". [12]Penelitian tersebut membahas tentang sewa menyewa tanah milik pemkot oleh ketua RT guna memanfaatkan lahan kosong untuk para pedagang di Tandes Surabaya. Seiring berjalannya waktu semakin banyak penyewa di lahan kosong tersebut untuk digunakan kegiatan jual beli, akan tetapi lahan tersebut milik pemkot dapat sewaktu-waktu dilakukan penggusuran. Sehingga keseimpulan dari penelitian di atas bahwa kegiatan sewa menyewa yang dilakukan oleh ketua RT 01 tidak sah dikarenakan salah satu syarat sewa menyewa tidak terpenuhi yaitu

[11] Wiwik Setia Wati, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Lahan yang Digantikan Ahli Warisnya" (Skripsi—UIN Raden Intan Lampung, 2018), 6.
[12] Siti Khamsiyah, "Analisis Teori *Ijārah* Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya" (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019), 5.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

kepemilikan dari objek yang disewakan. Persamaan yang dimilik antara penelitian di atas dengan penelitian penulis adalah tertuju pada kepemilikan dari suatu objek yang disewakan. Perbedaan dari penelitian di atas penyewaan lahan kosong yang dilakukan belum mendapat izin dari pemiliknya, sedangkan dari penelitian penulis sudah mendapatkan izin dari pemilik rumah tersebut.

4. Skripsi yang ditulis oleh Kirana Dara Oryntasari pada tahun 2019 dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Gading Fajar Sidoarjo". [13]Penelitian tersebut membahas tentang sewa menyewa lahan kosong yang dijadikan stand PKL, lokasi yang digunakan untuk berjualan oleh para PKL yakni sepanjang jalan raya di depan Kawasan Gading Fajar Sidoarjo. Tempat atau lahan yang digunakan untuk berjualan sering kali terjadi penarikan uang oleh pihak pengelola setempat. Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama membahas tentang objek sewa menyewa. Perbedaan pada penelitian tersebut berupa objek tanah yang digunakan tidak jelas kepemilikannya, sedangkan penelitian penulis objek tanah yang digunakan jelas milik warga Kelurahan Keputran Surabaya.
5. Skripsi yang ditulis oleh Yuznia Aggraini pada tahun 2020 dengan judul "Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Tanpa Hak Milik Oleh Pemerintah Desa (Studi Masalah di Dusun Sarirejo RT 09 RW

[13] Kirana Dara Oryntasari, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Gading Fajar Sidoarjo" (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019), 5.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

03 Desa Bambe Driorejo Gresik)". [14]Penelitian tersebut membahas tentang sewa menyewa rumah tanpa hak oleh pemerintah desa, dimana pelilik rumah tersebut sering meninggalkan rumah dan tidak pernah mengurus rumah tersebut. Sehingga pemerintah desa mengambil alih dengan memanfaatkan rumah tersebut dengan menyewakan kepada masyarakat sekitar Desa Bambe. Kesimpulan dari penelitian di atas bahwa praktik sewa menyewa rumah tersebut dinyatakan tidak sah karena salah satu syaratnya tidak terpenuhi, yakni syarat manfaat atas barang berupa rumah bukan milik pemerintah Dusun Sarirejo dan tanap seizin pemilik rumah. Persamaan dari penelitian ini tertuju pada objek yang mana sama-sama berupa sebuah rumah. Perbedaan dari penelitian ini pada penyewaan rumah yang belum mendapatkan izin dari pemilik rumah sedangkan penelitihan penulis sudah jelas mendapatkan izin dari pemilik.

Berdasarkan ulasan dari penelitian yang telah ditemukan oleh penulis dapat disimpulkan bahwa tidak ada kesamaan baik dalam judul maupun dari objek penelitiannya, dalam penelitian terdahulu di atas banyak yang meneliti tentang kerusakan objek sewa, sedangkan dalam penelitian yang akan penulis teliti objek kajiannya yaitu dari terletak pada permasalahan ijab kabulnya. Sehingga penulis yakin penelitiannya berbeda dengan penelitian sebelumnya dan tetap melanjutkan penelitian tersebut dengan percaya diri tanpa adanya unsur plagiasi.

[14] Yuznia Anggraini, "Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah tanpa Hak Milik Oleh Pemerintah Desa (Studi Masalah di Dusun Sarirejo RT. 09 RW. 03 Desa Bambe Driorejo Gresik)" (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2020), 5.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan adalah untuk mencapai sesuatu yang diinginkan dalam sebuah penelitian, dengan kata lain untuk medapatkan jawaban atas permasalahan yang ada pada penelitian. Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya
2. Mengetahui analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Berdasarkan rumusan dan tujuan penelitian di atas yang sudah penulis sebutkan, diharapkan mempunyai nilai tambah dan bermanfaat untuk banyak pihak baik secara teoritis maupun secara praktis, antara lain:

1. Secara teoritis
   a. Dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat luas mengenai aturan hukum Islam dalam praktik sewa menyewa (*ijārah*).
   b. Bermanfaat bagi mahasiswa untuk pengembangaan ilmu pengetahuan dan menambah wawasan sekaligus dapat membuat penelitian yang lebih sempurna.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

2. Secara praktis

   a. Dapat membantu masyarakat untuk mengamalkan aturan hukum Islam tentang sewa menyewa (*ijārah*) dalam kehidupan sehari-hari.

   b. Diharapkan dapat menjadi pedoman bagi masyarakat dalam praktik sewa menyewa rumah.

G. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman dan memudahkan dalam memahami judul skripsi yang berjudul "Praktik Sewa Menyewa Rumah Berstatus *Eigendom Verponding* dalam Perspektif Hukum Islam di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya", maka perlu ada penjelasan secara operasional agar pembaca dapat mengerti apa maksud dari penelitian ini, beberapa istilah dalam penelitian antara lain:

1. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan yang mana mengambil manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemeilik barang yang akan dipinjamkan dan penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan kepada pemilik barang[15]. Dalam skripsi ini barang yang menjadi objek sewa menyewa adalah rumah yang terletak di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya.
2. *Eigendom verponding* merupakan hak kepemilikan tanah yang diterbitkan pada zaman Belanda untuk orang Warga Negara Indonesia.[16]

[15] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 117.
[16] Sri Hajati dkk, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan* (Surabaya: Airlangga University Press, 2018), 289.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Dengan kata lain dapat diartikan secara harfiah bahwa *eigendom* adalah hak milik tetap atas tanah dan *verponding* adalah surat tagihan pajak atas tanah atau bangunan yang dimaksud.

3. Perspektif hukum Islam adalah pandangan pendapat mengenai peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan muamalat berdasarkan Al-quran dan Hadits serta dibahas secara mendalam dengan menggunakan beberapa teori. Dalam penelitian ini membahas tentang sewa menyewa (*ijārah*) yang dilakukan oleh *mu'jir* (pemberi sewa) dengan memberikan barangnya kepada *musta'jir* (penyewa) untuk diambil manfaatnya.

H. Metode Penelitian

Setiap penelitian yang akan dikaji atau diteliti tetap membutuhkan metode dan teknik pengumpulan data sesuai dengan krieteria penelitian apa yang akan dilakukan. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian adalah suatu metode yang bertujuan untuk mempelajari mengenai gejala dengan cara menganalisis dan mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta muncul, kemudian mengusahakan dalam memecahkan permasalahan yang ditimbulkan oleh fakta tersebut.[17] Sehingga ada beberapa tahapan yang dilakukan oleh penulis, sebagai berikut:

[17] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. ke-1 (Jakarta: UI-Press, 1942), 2-3.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

1. Jenis penelitian

Penelitian ini mengunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu jenis penelitian yang mana sumber data yang diperoleh berasal dari lapangan[18]. Karena metode lapangan ini merupakan penelitian kualitatif, maka akan menjelaskan dan menggambarkan secara sistematis mengenai fakta pada objek dan subjek yang ada di lokasi atau lapangan[19].

2. Objek penelitian

Objek dalam penelitian ini, penulis akan mengamati tentang praktik sewa menyewa (*ijārah*) terhadap rumah berstatus *eigendom verponding* sebagai barang sewaan yang dilakukan oleh warga Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya.

3. Data yang dikumpulkan

Data yang dikumpulkan merupakan jawaban atas pertanyaan dari rumusan masalah, yang terbagi menjadi 2 (dua) macam yaitu:

a. Data primer

Data primer yaitu data pokok yang dikumpulkan dan diklasifikasikan mengenai praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

[18] Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis* (Yogyakarta: UII Press, 2005), 10.
[19] Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penulisan* (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2014), 183.

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

b. Data sekunder

Data sekunder merupakan bagian pendukung dari data primer yang diperoleh dari buku-buku dan diskusi atau pendangan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya.

4. Sumber data

Sumber data dari penelitian ini terbagi menjadi dua yaitu sumber primer dan sumber sekunder.

a. Sumber primer

Sumber data primer adalah data yang berasal dari sumber asli melalui proses wawancara secara langsung kepada pihak yang bersangkutan[20], diantaranya dari:

1) Para warga Kelurahan Keputran Surabaya
2) Pak RT setempat
3) Pihak penyewa dari rumah tersebut

b. Sumber sekunder

Sumber data sekunder adalah data pendukung dari sumber primer yang berasal pada informasi secara tidak langsung baik berupa dokumen maupun bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah yang diteliti oleh penulis, antara lain:

1) Data mengenai sewa menyewa dalam Islam

[20] Irfan Tamwifi, *Metodologi Penulisan* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya Press, 2014), 220.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

2) Buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang dibahas

3) Profil Kelurahan Keputran Surabaya

5. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian kualitatif ini dilakukan oleh penulis untuk memperoleh data yang dibutuhkan, sehingga terdapat beberapa langkah yang perlu dilakukan antara lain:

a. Observasi

Observasi adalah pemilihan, pencatatan, dan pengodean serangkaian perilaku dan suasana yang berkenaan dengan kegiatan observasi, sesuai dengan tujuan-tujuan empiris.[21] Penulis mengamati dan memperoleh data yang diperlukan dengan cara datang ke lapangan mengenai praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya.

b. Wawancara

Wawancara yaitu tanya jawab yang biasa disebut dengan interview yang mana dialog dilakukan oleh pewawancara (*interviewer*) dengan terwawancara (*interviewed*) guna untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan[22]. Pertanyaan yang diajukan kepada narasumber telah disusun terlebih dahulu agar lebih terfokuskan dalam masalah yang penulis bahas di penelitian tersebut.

