

**PRAKTIK PENYEWAAN RUMAH DAN KOST GAMPONG
RUKOH DITINJAU DARI PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

ANDRIA MAULIZA

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
NIM: 121310004**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2018 M/1439 H**

**PRAKTIK PENYEWAAN RUMAH DAN KOST GAMPONG RUKOH
DITINJAU DARI PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S1) dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh :

ANDRIA MAULIZA

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
NIM: 121310004

Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan oleh :

Pembimbing I



Dra. Rukiah M. Ali, M.Ag
Nip.195307171990032001

Pembimbing II



Mumtazinur, S.IP., MA
Nip.198609092014032002

PRAKTIK PENYEWAAN RUMAH DAN KOST GAMPONG RUKOH DITINJAU DARI
PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Islam

Pada hari / Tanggal :

Rabu, 31 Januari 2018 M
14 Jumadil Awal 1439 H

di Darussalam – Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua

Dra. Rukiah M. Ali. M. Ag
NIP: 195307171990022001

Sekretaris,

Mumtazinur. S. IP., MA
NIP:198609092014032002

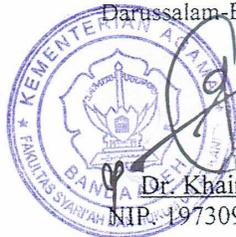
Penguji I,

Dr. Hassanuddin Yusuf Adan, MCL, MA
NIP: 196207192001121001

Penguji II,

Dr. Irwansyah, M.Ag., MH
NIP:197611132014111001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh



Dr. Khaifuddin, M. Ag
NIP: 197309141997031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Andria Mauliza
NIM : 121310004
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh,
Yang Menyatakan



(Andria Mauliza)

ABSTRAK

Nama/NIM : Andria Mauliza/ 121310004
Fakultas Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Tanggal Munaqasyah : Rabu, 31 januari 2018 jam 10.00 wib ruang 01.
Judul : Praktik Penyewaan Rumah Dan kost Gampong Rukoh Ditinjau Dari Perspektif Fiqh Muamalah.
Tebal Skripsi : 65 Lembar
Pembimbing I : Dra. Rukiah M. Ali, M.Ag
Pembimbing II : Mumtazinur, S,IP., MA

Kata kunci: *Praktik, Penyewaan Rumah dan Kost, Fiqh Muamalah.*

Rumah sewa dan kost merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang digunakan oleh pihak penyewa dengan kesepakatan di awal kontrak antara pihak penyewa dan pemilik rumah sewa. Perkarangan rumah sewa dan kost yang berdekatan dan bersebelahan antara laki-laki dan perempuan merupakan hal yang tidak wajar dan tidak lazim di dalam Islam. Di zaman sekarang kurangnya kepedulian terhadap perkarangan rumah sewa dan kost yang berdekatan dan bersebelahan antara laki-laki dan perempuan menjadi sebuah fenomena dan masalah sosial. Salah satu fenomena tersebut terjadi di Gampong Rukoh, di mana masih banyak rumah yang di sewakan tidak sesuai peraturan yang telah ditetapkan oleh aparaturnya Gampong. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana sistem pengawasan rumah sewa dan kost di Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala, serta bagaimana praktik rumah sewa dan kost Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala menurut perspektif fiqh muamalah. Adapun metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif analisis melalui data primer yang di peroleh dari penelitian lapangan (*Field Research*) dan data skunder di peroleh dari penelitian kepustakaan (*Library Research*). Hasil penelitian menunjukkan rumah sewa dan kost di Gampong rukoh menjalankan peraturan yang dibuat oleh aparaturnya Gampong, yaitu tim Tamar (*Tim Amal Ma'ruf Nahi Mungkar*) yang mengawasi dan melihat dengan berkeliling di perkarangan rumah sewa dan kost setiap malam. Selanjutnya praktik rumah sewa dan kost di *Gampong* rukoh bertentangan dengan akad *Ijārah Bi Al-Manfaat*. Hal ini di karenakan pemilik rumah sewa dan kost menyalahi aturan yang telah ditetapkan oleh aparaturnya Gampong di mana masih banyak rumah sewa dan kost yang berdekatan dan bersebelahan antara laki-laki dan perempuan bahkan menerima tamu yang berlawanan jenis di malam hari. Dengan demikian peraturan Gampong di terapkan secara *kaffah*.

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Transliterasi Arab-latin yang digunakan secara umum berpedoman kepada transliterasi *ali 'awdah* dengan keterangan sebagai berikut:

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	ʿ	
4	ث	ṯ	s dengan titik di atasnya	19	غ	G	
5	ج	J		20	ف	F	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	Q	
7	خ	kh		22	ك	K	
8	د	D		23	ل	L	
9	ذ	ḏ	z dengan titik di atasnya	24	م	M	
10	ر	R		25	ن	N	
11	ز	Z		26	و	W	
12	س	S		27	ه	H	
13	ش	sy		28	ء	ʾ	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	Y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal dan vokal rangkap.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌ُ و	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haua*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
◌َ ا/ي	<i>Fatahah dan alif atau ya</i>	Ā
◌ِ ي	<i>Kasrah</i>	Ī
◌ُ ، و	<i>Dammah dan waw</i>	Ū

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قبل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta marbutah (ة) hidup

Ta marbutah hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah t.

b. Ta marbutah (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

- c. Kalau pada suatu kata yang lain akhir katanya ta marbutah (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