[21] Susiadi, *Metodologi Penelitian...,* 144.
[22] Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), 132.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Teknik pengumpulan data ini dilakukan secara langsung dengan para pihak yang bersangkutan melalui sebuah wawancara.

Pihak yang bersangkutan atau yang akan diwawancari adalah aparat desa, warga desa yang menyewa dan tokoh masyarakat Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya, untuk memperoleh data tentang proses penyewaan rumah berstatus *eigendom verponding* yang dilakukan oleh warga Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu metode yang proses pengumpulan data berasal dari barang tertulis meliputi buku, catatan, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, notulen rapat dan sebagainya[23]. Dokumentasi dilakukan oleh penulis untuk mencari tulisan terdahulu yang sudah pernah ada dan dikumpulkan menjadi sebuah data guna mendapatkan data mengenai keadaan Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya baik berupa buku, peta, data penduduk, dan lainnya.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

6. Teknik pengolahan data

Pengolahan data adalah proses di mana setelah data yang dibutuhkan telah terkumpul baik dari segi lapangan maupun hasil pustaka. Maka ada beberapa tahapan yang dilakukan sebagai berikut:

[23] *Ibid,* 158.

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

a. *Editing*

Proses pemeriksaan kembali pada data yang telah dikumpulkan dari lapangan maupun hasil pustaka. Guna untuk memperoleh data yang akurat agar penulis dapat mencocokkan permasalahan yang akan diteliti dengan tujuan untuk mempermudah menyelesaikan penelitian tersebut.

b. *Organizing*

Proses penyusunan data-data dari hasil *editing* agar lebih rapi dan terstruktur dengan tujuan menghasilkan data yang baik dan mudah dipahami.[24]

c. *Analizing*

Proses menganalisis data dari hasil proses *editing* dan *organizing* dengan tujuan untuk mendapatkan kesimpulan atas pertanyaan rumusan masalah tentang analisis praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* dalam perspektif hukum Islam di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

7. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah tahapan terakhir dari metode penelitian ini, dimana proses mengorganisasikan data yang terkumpul dengan tujuan untuk memperoleh kesimpulan, saran dan informasi yang bermanfaat[25]. Metode yang digunakan dalam analisis data adalah metode deskriptif

[24] Andi Praswoto, *Metodologi Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian* (Yogyakarta, Ar-Ruzz Media, 2014), 210.
[25] Restu Kartika Widi, *Asas Metodologi Penulisan* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 253.

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

kualitatif, yaitu digunakan untuk menganalisis data dengan mendiskripsikan melalui sebuah kata-kata tertulis serta menguraikan data-data yang diperoleh dari pengumpulan data kualitatif.

Analisis data deskriptif memberikan gambaran pada keadaan objek atau peristiwa tentang praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya, kemudian di analisis bagaimana hukum Islam dalam melakukan praktik sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh warga Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya. Dengan menarik kesimpulan secara deduktif yang mana berpijak pada permasalahan yang ditinjau dengan teori *ijārah* serta dilakukan pengambilan pembuktian dan keputusan pada penelitian tersebut.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam skripsi terdiri dari lima bab yang mana akan dipaparkan oleh penulis dan bertujuan untuk mmpermudah dalam pembahasan di setiap babnya, antara lain:

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

Bab kedua akan membahas mengenai landasan teori tentang sewa menyewa *(ijārah*) dalam hukum Islam. Diantaranya meliputi pengertian *ijārah*,

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*, macam-macam *ijārah*, hak dan kewajiban *ijārah*, pembayaran upah serta hal-hal yang membatalkan akad *ijārah*.

Bab ketiga akan membahas tentang deskripsi dari hasil data penelitian yang berisikan profil dan sejarah Kelurahan Keputran Surabaya serta menguraikan mengenai praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* yang dilakukan oleh warga Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya. Meliputi dari pelaksanaan akad sewa menyewa (*ijārah*), status rumah yang disewakan, dan prosedur sewa menyewa rumah tersebut.

Bab keempat akan menjelaskan hasil penelitian berupa analisis hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* yang dilakukan oleh warga Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya.

Bab kelima merupakan penutup dari keseluruhan penelitian ini menegai praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya dalam perspektif hukum Islam, yang berisikan kesimpulan dan saran-saran dari penulis.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

BAB II

TEORI SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Sewa menyewa dikenal dengan istilah *ijārah* dalam konsep hukum Islam. *ijārah* secara bahasa berasal dari kata *al-ajru* yang artinya *al-iwadhu* (ganti) dan dengan begitu al-thaw*ab* (padala) dinamakan *ajru* (upah).[1] Dalam bahasa Arab, *ijārah* artinya upah, sewa, jasa, ataupun imbalan. *ijārah* adalah merupakan salah satu bagian penting dari implementasi muamalah guna memenuhi kebutuhan manusia seperti halnya sewa menyewa, kontrak atau menjual sebuah jasa, dan lain-lain.[2] Namun menurut syariah, *ijārah* merupakan akad atas kemanfaatan yang sudah dimaklumi, disengaja, dan menerima penyerahan, bahkan diperbolehkan dengan adanya pengganti yang jelas.[3]

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa artinya pemakaian terhadap suatu barang dengan membayar uang sewa serta untuk menyewa adalah memakai barang dengan membayar uang sewa. Dengan kata lain sewa menyewa adalah pemakaian suatu barang orang lain dengan memberikan imbalan uang kepadanya atas sewa menyewa tersebut.[4]

[1] Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 13* (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 203.
[2] Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raden Jaya Pratama, 2000), 228.
[3] Muhammad bin Qasim Al-Ghazaly, *Fathul Qarib* (Surabaya: Al-Hidayah, 1991), 426
[4] Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 833.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A
http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Menurut ahli hukum Zainudin Ali dalam buku Hukum Perdata Islam di Indonesia, dijelaskan bahwa *ijārah* merupakan transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan pihak menyewa barang atau jasa yang mana diambil manfaatnya dengan imbalan tertentu serta pada jangka waktu tertentu.[5]

Secara istilah, beberapa ulama fiqih memiliki pendapat yang berbeda, antara lain:

1. Menurut Syafi'iyah

   Ijārah adalah suatu akad atas manfaat yang ditujukan dengan maksud tertentu yang bisa diberikan dan diperolehkan, serta memperoleh pengganti dengan pengganti tertentu dengan adanya sebuah imbalan.[6]

2. Menurut Hanafiyah

   Ijārah adalah suatu akad atas manfaat suatu hal dengan diberikan sebuah imbalan berupa harta terhadap manfaat tersebut.[7]

3. Menurut Malikiyah

   Ijārah adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat sesuatu yang diperbolehkan (mubah) pada jangka waktu tertentu dengan disertai imbalan atau kompensasi.[8]

4. Menurut Hanabilah

[5] Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 150.
[6] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyic al-Kattani, ct al., jilid 5 (Jakarta: Gema Insani, 2011), 387.
[7] Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Depok: Tazkia Cendekia, 2017), 316.
[8] Ibid.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Ijārah adalah suatu akad atas manfaat yang diperbolehkan oleh *syara'* dalam sebuah tanggungan dengan imbalan dan tempo waktu yang yang telah ditentukan, baik berupa benda tertentu atau sebuah tanggungan.[9]

Dari berbagai pengertian yang diberikan oleh para ulama di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian sewa menyewa atau *ijārah* dari beberapa ulama tidak memiliki perbedaan. Dengan begitu sewa menyewa atau *ijārah* adalah akad atau perjanjian dengan tujuan mengambil manfaat dan memberikan imbalan/upah disertai batas waktu tertentu tanpa diakhiri perpindahan kepemilikan.

Dalam istilah hukum Islam pemilik barang atau jasa disebut *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan pihak yang membutuhkan barang atau jasa disebut *musta'jir* (orang yang menyewa sama dengan penyewa). M*u'jir* dan *musta'jir* itu sendiri perlu adanya cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Serta sesuatu yang diambil manfaatnya pada proses *ijārah* disebut *ma'jur* (sewaan), sedangkan harga/imbalan atas jasa tersebut disebut *ujrah* (upah). Setelah berlangsungnya akad *ijārah*, orang yang menyewakan berhak mengambil upah dan orang yang menyewa berhak mengambil manfaat, dengan kata lain akad ini dinamakan *mu'addhah* (penggantian).[10]

[9] Syihabuddin Ahmad, *Hasyiyah Ala Minhaji At-Thalibin*, Vol 3 (Mesir: Darul Fikr, t.t), 67.
[10] Saiful Jazil, *Fiqh Mualamah*, (Surabaya: FITK UIN-SA Press, 2014), 128

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Maka akad *ijārah* boleh dilakukan oleh orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah*) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Serta akad *ijārah* hanya ditujukan pada unsur manfaat, dikarenakan dibatasi dengan syarat.[11] Dengan begitu akad *ijārah* tidak berlaku bagi pepohonan untuk diambil buahnya, sapi diambil susu dan bulunya, sumur untuk diambil airnya dan sebagainya, sebab semua itu termasuk dari materi yang mana bukan bagian dari manfaat melainkan bendanya.

B. Dasar Hukum *Ijārah*

Para ulama' sepakat bahwa *ijārah* adalah akad yang diperbolehkan oleh *syara'* seperti halnya penjelasan di atas, namun terdapat pengecualian oleh beberapa ulama diantaranya Abu Bakar al-Asham, al-Qasyani, an-Nahrawani, Ibnu Kaisan, Ismail bin Ulayyah, dan Hasan Basri. Mereka dengan tegas melarang akad *ijārah* karena berupa menjual manfaat, sebenarnya ketika melakukan akad tersebut tidak pernah ditemui adanya manfaat, hanya dengan seiringnya waktu manfaat tersebut terpenuhi sedikit demi sedikit. Namun pendapat tersebut dibantah oleh salah satu ulama yakni Ibnu Rusyd bahwa secara umum, manfaat tersebut walaupun tidak ada saat akad tetapi akan tercapai.[12]

[11] Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo, 2013), 228.
[12] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa …*, 385.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Dasar hukum yang digunakan para ulama mengenai pembahasan di atas yakni pada Al-quran, Hadits, dan *Ijma'*, diantara lain:

1. Al-quran

   a. Surat Ath-Thalaq ayat 6:

   فَاِنْ اَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاٰتُوْهُنَّ اُجُوْرَهُنَّ

   Jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya. (QS. Ath-Thalāq ayat 6).[13]

   b. Surat Al-Qashas ayat 26:

   قَالَتْ اِحْدٰىهُمَا يٰٓاَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ اِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْاَمِيْنُ

   Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. (QS. Al-Qashash ayat 26).[14]

2. Hadits

   حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ بُكَيْرٍ حَدَّثَنَا اللَّيْثُ عَنْ عُقَيْلٍ قَالَ ابْنُ شِهَابٍ فَأَخْبَرَنِي عُرْوَةُ بْنُ الزُّبَيْرِ أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا زَوْجَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَتْ وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّيلِ هَادِيًا خِرِّيتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاحِلَتَيْهِمَا صُبْحَ ثَلَاثٍ

   Telah menceritakan kepada kami (Yahya bin Bukair) telah menceritakan kepada kami (Al Laits) dari ('Uqail) berkata: (Ibnu Syihab) telah mengabarkan kepada saya ('Urwah bin Az Zubair) bahwa 'Aisyah radliyallahu 'anha isteri Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam berkata: Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam dan Abu Bakar menyewa seorang dari suku Ad-Dil sebagai petunjuk jalan yang dipercaya yang orang itu masih memeluk agama kafir Quraisy. Maka keduanya mempercayakan kepadanya perjalanan keduanya lalu keduanya meminta kepadanya untuk singgah di gua Tsur setelah perjalanan tiga malam.[15] (HR. Bukhari No. 2104)

[13] Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Surabaya: Terbit Terang, 2002), 560.
[14] Ibid., 389.
[15] Imam al-Bukhari, *Sahih Bukhari*, juz III (Lebanon: Dar al-Kitab al-Ilmiyah, 1992), 68.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

3. *Ijma'*

Pada masa para sahabat, umat Islam telah ber*ijma'* bahwa *ijārah* diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia. Hal ini dikarenakan didasari oleh kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti kebutuhan akan memenuhi barang-barang yang diinginkan. Ketika akad jual beli diperbolehkan, maka terdapat suatu kewajiban untuk memperolehkan akad *ijārah* atas manfaat atau jasa. Karena pada hakekatnya, akad *ijārah* merupakan akad jual beli namun untuk objeknya berupa manfaat atau jasa. Dengan adanya *ijma'* ini dapat memperkuat keabsahan pada akad *ijārah*. [16]

Pada masa sahabat, umat Islam telah menyepakati terkait *ijārah* yang dihalalkan sebelum kemunculan Ibnu Ulayyah, Asham, Ibnu Kaisan, dan lainnya. Hal ini didasari oleh kebutuhan masyarakat pada manfaat dari transaksi tersebut seperti halnya pada kebutuhan barang riil, dengan begitu apabila jual beli diperbolehkan maka *ijārah* atau sewa menyewa sama halnya diperbolehkan pula.[17]

Dari penjelasan dasar hukum diatas dengan beberapa pendapat yang berbeda dari para ulama meskipun itu tidak bernilai signifikan, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa *ijārah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat dari sebuah benda baik benda bergerak maupun tidak bergerak, dengan kata lain memberi kesempatan kepada penyewa dan

[16] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 158.
[17] Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam* …, 338.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

yang menyewakan untuk saling bertanggung jawab atas kewajiban masing-masing serta dengan memberikan imbalan atau upah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan sesuai dengan rukun dan syarat.

C. Rukun dan Syarat *Ijārah*

1. Rukun *ijārah*

Rukun *ijārah* menurut Hanafiyah adalah ijab dan kabul (*ṣīghat*) antara dua belah pihak yang melakukan transaksi, sedangkan menurut jumhur ulama' bahwa rukun *ijārah* terdiri atas 4 (empat) unsur, yaitu:[18]

a. Pihak yang berakad (*aqid*)

Pihak yang melakukan akad *ijārah* terdiri dari dua orang yaitu *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* adalah orang yang menggunakan barang atau jasa orang lain dengan memberikan imbalan berupa upah atas pekerjaan yang telah dilakukan tersebut. Namun untuk *musta'jir* adalah orang yang memberikan barang atau jasanya dalam suatu pekerjaan dan menerima upah atas pekerjaan tersebut. Untuk mencegah terjadinya perselisihan, maka untuk para pihak yang berakad *ijārah* disyaratkan mengetahui barang yang akan diakadkan supaya terhindar dari sebuah perselisihan. Serta untuk *mu'jir* dan

[18] Abdul Rahman Ghazaly, ct al., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2015), 278.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

musta'jir wajib bercakap hukum yang sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.[19]

b. *Ṣīghat* (ijab dan kabul)

Ṣīghat adalah ungkapan pernyataan para pihak yang melakukan akad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*. Dalam buku Hukum Perikatan Islam ijab diartikan sebagai suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, sedangkan kabul adalah suatu pernyataan yang diucapkan oleh pihak kedua (*musta'jir*) untuk menerima kehendak dari pihak pertama yakni setelah ijab.[20]

c. Upah (*ujrah*)

Upah adalah imbalan yang diberikan sebagai tanda telah diambil manfaatnya barang atau jasa yang disewa. Dengan syarat bahwa jumlah upah yang diberikan harus diketahui jelas oleh para pihak baik berupa angka nominal atau prosentase tertentu yang telah disepakati sebelumnya. Ketika akad berlangsung upah atau uang yang diberikan harus bersamaan dengan penerimaan barang yang disewakan.

Menurut Fatwa DSN MUI No 112/DSN-MUI/IX/2017 mengenai upah ialah upah boleh berupa uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah

[19] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 117.
[20] Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), 54.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

(*mutaqawwam*) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Serta upah itu sendiri boleh dibayar secara tunai, bertahap/berangsur, dan tangguh berdasarkan kesepakatan para pihak sesuai dengan syariah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.[21]

d. Manfaat

Manfaat adalah suatu bagian yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan, manfaat *ijārah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak akan muncul sebuah perselisihan di kedua belah pihak. Manfaat itu sendiri harus berupa manfaat yang dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah. Kejelasan manfaat tersebut dapat disampaikan dengan rinci dari beberapa manfaat yang menjadi objek *ijārah*, karna apabila manfaat yang menjadi objek *ijārah* tidak jelas, maka transaksi yang dilakukan tidak sah.

2. Syarat *ijārah*

Ijārah dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan. Adapun syarat-syarat yang dimaksud sebagai berikut:

a. Syarat untuk kedua belah pihak yang berakad, menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah ialah telah baligh dan berakal. Dengan begitu apabila orang itu belum baligh atau tidak berakal seperti anak kecil atau orang gila dengan menyewa suatu barang maka *ijārah* yang dilakukan tidak sah, sedangkan menurut ulama' Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa orang yang melakukan akad tidak

[21] DSN-MUI, *Fatwa DSN MUI Tentang Akad Ijārah*, 2017, (Jakarta: DSN-MUI, 2017), 7.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang baru *mumayiz* pun bisa melakukan akad *ijārah* dengan ketentuan atas persetujuan wali.

b. Kedua belah pihak perlu menyatakan kerelaannya saat melakukan akad *ijārah*, apabila salah satunya tidak rela atau merasa terpaksa maka akad tersebut tidak sah.[22]

c. Manfaat yang menjadi objek *ijārah* harus diketahui secara jelas dan harus berupa manfaat yang dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari.

d. Hal yang berkaitan dengan objek *ijārah*, yaitu:

1) Objek *ijārah* itu dapat diserahkan dan digunakan secara langsung dan tanpa adanya cacat.

2) Objek *ijārah* itu sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'*.

3) Objek *ijārah* hendaknya dimiliki oleh penyewa dan diizinkan untuk disewakan.[23]

D. Macam-macam *Ijārah*

Menurut para ulama fiqih, akad *ijārah* dilihat dari segi objeknya dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. *Ijārah* yang bersifat manfaat

Ijārah ini objek akadnya berupa pemanfaat pada suatu barang, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju

[22] Ibid., 53.
[23] Nurul Mukhlisin, ct al., *Intisari Fiqih Islami* (Surabaya: Pustaka La Raiba Bima Amanta, 2007), 162.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

untuk dipakai dan sebagainya. Dalam *ijārah* ini tidak dibolehkan menjadikan objeknya sebagai tempat yang dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh *syara'*.

Para ulama berbeda pendapat mengenai kapan akad *ijārah* ini dinyatakan ada. Menurut ulama Hanafiah dan Malikiyah, akad *ijārah* dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang digunakan. Konsekuensi dari pendapat ini adalah bahwa sewa tidak dapat dimiliki oleh pemilik barang ketika akad *ijārah* berlangsung, melainkan harus dilihat dahulu perkembangan penggunaan manfaat tersebut.[24]

Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa *ijārah* ini sudah tetap dengan sendirinya sejak akad *ijārah* terjadi. Dengan begitu, menurut mereka sewa menyewa sudah dianggap menjadi milik barang sejak akad *ijārah* terjadi. Sebab akad *ijārah* mempunyai sasaran pada manfaat benda yang disewakan, sehingga pada dasarnya penyewa berhak untuk memanfaatkan barang itu sesuai dengan keperluannya, bahkan bisa untuk meminjamkan atau menyewakan kembali kepada pihak lain sepanjang tidak mengganggu dan merusak barang yang disewakan.

Namun demikian akad *ijārah* yang bersifat manfaat perlu mendapatkan perincian lebih lanjut, yaitu:

a. *Ijārah al-ardh* (akad sewa tanah), sewa ini dilakukan untuk ditanami atau didirikan sebuah bangunan. Akad sewa tersebut dapat dikatakan sah apabila telah dijelaskan mengenai peruntukannya. Jika akadnya

[24] Qomarul Huda, *Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 85.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

untuk ditanami, maka harus diterangkan jenis dari tanamannya, kecuali jika pemilik tanah (*mu'jir*) memberikan ijin untuk ditanami segala macam tanaman atau tanpa batas.

b. Akad sewa pada binatang, sewa ini harus menjelaskan kegunaannya, seperti untuk angkutan atau kendaraan dan dengan masa penggunaannya. Dikarenakan binatang dapat dimanfaatkan untuk berbagai macam kegiatan, jadi untuk menghindari adanya permasalahan dikemudian hari, maka perlu disertai rincian perjanjian untuk disepakati pada saat akad dilakukan.

2. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan

Dalam *ijārah* ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang dengan menggunakan tenaga manusia. Adapun yang dimaksud dengan tenaga manusia ialah sebuah aktivitas yang dilakukan oleh manusia baik berhubungan dengan akal atau dengan fisik sebab orang yang melakukan pekerjaan (amal) biasa disebut dengan pekerja. *Ijārah* ini ialah dimana akad dilakukan untuk melakukan suatu perbuatan atau pekerjaan tertentu. Misalnya membangun rumah, mengangkut barang ketempat tertentu, memperbaiki alat yang rusak, menjahit baju dan lain-lain. Karena itu pembahasan kali ini dititikberatkan kepada tenaga kerja atau disebut dengan *ajir*.

Ajir dibedakan menjadi dua macam yaitu *ajir khāss* dan *ajir musytarak*. Pengertian *ajir khāss* adalah orang bekerja pada satu orang atau melakukan suatu pekerjaan secara individual dalam masa tertentu,

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

sebagai contoh seperti pembantu rumah dan sopir. Berdasarkan pengertian diatas dapat diketahui bahwa yang menjadi objek perjanjian kerja adalah pada waktu yang diberikan penyewa bukan pada pekerjaan yang dikerjakan untuk penyewa. Dengan begitu, ketika telah sampai waktu yang ditentukan pekerja berhak atas upahnya walapun tanpa ada hasil dari pekerjaan tersebut.[25]

Ajir musytarak adalah orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang, yang mana mereka berkelompok didalamnya memanfaatkan tenaganya, sebagai contoh seperti pengacara dan tukang jahit. Sehingga boleh bekerja untuk banyak orang. Objek dari akad ini adalah pekerjaan dan hasilnya, dengan begitu ketika *ajir* melaksanakan pekerjaannya *ajir* dapat mewakilkan kepada orang lain dengan persyaratan seseorang sanggup untuk mengerjakan pekerjaan tersebut sesuai dengan perjanjian. Menurut batas waktunya tergantung pada yang berakad, maka ada atau tidak adanya batas waktu yang diberikan tetap dianggap sah karena telah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.[26]

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

E. Pembayaran *Ijārah*

Terdapat kewajiban pembayaran upah sewa yang harus dipenuhi oleh *musta'jir*. Sebelumnya sudah pernah disinggung bahwa pemberian imbalan atau upah *ijārah* mestinya berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang

[25] Syafi'i Jafri, *Fiqih Muamalah* (Pekanbaru: Suska Press, 2008), 137.
[26] Sudarsono, *Pokok Pokok Hukum Islam*, cet. ke-2, (Jakarta: Rineka Cipta, 2001), 429.

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

ataupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.[27] Semua yang bisa digunakan sebagai alat ukur dalam jual beli boleh digunakan dalam pembayaran upah sewa dalam transaksi *ijārah*. Upah itu sendiri harus diketahui meskipun masih terbilang hutung dalam tanggungan, seperti barang-barang yang ditimbang atau ditakar, dan barang-barang yang dapat dihitung. Oleh sebab itu, harus dijelaskan macam, jenis, sifat dan ukurannya.

Menurut Abu Hanifah pembayaran upah wajib diserahkan secara berangsur-angsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya, namun menurut Imam Syafi'i penyewa berhak menerima upah ketika pekerjaan selesai dikerjakan. Apabila *ijārah* itu adalah suatu pekerjaan, sedangkan jika menyewa barang, uang sewa harus diberikan ketika dilakukannya akad, kecuali bila dalam akad ditentukan lain. Manfaat barang yang di *ijārah*kan mengalir selama penyewaan berlangsung.

Apabila *ijārah* suatu perkerjaan, maka pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Jika tidak ada pekerjaan lain dan akad sudah berlangsung dan tidak disyari'atkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur dan sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i, apabila *mu'jir* menyerahkan barang yang disewa kepada *musta'jir*, maka ia berhak menerima bayaran atas barang tersebut, karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan atas barang tersebut.[28]

[27] Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 48.
[28] Hendi Suhendi, *Fiqh Mualamah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008). 121.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

F. Menyewakan Barang Sewaan

Musta'jir diperbolehkan menyewakan barang yang disewa kepada orang lain, dengan ketentuan bahwa penggunaan barang tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati di awal akad yang digunakan saat melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pemilik barang tersebut.

Harga yang digunakan dalam proses sewa menyewa barang yang kedua ini adalah bebas, dengan kata lain boleh lebih kecil dari harga sebelumnya atau boleh lebih besar dan bisa seimbang.[29] Apabila pemilik barang mensyaratkan ketika transaksi tidak diperbolehkan pemindah tangankan barang kepada orang lain, maka penyewa tidak diperkenankan melakukannya dikarenakan mengikuti syariat yang telah ditetapkan.[30]

Jika terdapat kerusakan pada barang tersebut, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kerusakan tersebut diakibatkan atas kelalaian dari penyewa (*musta'jir*). Namun apabila kerusakan disebabkan oleh penyewa (*musta'jir*) maka yang harus bertanggung jawab adalah *musta'jir*.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

G. Tanggung Jawab atas Kerusakan Objek Sewa

Pada dasarnya semua objek atau barang yang disewa apabila sekiranya terjadi kerusakan maka harus mempertanggung jawabkan atas kerusakan

[29] Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 173.
[30] Abdullah Muhammad, Muhammad Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab*, Cet 2, (Yogyakarta: Griya Wirokerten Indah, 2014), 321.

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

tersebut. Namun dilihat dahulu permasalahannya, apakah ada unsur kelalaian atau kesengajaan atau tidak. Jika tidak, maka tidak perlu diminta penggantian atas barang tersebut dan apabila terdapat unsur kelalaian dan kesengajaan, maka harus mempertanggung jawabkannya, bisa dengan cara mengganti atau mendapat sanksi.

Contoh dalam *ajir khāss* (seperti pembantu rumah tangga dan pelayang toko), maka itu tidak berkewajiban untuk mengganti barang yang rusak terkait dengan pekerjaan yang dilakukan. Dikarenakan barang yang digunakan *ajir khāss* merupakan amanah (*yad al-amanah*), dan tidak bertanggung jawab jika terjadi kerusakan, kecuali kerusakan tersebut disebabkan adanya unsur kelalaian. Namun untuk *ajir musytarak*, menurut Abu Hanifah, Zafar dan Hanabilah posisinya sama dengan *ajir khāss*. Namun berbeda dengan Imam asy-Shahiban dan Ahmad, *ajir musytarak* memiliki tanggung jawab atas kerusakan barang sewa walaupun bukan karena kelalaiannya. Kecuali jika kerusakan itu diluar batas kemampuannya seperti disebabkan adanya *force majura* (bencana alam, kebakaran dan lain-lain), maka tidak wajib bertanggung jawab.

Pada barang sewaan rusak sebelum digunakan, ulama' empat madzab sepakat bahwa apabila barang sewaan rusak sebelum digunakan atau dimanfaatkan, pihak yang menyewakan tidak berhak menerima uang sewaan atau uang ganti rugi. Namun menurut Imam Abu Tsaur jika uang sewaan sudah dibayarkan, maka segala kerusakan barang sewaan adalah tanggung jawab pihak penyewa (*musta'jir*). Dikarenakan dengan menyerahkan uang

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

sewaan, barang sewaan tersebut telah menjadi hak dan tanggung jawab pihak penyewa, sebab akad yang dilakukan tidak bisa dibatalkan.[31]

H. Berakhirnya *Ijārah*

Mengenai berakhirnya *ijārah*, terdapat perbedaan pendapat diantara kalangan para ulama fiqih. Salah satunya ialah menurut ulama Hanafiyah, beliau mengatakan bahwa *ijārah* sifatnya mengikat dan dapat dibatalkan secara sepihak apabila disebabkan adanya udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti halnya, wafat, hilangnya kecakapan hukum dan sebagainya. Sementara menurut ulama lain, bahwa *ijārah* sifatnya mengikat kecuali adanya cacat atau objek yang bersangkutan tidak boleh dimanfaatkan.

Namun menurut pendapat lain, boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-maal*), sehingga apabila salah satu pihak wafat, maka hal tersebut tidak membatalkan akad yang sudah ada[32]. Sependapat dengan hal tersebut, dalam kitab *fathul qarib* dijelaskan bahwa sewa menyewa tidak menjadi batal disebabkan kematian dari salah satu pihak dan dapat menjadi batal apabila rusaknya objek sewa.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

Menurut Sayyid Sabiq akad *ijārah* akan berakhir dan batal apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika pada tangan penyewa.

[31] Ahmad Khudori Sholeh, *Fiqih Kontekstual* (Jakarta: Pertja, 1999), 101.
[32] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* …, 418.

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

2. Rusaknya barang yang disewakan atau objek hilang, seperti rumah yang ambruk dan baju yang dijahitkan hilang.
3. Habisnya tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijārah*, seperti halnya menyewa rumah, maka rumah tersebut dikembalikan pada pemiliknya sedangkan barang yang disewa berupa jasa seseorang maka dia berhak menerima upahnya.
4. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang yang berakad *ijārah* wafat maka mereka tidak dapat diwariskan. Akan tetapi menurut jumhur ulama, akad *ijārah* tidak batal dengan wafatnya salah satu pihak yang berakad sebab adanya manfaat dan dapat diwariskan kedua belah pihak yang berakad.
5. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang yang berakad mengalami *udzur* seperti rumah yang disewakan disita oleh Negara karena terkait hutang yang banyak, maka akad *ijārah* tersebut batal.[33]

Secara umum wahbah az-Zuhaili berpendapat bahwa akad *ijārah* berakhir berdasarkan sebab-sebab sebagai berikut:

1. Akad *ijārah* telah selesai atau habis. Menurut ulama Hanafiyah salah seorang yang berakad wafat maka akad *ijārah* berakhir, sebab warisan berlaku pada sebuah barang yang ada dan dimiliki, selain itu manfaat dalam akad *ijārah* terjadi bertahap sehingga ketika orang yang mewariskan meninggal maka manfaatnya hilang atau tidak ada. Namun menurut jumhur ulama akad *ijārah* tidak batal dengan adanya salah

[33] Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, (Jakarta: PT Intermasa, 2003), 663.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

seorang yang berakad wafat, hal ini dikarenakan akad *ijārah* merupakan akad yang bersifat mengikat seperti pada akad jual beli.

2. Akad *ijārah* dapat berakhir dengan adanya pengguguran akad, hal ini terjadi dikarenakan akad ijārah sama dengan akad tukar menukar sehingga dapat dibatalkan seperti akad jual beli.
3. Akad *ijārah* berakhir dengan adanya kerusakan pada barang sewaan. Tetapi ada beberapa pendapat bahwa rusaknya barang tidak menjadikan batalnya sebuah akad, diantaranya adalah pendapat Ibnu Hasan bahwa *ijārah* tidak batal sebab manfaatnya yang hilang dapat dipenuhi kembali.
4. Akad *ijārah* berakhir karena masa tengang waktu telah habis kecuali adanya halangan atau udzur, sebab akad ijārah didtetapkan sampai batas tertentu sehingga akad *ijārah* dianggap habis apabila sampai pada batas waktunya, hal ini disepakati oleh para *fuqaha*.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

BAB III

PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH BERSTATUS *EIGENDOM VERPONDING* DI KELURAHAN KEPUTRAN PASAR KECIL KOTA SURABAYA

A. Gambaran Umum Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya

1. Letak geografis

Keputran Pasar Kecil merupakan salah satu kelurahan di Embong Kaliasin yang letaknya cukup strategis di jantung Kota Surabaya, tepatnya di Kecamatan Genteng Kota Surabaya.[1] Dengan batas-batas sebagai berikut:

a. Sebelah utara : Wilayah Tegalsari, Surabaya.

b. Sebelah barat : Wilayah Kedondong, Surabaya.

c. Sebelah selatan : Wilayah Pandigiling, Surabaya.

d. Sebelah timur : Wilayah Urip Sumoharjo, Surabaya.

2. Keadaan penduduk

Di Keputran Pasar Kecil ini merupakan wilayah di Kecamatan Genteng yang terdiri dari 20.627 Kartu Keluarga dengan jumlah penduduk sebanyak 61.886 orang yang terdiri dari :[2]

a. Laki-laki : 30.578

b. Perempuan : 31.308

[1] Suhardi, *Wawancara*, Surabaya, 23 Maret 2022.
[2] Data Monografi Keputran Maret 2022.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A
http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

3. Kehidupan masyarakat keputran pasar kecil Surabaya

Pada bagian ini peneliti akan memaparkan kondisi kehidupan masyarakat Keputran Pasar Kecil Surabaya, adapun sebagai berikut:[3]

a. Kondisi sosial ekonomi

Berkaitan dengan kondisi sosial masyarakat di Keputran Pasar Kecil Surabaya, yakni disini masyarakat memiliki rasa persaudaraan yang kuat antara satu dengan yang lainnya. Hal ini dapat dilihat dari kehidupan sehari-hari warganya yang selalu bergotong royong dan saling membantu serta adat istiadat yang ada di masyarakat berjalan dengan baik.

Di Keputran Pasar Kecil terdapat beberapa kegiatan rutin yang selalu diadakan para warga guna dapat menjaga keharmonisan dan mempererat rasa persaudaraan warga Keputran Pasar Kecil. Salah satunya, pada setiap hari minggu terdapat kegiatan kerja bakti yang dilakukan oleh bapak-bapak dan dipimpin oleh ketua RT 03. Selain kerja bakti yang dilakukan pada minggu pagi, terdapat kegiatan lain yaitu senam pagi yang dilakukan oleh ibu-ibu warga Keputran Pasar Kecil.

Dari segi ekonomi kehidupan masyarakat Keputran Pasar Kecil terlihat cukup baik bagi sebagian warganya, yang mana penghasilan warga Keputran didominasi oleh pedagang dan karyawan swasta.

[3] Ibid.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

b. Kondisi keagamaan

Mayoritas agama yang dianut oleh masyarakat Kelurahan Keputran Pasar Kecil adalah agama Islam. Untuk jumlah sarana tempat beribadah di Keputran Pasar Kecil terdiri dari 1 masjid dan 4 mushola. Sementara itu, kegiatan keagamaan yang rutin dilaksanakan oleh masyarakat Kelurahan Keputran Pasar Kecil adalah yasinan oleh bapak-bapak yang diadakan pada hari kamis dan yasinan oleh ibu-ibu diadakan pada hari rabu. Selain itu terdapat kegiatan mengaji atau TPQ (Taman Pendidikan Al-Qur'an) yang dilaksanakan pada hari senin-jum'at *ba'da* ashar untuk anak-anak mulai dari yang berumur 4 tahun sampai umur 15 tahun.

B. Latar Belakang Sewa Menyewa Rumah Berstatus *Eigendom Verponding*

Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan dengan menggunakan metode pengumpulan data yang ada, bahwa terdapat rumah kosong yang tidak dihuni dan dimanfaatkan untuk kegiatan apapun. Rumah milik Pak Suhardi tersebut terletak di tengah pemukiman warga Kelurahan Keputran Pasar Kecil. Luas rumah 22,5 x 2,5 m. Pada tahun 2018 Pak Suhardi sepakat untuk memanfaatkan rumah tersebut dikarenakan sayang jika rumah miliknya tidak dimanfaatkan. Dengan begitu apabila dimanfaatkannya rumah tersebut dapat menghasilkan uang untuk menambah penghasilan beliau dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari.

> "Selama 5 tahun terakhir, rumah saya ini sebelumnya belum pernah dihuni oleh siapapun mbak, karena saya sudah punya rumah sendiri di

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

> daerah Benowo jadi rumah ini saya biarkan kosong saja. Tapi setelah saya fikir-fikir, ternyata lebih baik juga kalau saya sewakan ke orang yang memang benar-benar butuh tempat tinggal. Mulai dari situ di awal tahun 2019 saya mulai promosi ke teman-teman saya lewat whatsapp grup dan dibantu juga sama tetangga yang ada di sekitar daerah Keputran Pasar Kecil. Nah gak lama setelah promosi dan dibantu sama tetangga saya, ada penyewa yang menghubungi saya, namanya Pak Rukin dan beliau datang ke rumah saya untuk menyewa rumah ini. Jadi kita bahas sepakatnya seperti apa baru kita sama-sama sepakat."[4]

Setelah itu, Pak Suhardi mulai melakukan promosi terhadap rumah yang akan dimanfaatkan tersebut melalui media sosial yang dimilikinya. Dengan berjalannya waktu, ada seseorang yang tertarik terhadap rumah hunian tersebut yang bernama Pak Rukin. Lalu Pak Rukin berkunjung kekediaman Pak Suhardi dengan niat untuk menyewa rumah tersebut guna dijadikan sebagai rumah hunian sementara. Dan akhirnya kedua belah pihak sepakat sewa menyewa dengan beberapa persyaratan yang telah disepakati.

Namun sebelum adanya kesepakatan, Pak Suhardi sudah menjelaskan bahwa rumah yang akan disewakan ini berupa rumah *eigendom verponding*, yang mana hak kepemilikan atas rumah tersebut berasal dari sistem hukum yang masih menggunakan hukum perdata barat. Dengan kata lain rumah tersebut memiliki kepastian hukum yang masih kurang atau belum kuat.

Pada awal terjadinya akad, Pak Suhardi selaku pemilik rumah melakukan perjanjian secara lisan dengan Pak Rukin, yakni pembayaran dilakukan per tahun sebesar Rp. 9.000.000 untuk rumah seluas 22,5 x 2,5 m.

[4] Suhardi, *Wawancara*, Surabaya, 23 Maret 2022.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Dengan kesepakatan tersebut, Pak Rukin menyetujui dan sewa menyewa dimulai pada tanggal 1 Februari 2019 sampai 1 Februari 2020.

Di tahun 2019 pembayaran dilakukan sesuai dengan perjanjian. Dalam perjanjian disebutkan bahwa pihak penyewa akan merawat dan menjaga dalam penggunaan fasilitas yang ada di rumah tersebut, akan tetapi pada masa sewa sudah selesai ditemukannya beberapa kerusakan yang terjadi di rumah tersebut dan pihak pemilik menanyakan kepada pihak penyewa akan kerusakan yang terjadi di beberapa bagian rumah. Tetapi bapak rukin tidak tau-menau atau acuh akan hal tersebut, sehingga menyebabkan pemilik rumah hilang kesabaran, karena tidak bertanggung jawab terhadap rumah sewaan tersebut, dan terdapat adanya beberapa barang yang rusak di dalam rumah tersebut. Sehingga pihak pemilik berkeinginan melaporkan kepihak berwajib akan tindakan yang dilakukan oleh pihak penyewa karena lari dalam tanggung jawab pada kerusakan yang terjadi di rumah tersebut. Namun, dilihat dari status tanahnya pihak pemilik ragu untuk menindaklanjuti ini, karena atas hasil wawancara yang saya lakukan, pihak pemilik takut tanahnya diambil alih oleh negara sebab dilihat dari status tanah tersebut masih belum ada sertifikat hak milik. Maka dari itu, pihak pemilik mengurungkan niatnya untuk melakukan pelaporan ini terhadsp pihak berwajib.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

C. Penghasilan Sewa Menyewa

Sewa menyewa yang dilakukan oleh Pak Suhardi dan Pak Rukin pada tahun 2019 di Kelurahan Keputran Pasar Kecil. Sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan Pak Suhardi.

> "Iya mbak, pak rukin menyewa rumah ini mulai dari tahun 2019 bulan februari, kontrak sewa yang dilakukan waktu itu dengan jangka waktu selama setahun mbak. Terus untuk biaya sewa saya minta harga 10 juta tapi pak rukin nego-nego minta harganya turun, akhirnya dapat kesepakatan dengan harga 9 juta dengan pak rukin sendiri menerima dan sepakat dengan harga segitu mbak."

Didapatkan bahwa pada tahun 2019 terjadinya akad sewa menyewa yang dilakukan oleh Pak Suhardi dan Pak Rukin. Pada perjanjian tersebut telah disepakati mengenai biaya sewa dan pembayaran yang dilakukan selama setahun. Dan diawal sewa Pak Rukin membayar lunas biaya sewa sebesar Rp. 9.000.000.

> "Waktu awal sewa itu pak rukin langsung bayar lunas mbak 9 juta, nah sebelumnya memang saya dan istri berniat mau menyekolahkan anak saya di kedokteran, dengan tabungan dan gaji saya perbulan ternyata masih kurang mbak untuk biayai per semesternya. Jadi selain untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari saya, uang dari pak rukin saya pakai untuk bayar alat-alat praktik yang anak saya perlukan mbak."

Sesuai pernyataan di atas pembayaran uang sewa di tahun pertama digunakan oleh Pak Suhardi untuk biaya sekolah dengan membeli alat-alat praktik kedokteran yang anaknya butuhkan. Selain untuk biaya sekolah uang hasil sewa tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari keluarga Pak Suhardi.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

D. Akibat Sewa Menyewa

Berdasarkan data yang peneliti dapatkan dari lapangan dengan para narasumber, bahwa dari proses sewa menyewa rumah tersebut memiliki dampak positif dan dampak negatif. Sesuai dengan hasil wawancara bersama pemilik rumah yakni Pak Suhardi:

> "Semenjak saya melakukan sewa menyewa pada rumah ini, ya saya rasa ada dampak positif dan negatifnya mbak. Kalau ditanya dampak positifnya, ya alhamdulillah bisa buat tambahan penghasilan saya terus ditambah dengan adanya pandemi ini sangat membantu untuk biaya sekolah anak saya mbak. Nah kalau negatifnya mbak, saya gatau kalau ternyata pak rukin ini gak merawat rumah saya dengan baik, contohnya ya mbak pintu rumah rusak dibiarin gitu aja terus sama tembok banyak coretan terus ada bocor bagian kamar ya gak diperbaiki juga mbak. Dan kerusakan yang ada ini muncul ketika selama penyewaan karena sejauh ini mbak rumah tersebut baik-baik aja sebelum disewakan."[5]

Berdasarkan hasil wawancara di atas, menurut pemilik rumah, hasil dari sewa menyewa rumah ini terdapat dampak positif dan negatif. Adapun dampak positifnya adalah terdapat manfaat yang sangat mempengaruhi kehidupan pemilik rumah, dengan kata lain menambah penghasilan pihak pemilik dan membantu kondisi perekonomian keluarga.

Sebelumnya kondisi ekonomi dari Pak Suhardi sendiri dapat dikatakan cukup untuk sehari-harinya, dengan adanya tambahan pemasukan dari sewa menyewa ini dapat membantu Pak Suhardi dalam memenuhi kebutuhan lainnya. Ditambah lagi adanya wabah Covid-19 ini membuat pemasukan Pak Suhardi dan sekeluarga menurun dan beliau merasa bersyukur dengan adanya sewa rumah ini sangat membantu untuk membiayai sekolah anaknya.

[5] Suhardi, *Wawancara*, Surabaya, 23 Maret 2022.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Tetapi setelah berakhirnya sewa rumah tersebut, terdapat kelalaian oleh pihak penyewa dalam tanggung jawab untuk merawat dan menjaga rumah tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa Pak Rukin tidak menjalankan sesuai dengan perjanjian. Dan kerusakan yang dikatakan oleh Pak Suhardi ini muncul ketika selama penyewaan, dikarenakan sejauh ini Pak Suhardi selalu menjaga rumah tersebut dan ternyata dalam kondisi yang baik.

Namun untuk kerugian atas kerusakan dalam rumah sewa yang dialami oleh Pak Suhardi sesuai dengan hasil wawancara sebagai berikut:

> "Kerugiannya saya total sekitar 5jutaan mbak, itu aja gak saya lebih-lebihkan sesuai dengan harga pada umumnya dan belum ditambah dengan jasa orang yang memperbaikinya mbak."

Menurut hasil wawancara diatas, bahwa kerugian yang dialami oleh Pak Suhardi atas kerusakan yang terjadi pada rumah sewa tersebut dapat ditaksir sebesar Rp. 5.000.000 dan itu belum dengan harga jasa tukang yang membenahi rumah tersebut.

Namun dari perspektif pihak penyewa yaitu Pak Rukin, bahwasannya sesuai dengan hasil wawancara yang peneliti dapatkan ialah:

> "Dari awal memang rumah ini sudah saya rawat dengan baik mbak, dan selama penyewaan memang benar ada beberapa bagian dari rumah yang rusak tapi menurut saya itu masih batas wajar kerusakannya. Contohnya masalah pintu yang mau copot itu, saya rasa memang sebelum saya huni pintunya udah ga kokoh lagi mbak untuk ditutup aja kadang agak susah gitu. Terus di atap bagian ruang tamu ini ada bagian yang bocor tapi cuma sedikit jadi saya rasa ngga perlu untuk diperbaiki dulu. Ditambah kalau masalah tembok banyak coretan, yah maklum itu anak saya yang nyoret tapi saya sudah ada niatan kalau mau dicat ulang biar temboknya bersih lagi."

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Menurut hasil wawancara yang dilakukan pada narasumber, Pak Rukin pada awalnya memang sudah menjaga dan merawat rumah tersebut dengan baik. Dan selama masa penyewaan terdapat beberapa kerusakan dalam rumah tersebut, akan tetapi kerusakan yang ada masih dikatakan dalam batas wajar atau tidak terlalu parah.6

Pak Rukin membiarkan rumah tersebut dengan kondisi beberapa kerusakan yang ada, seperti pintu rusak, atap bocor dan tembok banyak coretan dikarenakan beliau sudah ada niatan untuk membenahi tembok dengan mengcat ulang, akan tetapi belum terlaksana hingga saat ini. Sehingga dari permasalahan tersebut pihak pemilik berniat untuk melaporkan pihak penyewa kepada pihak berwajib atas ketidaktanggung jawaban dalam merawat dan menjaga rumah tersebut sesuai dengan kesepakatan awal. Namun, dilihat dari status tanahnya pihak pemilik ragu untuk menindaklanjuti ini, karena atas hasil wawancara yang saya lakukan, pihak pemilik takut tanahnya diambil alih oleh negara sebab dilihat dari status tanah tersebut masih belum ada sertifikat hak milik, yang mana hak kepemilikan atas rumah tersebut berasal dari sistem hukum yang masih menggunakan hukum perdata barat. Dengan kata lain rumah tersebut memiliki kepastian hukum yang masih kurang atau belum kuat. Maka dari itu, pihak pemilik mengurungkan niatnya untuk melakukan pelaporan ini terhadap pihak berwajib.

[6] Rukin, *Wawancara*, Surabaya, 25 Maret 2022.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA RUMAH BERTATUS *EIGENDOM VERPONDING* DI KELURAHAN KEPUTRAN PASAR KECIL KOTA SURABAYA

A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Rumah Berstatus *Eigendom Verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya

Kelurahan Keputran Pasar Kecil merupakan salah satu desa yang ada di Kecamatan Genteng Kota Surabaya, dimana letaknya ada di bagian tengah Kota Surabaya. Adapun di desa tersebut telah mempraktekkan kegiatan *muamalah* yaitu sewa menyewa atau *ijārah*. Salah satu warga melakukan perjanjian sewa menyewa rumah berstatus *eigendom* yakni pihak pertama dengan Pak Suhardi selaku pihak pemilik rumah dan pihak kedua dengan Pak Rukin selaku pihak penyewa.

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam hasil penelitian di bab sebelumnya, praktik sewa menyewa tersebut dilakukan karena adanya rumah kosong yang seluas 22,5 x 2,5 m milik pihak pertama yang tidak dimanfaatkan untuk kegiatan apapun. Oleh sebab itu, pihak pertama menjadikannya sebagai objek sewa di tahun 2019 dan hasil dari sewa tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Sehingga praktik sewa menyewa rumah tersebut membawa manfaat yang positif.

Tidak lama setelah rumah itu dibuka untuk dimanfaatkan sebagai kegiatan sewa menyewa ada salah seorang yang ingin menyewa rumah

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A
http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

tersebut yang bernama Pak Rukin selaku pihak penyewa. Ketika dilakukannya pertemuan oleh kedua belah pihak, akhirnya dengan persyaratan yang telah disetuji oleh masing-masing pihak mereka bersepakat untuk melakukan sewa menyewa rumah tersebut.

Kedua belah pihak melakukan perjanjian secara lisan yang mana membahas hal-hal pada kesepakatan sewa menyewa meliputi harga sewa, jaminan, pmbebanan biaya dan perawatan, kerusakan dan bencana alam, serta hak dan kewajiban. Untuk harga sewa itu sendiri mereka sepakat dengan harga Rp. 9.000.000 selama setahun. Sehingga sewa menyewa tersebut dimulai pada tanggal 1 Februari 2019 dan berakhir 1 Februari 2020.

Pihak penyewa melakukan transaksi pembayaran di awal perjanjian secara lunas. Dari hasil pembayaran tersebut oleh pihak pemilik digunakan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarga diantaranya membayar biaya sekolah anaknya. Dengan begitu hasil dari sewa menyewa tersebut cukup memberikan banyak manfaat kepada pihak pemilik.

Setelah berakhirnya sewa menyewa tersebut pihak pemilik mengetahui bahwa rumah yang disewa oleh pihak penyewa terdapat kerusakan pada beberapa bagian di rumah tersebut. Bahkan selama kerusakan itu terjadi pihak penyewa tidak melakukan perbaikan. Sehingga pihak pertama beranggapan bahwa pihak penyewa telah melanggar perjanjian yang sudah disepakati yakni tidak bertanggung jawab dalam menjaga dan merawat fasilitas yang ada pada rumah tersebut.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Dengan tidak adanya tindakan yang dilakukan oleh pihak penyewa, setelah beberapa kali diperingatkan oleh pihak pemilik untuk memperbaiki bagian rumah yang rusak. Sehingga pihak pemilik ingin melaporkan kepada pihak berwajib atas ketidaktanggung jawaban dalam merawat dan menjaga rumah tersebut sesuai dengan kesepakatan awal.

Namun, dilihat dari status tanahnya pihak pemilik ragu untuk menindaklanjuti permasalahan ini, karena atas hasil wawancara yang saya lakukan, pihak pemilik takut tanahnya diambil alih oleh negara sebab dilihat dari status tanah tersebut masih belum ada sertifikat hak milik, yang mana hak kepemilikan atas rumah tersebut berasal dari sistem hukum yang masih menggunakan hukum perdata barat. Dengan kata lain rumah tersebut memiliki kepastian hukum yang masih kurang atau belum kuat. Maka dari itu, pihak pemilik mengurungkan niatnya untuk melakukan pelaporan ini terhadap pihak berwajib.

B. Analisis Hukum Islam dan Terhadap Sewa Menyewa Rumah Bersatus *Eigendom Verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil Kota Surabaya

Manusia berusaha melakukan suatu hal yang sesuai dengan kemampuannya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yaitu dengan cara ber *muamalah*. Salah satu dari kegiatan *muamalah* yang diterapkan oleh warga Kelurahan Keputran Pasar Kecil Surabaya yaitu sewa menyewa atau *ijārah*.

Dalam hukum Islam akad *ijārah* merupakan akad yang diambil manfaatnya dengan jalan penggantian yang jelas. *ijārah* sering disebut sebagai

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

pengalihan hak pakai atas barang atau jasa dalam batas waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pengalihan hak kepemilikan atas barang tersebut. Seperti halnya sewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, selain itu bisa berbentuk pekerjaan atau hasil karya seseorang seperti tukang jahit atau buruh pabrik.

Dalam melaksanakan praktik sewa menyewa, telah ditentukan rukun dan syaratnya dengan tujuan agar sewa menyewa tersebut sah dan tidak ada pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut. Adapun rukun dan syarat sewa menyewa yaitu:

1. Orang yang melakukan akad

   Orang yang melakukan akad dalam *ijārah* terdiri dari dua orang. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah disyaratkan berakal dan telah baligh. Namun menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa keduanya tidak harus mencapai usia baligh, anak yang baru *mumayiz* diperbolehkan melakukan akad *ijārah* dengan ketentuan adanya persetujuan dari walinya.

   Orang yang melakukan akad sewa menyewa yakni *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* adalah orang yang mendapatkan upah atau orang yang menyewakan rumah, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang memberikan upah atau orang yang menyewa rumah. Untuk orang yang berakad disyaratkan mengetahui manfaat dari barang yang akan dijadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Pada praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil ini yang menjadi *mu'jir* adalah Pak Suhardi selaku pemilik rumah sedangkan yang menjadi *musta'jir* adalah Pak Rukin selaku penyewa rumah.

Hal ini, didukung dengan Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 mengenai *mu'jir* dan *musta'jir*. Di sini dijelaskan bahwa, akad *ijārah* boleh dilakukan oleh orang atau yang dipersamakan dengannya, baik berupa badan hukum atau tidak berbadan hukum, dengan penambahan bahwa, para pihaknya harus diwajibkan cakap hukum. Adapun syarat *mu'jir* yakni mampu menyerahkan manfaat sedangkan *musta'jir* memiliki kemampuan membayar ujrah. Dalam penelitian ini, pihak *mu'jir* yakni Pak Suhardi dan *musta'jir* yakni Pak Rukin berupa orang yang tidak berbadan hukum dan dianggap telah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 ini.

2. *Ṣīghat* (ijab dan kabul)

Ṣīghat adalah suatu ungkapan berupa ijab dan kabul yang dilakukan oleh para pihak dalam melakukan akad *ijārah*. Ijab adalah permulaan penjelasan yang diucapkan oleh salah satu pihak yang berakad (*mu'jir*) sebagai tanda kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*. Namun untuk kabul itu sendiri adalah suatu pernyataan yang diberikan dari pihak yang berakad disini yang dimaksudkan ialah *musta'jir* untuk menerima atas kehendak dari pihak pertama.[1]

[1] Rahmat Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 125.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Kedua pihak yang melakukan akad harus menyatakan kerelaannya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, harus baligh, harus berakal atau tidak gila dan harus benar-benar adanya keridhaan dalam dirinya. Dan untuk ijab kabul itu sendiri biasanya menggunakan bahasa sehari-hari yang mudah untuk dipahami.

Pada praktik sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil ini, *ṣīghat* antara penyewa dan pemilik rumah melakukan perjanjian secara lisan dan disertai bukti notulen berupa nota atau kwitansi pembayaran pada awal sewa dilakukan. Pada proses perjanjian yang dilakukan melalui lisan ini, Pak Suhardi selaku pemilik rumah sebelumnya sudah memberikan amanah kepada Pak Rukin untuk menjaga dan merawat rumah tersebut selama masa sewa berlangsung.

Dalam hal ini yang dimaksudkan menjaga dan merawat meliputi kebersihan dan fasilitas yang terdapat di rumah tersebut. Dari amanah tersebut Pak Rukin mengiyakan atas perintah dari Pak Suhardi. Namun dengan berjalannnya waktu dan berakhirnya waktu sewa ditemukan beberapa kerusakan pada bagian rumah sewa tersebut. Kerusakan yang ditemukan terbilang cukup parah yakni meliputi pintu rumah yang sudah tidak berfungsi dengan baik, banyaknya coretan pada dinding rumah, dan adanya bagian atap yang rusak sehingga menyebabkan kebocoran.

Praktik sewa menyewa yang ada di Kelurahan Keputran Pasar Kecil ini, secara hukum Islam dapat dikatakan tidak sesuai dengan

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

ketentuan yang ada dikarenakan salah satu syarat sewa tidak terpenuhi yaitu *ṣīghat* yang mana pihak penyewa yang memberikan pernyataan kabul disaat akad dilakukan yakni tidak sepenuhnya menerima dan melaksanakan atas kehendak dari pihak pemilik rumah.

Adapun dalam Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 mengenai *ṣīghat* akad *ijārah*, dimana *ṣīghat* akad harus dinyatakan secara jelas melalui lisan, tulisan, isyarat, atau tindakan yang dipahami oleh para pihak yang terkait. Sementara dalam penelitian ini, akad dilangsungkan secara lisan dengan kata sepakat oleh *mu'jir* dan *musta'jir* akan segala hal yang terkait di dalamnya meliputi masa sewa, pemanfaatan rumah, perawatan dan penjagaan serta *ujrah*. Dengan begitu, dapat dikatakan bahwa akad sewa menyewa ini telah memenuhi ketentuan yang ada yakni masa sewa, pemanfaatan rumah dan *ujrah*.

Namun dalam hal perawatan dan penjagaan rumah ini, tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati karena adanya kerusakan pada beberapa bagian rumah tersebut. jadi, dalam hal ini, Pak Rukin dianggap tidak memenuhi ketentuan dalam fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 ini. Dimana hal tersebut sesuai dengan pendapat ulama dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang mewajibkan *musta'jir* mengganti apabila terdapat bagian *ma'jur* (rumah) yang rusak.

3. *Ujrah* (upah/imbalan)

Ujrah adalah memberikan upah atau imbalan kepada *musta'jir* atas jasa atau barang yang telah disewa. *Ujrah* dalam *ijārah* harus berupa

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang dilakukan. *Ujrah*, disyaratkan diketahui dengan jelas dan detail mengenai jumlahnya oleh kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa.[2]

Sesuai dengan praktik sewa menyewa rumah berstatus *Eigendom Verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil ini, *ujrah* yang dimaksud ini adalah berupa uang. *Ujrah* yang diberikan oleh Pak Rukin (Penyewa) kepada Pak Suhardi (Pemilik rumah) pada awal tahun dengan harga sebesar Rp. 9.000.000,-. Besar biaya tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak di awal perjanjian dengan persyaratan yang telah ditentukan.

Adapun dalam Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/XI/2017 mengenai ketentuan *ujrah*. Disini menerangkan bahwa *ujrah* dapat berupa uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang dapat dimanfaatkan berdasarkan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku meliputi kejelasan dalam kuantitas dan kualitas *ujrah*, proses pembayaran, dan pengembalian apabila terdapat kekurangan manfaat yang didapatkan. Sementara dalam penelitian ini, *ujrah* yang diberikan berupa uang tunai sebesar Rp. 9.000.000,- pertahunnya dengan pembayaran pada awal masa sewa dimulai sesuai dengan kesepakatan antara pihak pemilik rumah dan pihak penyewa. Sehingga hal ini dianggap telah memenuhi ketentuan yang ada dalam Fatwa DSN MUI

[2] Nasroen Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raden Jaya, 2000), 233.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

No. 112/DSN-MUI/IX/2017. Dimana Pak Rukin telah melakukan pembayaran secara lunas pada awal waktu sewa kepada Pak Suhardi.

4. Manfaat

Untuk mengetahui manfaat barang adalah ketika dalam perjanjian tersebut menjelaskan manfaatnya dan batasan waktu sewa, sehingga perlu adanya penjelasan secara rinci dan diketahui oleh kedua belah pihak dengan jelas. Dengan begitu dapat mencegah terjadinya perselisihan dikemudian hari antara pemilik rumah dan penyewa. Dikarenakan jika manfaat objek sewa tidak jelas maka akad yang dilakukan dianggap tidak sah.[3]

Adapun hal-hal yang berhubungan dengan objek *ijārah*, yakni:

a. Objek *ijārah* adalah sesuatu yang dapat disewakan dan dihalalkan oleh syara' serta harus diketahui manfaatnya. Apabila manfaat dari objek tidak jelas dan menimbulkan sebuah perselisihan maka akad *ijārah* tersebut tidak sah.
b. Objek *ijārah* yang disewakan harus terhindar dari cacat.
c. Objek *ijārah* boleh di serahkan dan digunakan secara langsung.
d. Objek *ijārah* hendaknya dimiliki oleh orang yang menyewakan atau diijinkan untuk disewakan kembali.[4]

[3] Helmi Kariem, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003), 36.
[4] Nurul mukhlisin, ct al., *Intisari Fiqih Islami* (Surabaya: Pustaka La Raiba Bima Amanta, 2007), 162.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Menurut para fuqaha, akad *ijārah* tidak dapat dilakukan apabila objek tidak dapat diserahkan. Sehingga manfaat objek harus digunakan sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijārah*. Akad *ijārah* tidak sah apabila manfaat yang digunakan tidak sesuai dengan tujuan dilakukannya akad. Maka dari itu, apabila dikaitkan dengan permasalahan ini, akad *ijārah* yang dilakukan ialah sah, dikarenakan sudah sesuai dengan tujuan akad yang mana rumah bersatus *eigendom verponding* tersebut disewa dan digunakan untuk menjadi rumah hunian sementara.

Pada praktik sewa menyewa rumah bersatus *eigendom verponding* yang terjadi di Kelurahan Keputran Pasar Kecil ini, Pak Rukin telah menyewa objek berupa rumah yang dimiliki oleh Pak Suhardi. Dan manfaat objek tersebut digunakan untuk dijadikan rumah hunian dari awal perjanjian hingga berakhirnya perjanjian tersebut.

Adapun dalam Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 mengenai manfaat objek sewa, dikatakan bahwa manfaat yang hendak digunakan harus berupa manfaat yang tidak dilarang secara syariah. Contohnya seperti menyewakan rumah untuk digunakan sebagai tempat judi atau jual beli narkoba, sedangkan dalam penelitian ini manfaat yang digunakan sudah sesuai dengan syariat Islam dan dianggap telah memenuhi ketentuan dalam Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 ini. Dimana rumah tersebut digunakan sebagai rumah hunian untuk keluarga pihak penyewa.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Berdasarkan teori *ijārah* dan Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 yang sudah dijelaskan diatas, bahwa praktik penyewaan rumah berstatus *eigendom verponding* yang terjadi di Kelurahan Keputran Pasar Kecil tidak sesuai dengan hukum Islam. Hal ini dikarenakan pada penerapan akad sewa menyewa tersebut ditemukan adanya kecacatan (*'aib*). Kecacatan dalam akad *ijārah* tersebut ialah tidak terpenuhinya salah satu rukun pada akad *ijārah*. Adapun rukun yang dimaksud ialah *ṣīghat*, dimana pihak penyewa saat melakukan kabul tidak menerima dan melaksanakan sepenuhnya atas kehendak dari pihak pemilik rumah.

Pak Rukin selaku penyewa rumah tidak melaksanakan amanah yang telah diberikan oleh Pak Suhardi. Dimana ketika akad ijab dan kabul dilakukan seharusnya perjanjian yang telah disepakati dilakukan selama masa sewa berlangung. Namun ketika berakhirnya masa sewa, ditemukannya beberapa kerusakan yang ada pada rumah tersebut yang seharusnya menjadi tanggung jawab dari Pak Rukin itu sendiri dalam menjaga dan merawat rumah sewa itu. Maka hal tersebut bisa dikatakan sebagai ingkar janji atau wanprestasi yang sebagaimana dijelaskan pada pasal 36 KHES.

Selain tidak memenuhi pada ketentuan *shigat*, disini terdapat pada objek sewa yakni kerusakan yang timbul pada rumah yang disewa. Keruskan itu meliputi pintu yang tidak berfungsi dengan baik, dinding penuh dengan coretan dan plafon atas yang rusak. Sebelumnya sudah dijelaskan untuk barang sewaan rusak sebelum digunakan, ulama' empat madzab sepakat bahwa apabila barang sewaan rusak sebelum digunakan atau dimanfaatkan,

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

maka pihak yang menyewakan tidak berhak menerima uang sewaan atau uang ganti rugi, sedangkan menurut Imam Abu Tsaur jika uang sewaan sudah dibayarkan, maka segala kerusakan barang sewaan adalah tanggung jawab pihak penyewa (*musta'jir*). Dikarenakan dengan menyerahkan uang sewaan, barang sewaan tersebut telah menjadi hak dan tanggung jawab pihak penyewa, sebab akad yang dilakukan tidak bisa dibatalkan.

Dengan catatan bahwa yang bertanggung jawab atas kerusakan objek sewa diliat dari betuk kerusakan itu sendiri, dalam artian kerusakan itu disebabkan oleh kelalaian atau kerusakan yang disebabkan oleh bencana alam atau tanpa campur tangan pihak penyewa. Jika memang kerusakan yang terjadi disebabkan karena kelalaian. Contoh seperti pintu yang rusak ketika, dalam pemakaian tidak dengan hati-hati atau kasar saat membuka dan menutup pintu rumah sewa tersebut. Dengan demikian, kerusakan menurut Pak Suhardi ditaksir sebesar Rp. 5.000.000 dengan barang-barang yang dirusak berupa pintu, dinding dan atap rumah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara hukum Islam bahwa kerusakan itu disebabkan adanya unsur kelalaian dan kesengajaan, maka ia harus mempertanggung jawabkannya, bisa dengan cara mengganti atau mendapat sanksi. Namun bila kerusakan disebabkan karena bencana alam maka pihak penyewa tidak perlu bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut.

Dengan melihat dalam permasalahan ini, dapat dikatakan bahwa pihak penyewa telah melakukan atau kelalaian tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati. Bilamana perjanjian yang sudah tercipta secara sah menurut

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

ketentuan hukum itu tidak dilaksanakan oleh pihak penyewa atau dilaksanakan tidak sebagaimana mestinya, maka terjadi kesalahan oleh pihak penyewa. Oleh karena itu, diperlukan kesepakatan pihak-pihak yang berakad agar saling memberikan kepercayaan satu sama lain sehingga kesepakatan akan berjalan dengan semestinya sesuai dengan koridor syariat Islam dan mendatangkan kemaslahatan serta manfaat bagi kedua belah pihak tanpa adanya pihak yang dirugikan.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian dan pembahasan yang sudah diuraikan diatas, kesimpulan yang bisa diambil ialah sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa rumah bersatus *eigendom verponding* di Kelurahan Keputran Pasar Kecil dilakukan oleh Pak Suhardi selaku pemilik rumah dengan Pak Rukin selaku penyewa rumah. Dengan adanya akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak dalam transaksi sewa menyewa adanya unsur ketidaksesuaian kesepakatan yaitu, ditemukan beberapa kerusakan pada bagian rumah tersebut. Dimana hal itu bagian dari tanggung jawab Pak Rukin dalam menjaga dan merawat rumah sewa. Sehingga timbul perselisihan karena pemilik rumah merasa telah mengabaikan amanah yang diberikan kepada pihak penyewa.
2. Mengenai analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa rumah berstatus *eigendom verponding* ini dinilai tidak sesuai dengan rukun *ijārah*. Hal tersebut dikarenakan adanya kecacatan dalam rukun *ijārah* dalam hal ini adalah *ṣīghat*. *Ṣīghat* (kabul) dalam akad *ijārah* seharusnya menerima dan melaksanakan sepenuhnya atas kehendak dari pihak pemilik rumah. Hal yang sama terdapat dalam Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 yang dianggap tidak sesuai dengan pasal yang ada didalamnya yakni *ṣīghat* dalam akad *ijārah* yang mewajibkan untuk *musta'jir* menerima dan

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

melaksanakan atas kehendak dari *mu'jir*. Dimana dalam kasus ini, Pak Rukin mengabaikan amanah yang diberikan oleh Pak Suhardi dalam menjaga dan merawat rumah sewa itu dan menimbulkan beberapa kerusakan pada bagian sudut rumah. Oleh sebab itu, *ṣīghat* pada akad tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan yang ada karena tidak sepenuhnya melaksanakan atas kehendak atau amanah dari *mu'jir*.

B. Saran

1. Bagi masyarakat khususnya pelaku praktik sewa menyewa rumah bersatus *eigendom verponding* yaitu Pak Rukin selaku penyewa untuk melakukan hal yang sesuia dengan perjanjian yang sudah disekapati di awal akad. Sehingga tidak menimbulkan perselisihan atau kesalahpahaman antara pemilik rumah dengan penyewa rumah dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan.
2. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai rujukan guna penelitian lanjutan khususnya yang berhubungan dengan sewa menyewa rumah dengan akad *ijārah*. Penulis menyadari bahwa penelitian ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis berharap kepada peneliti selanjutnya untuk memperoleh hasil yang lebih sesuai dan relevan dengan hukum Islam dan Fatwa Desan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

DAFTAR PUSTAKA

Adam, Panji Adam. Fikih Mualamah Maliyah. Bandung: PT. Refika Aditama, 2017.

Ahmad, Idris Ahmad. Fiqh Menurut Madzab Syafi'i. Jakarta: Pustaka Antara, 1982.

Ahmad, Syihabuddin. Hasyiyah Ala Minhaji At-Thalibin, Vol 3. Mesir: Darul Fikr, t.t.

Al-Bukhari, Imam. Sahih Bukhari, juz III. Lebanon: Dar al-Kitab al-Ilmiyah, 1992.

Al-Ghazaly, Muhammad bin Qasim. Fathul Qarib. Surabaya: Al-Hidayah, 1991.

Ali, Zainuddin Ali. Hukum Perdata Islam di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Anggraini, Yuznia. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah tanpa Hak Milik Oleh Pemerintah Desa (Studi Masalah di Dusun Sarirejo RT. 09 RW. 03 Desa Bambe Driorejo Gresik). Skripsi UIN Sunan Ampel Surabaya, 2020.

Antonio, Muhammad Syafi'i. Bank Syariah dari Teori ke Praktik. Jakarta: Gema Insani, 2001.

Arikunto, Suharsimi. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006.

Az-Zuhaili, Wahbah. Fiqh Islam wa Adillatuhu, terj. Abdul Hayyic al-Kattani, ct al., jilid 5. Jakarta: Gema Insani, 2011.

Dahlan, Abdul Azis. Ensiklopedia Hukum Islam. Jakarta: PT Intermasa, 2003.

Data Monografi Keputran Maret 2022.

Depag RI. Al-Qur'an dan Terjemahannya. Surabaya: Terbit Terang, 2002.

Djamali, Abdul. Hukum Islam. Bandung: Mandar Maju, 1992.

Djuwaini, Dimyauddin. Pengantar Fiqih Muamalah. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

DSN-MUI. Fatwa DSN MUI Tentang Akad *ijārah*. Jakarta: DSN-MUI, 2017.

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel. Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi, Edisi 2017.

Ghazaly, Abdul Rahman. ct al., Fiqh Muamalat. Jakarta: Kencana, 2015.

Hajati, Sri dkk. Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan. Surabaya: Airlangga University Press, 2018.

Haroen, Nasroen, Fiqih Muamalah. Jakarta: Raden Jaya Pratama, 2000.

Hasan, Akhmad Farroh. Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer. Malang: UIN Maliki Press, 2018.

Hasan, Ali. Berbagai Macam Transaksi dalam Islam. Jakarta: Raja Grafindo, 2013.

Huda, Qomarul. Fiqih Muamalah. Yogyakarta: Teras, 2011.

Jazil, Saiful. Fiqh Mualamah. Surabaya: FITK UINSA Press, 2014.

Kariem, Helmi. Fiqih Muamalah. Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003.

Khamsiyah, Siti. Analisis Teori *ijārah* Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya. Skripsi UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019.

M, Abdullah dan Muhammad Ibrahim. Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab. Cet 2. Yogyakarta: Griya Wirokerten Indah, 2014.

Mukhlisin, Nurul. ct al. Intisari Fiqih Islami. Surabaya: Pustaka La Raiba Bima Amanta, 2007.

Oryntasari, Kirana Dara. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Gading Fajar Sidoarjo. Skripsi UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019.

Prastowo, Andi. Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penulisan. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2014.

Rukin. Wawancara. Surabaya, 25 Maret 2022.

Sabiq, Sayyid. Fiqh Sunnah 13. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.

Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah. Fikih Muamalah. Bogor: Ghalia Indonesia, 2002.

Sholeh, Ahmad Khudori. Fiqih Kontekstual. Jakarta: Pertja, 1999.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/

Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum, cet. ke-1. Jakarta: UI-Press, 1942.

Sudarsono, Pokok Pokok Hukum Islam, cet. ke-2. Jakarta: Rineka Cipta, 2001.

Suhardi. Wawancara. Surabaya, 23 Maret 2022.

Suhendi, Hendi. Fiqih Muamalah. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

Supardi. Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis. Yogyakarta: UII Press, 2005.

Syafi'i, Rahmat. Fiqih Muamalah, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.

Tamwifi, Irfan. Metodologi Penulisan. Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya Press, 2014.

Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.

Umary, Barmawie. Fiqih Ibadat Muamalah dan Munakahat. Solo: CV Ramadhani, 1986.

Wati, Wiwik Setia. Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Lahan yang Digantikan Ahli Warisnya. Skripsi UIN Raden Intan Lampung, 2018.

Widi, Restu Kartika. Asas Metodologi Penulisan. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

Yunus, Mahmud. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya. Skripsi UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/http://digilib.uinsby.ac.id/