روضة الاطفال : *rauḍah al-atfāl/ rauḍatul atfāl*
المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/ al-Maḍīnatul
Munawwarah*
طلحة : *ṭalhah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr, Beirut, bukan Bayrut, dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
TRANSLITERASI	vii
DAFTAR LAMPIRAN	x
DAFTAR ISI	xi
BAB SATU : PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Penjelasan Istilah.....	7
1.5. Kajian Pustaka.....	11
1.6. Metode Penelitian.....	12
1.7. Sistematika Pembahasan	16
BAB DUA : KONSEP <i>IJĀRAH BI AL-MANFAAT</i>	
2.1. Konsep Fiqh Muamalah	18
2.1.1. Pengertian Fiqh Muamalah	18
2.1.2. Sumber Hukum Fiqh Muamalah.....	29
2.2. Konsep <i>Ijārah Bi Al-Manfaat</i>	31
2.2.1. Pengertian <i>Ijārah Bi Al-Manfaat</i>	32
2.2.2. Dasar Hukum <i>Ijārah Bi Al-Manfaat</i>	36
2.2.3. Rukun dan Syarat <i>Ijārah Bi Al-Manfaat</i>	38
2.2.4. Menyewa Barang Sewaan Pada <i>Ijārah Bi Al-Manfaat</i> ...	42
2.2.5. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijārah Bi Al-Manfaat</i>	43
BAB TIGA : PRAKTIK PENYEWAAN RUMAH DAN KOST GAMPONG RUKOH	
3.1. Profil Rumah Sewa Dan Kost Gampong Rukoh.....	45
3.2. Sistem Sewa-menyewa Rumah Dan Kost Gampong Rukoh.....	47
3.3. Sistem Pengawasan Rumah Sewa Dan Kost Gampong Rukoh	49
3.4. Tinjauan Praktik Penyewaan Rumah Sewa dan Kost di Gampong Rukoh Menurut <i>Ijārah Bi Al-Manfaat</i>	50
BAB EMPAT :PENUTUP	
4.1 Kesimpulan	61

4.2 Saran-saran	62
DAFTAR PUSTAKA	63
RIWAYAT HIDUP	

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan mengucapkan puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Praktik Penyewaan Rumah dan Kost Gampong Rukoh Ditinjau Dari Perspektif Fiqh Muamalah”. Selanjutnya shalawat beriring salam kepada Baginda Nabi Besar Muhammad saw. beserta keluarga dan sahabat beliau yang telah menunjukkan umat manusia ke jalan yang lurus.

Dalam penulisan skripsi ini, terdapat banyak kesulitan dan hambatan yang disebabkan keterbatasan ilmu penulis dan berkat adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak maka kesulitan tersebut dapat diatasi. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry serta seluruh staf pengajar dan seluruh pegawai FSH yang telah membantu penulis dalam pengurusan administrasi selama penulisan skripsi ini.
2. Dr. Bismi Khalidin, S.Ag, M.Si selaku ketua prodi Hukum Ekonomi Syari’ah dan seluruh staf prodi Hukum Ekonomi Syari’ah.
3. Prof. Dr. H. Iskandar Usman, MA selaku Penasehat Akademik (PA) yang telah membantu proses perkuliahan dalam menyelesaikan S1 Hukum Ekonomi Syari’ah.

4. Dra. Rukiah M. Ali, M. Ag sebagai pembimbing I yang telah membantu dan memberikan arahan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Mumtazinur, S,IP., MA sebagai pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan pikiran dalam membimbing penulisan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
6. Teristimewa kepada ayahanda Tamren dan ibunda tercinta Nuraini Anazy, Adik saya Wia Ulfa dan adik terbaik Afdhalul Rizky serta keluarga besar yang selalu memberikan semangat dan do'a yang tiada hentinya.
7. Sahabat karib Nazar Fuadi Nur SH., Widia Fahmi SH., Fakhrurrazi, Muhammad Azwir, Abdal Nauval, Fhahmy Sulaiman SH., serta teman-teman unit 07 HES yang susah senang selalu bersama penulis dalam proses pencapaian gelar. Kemudian teruntuk anak-anak KPM Gampong Alue Naga yang secara tersirat membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.

Banda Aceh, 22 Januari 2018

Andria Mauliza
NIM: 121310004

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Rumah sewa dan kost adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang digunakan oleh pihak penyewa dengan kesepakatan di awal kontrak antara pihak penyewa dan pemilik rumah sewa. Dimana ada persetujuan antara pihak penyewa dengan pemilik rumah sewa. Kemudian pemilik rumah menyerahkan rumah tersebut kepada penyewa, setelah kedua belah pihak sudah melakukan transaksi tersebut.

Dalam Islam, kontrak sewa dikenal dengan istilah *ijārah*. *Ijārah* adalah suatu kesepakatan yang dilakukan oleh satu atau beberapa orang dalam keadaan mengikat, yaitu kedua belah pihak dapat menimbulkan hak serta kewajiban.¹ *Ijārah* merupakan akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Dalam ketentuan kontrak sewa, bentuk perpindahan barang dari pemilik barang kepada penyewa adalah berupa bentuk fisik objek sewa, agar dimanfaatkan oleh pihak penyewa sebagai imbalan dari pengambilan manfaat objek barang tersebut. Penyewa berkewajiban memberikan biaya sewa.

Kontrak sewa atau *ijārah* mempunyai konsep dasar yang kuat dalam Fiqh Muamalah. Hal ini dapat dilihat dari berbagai dalil yang membicarakannya baik yang bersumber dari Al-qur'an, Hadits, *Ijma'* dan *Qiyas*. Dalam transaksi jual beli berbasis syariah, akad kerjasama antara pemilik rumah dan yang menyewa rumah

¹ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Cet I, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002) hlm. 31.

bertujuan untuk memanfaatkan jasa penyewa rumah dengan imbalan penyewa rumah bisa menghuni rumah yang disewanya. Akad kerjasama ini dikenal sebagai *ijārah bi al-manfaat* yang merupakan bentuk kegiatan sesama manusia dalam bermuamalah².

Rumah sewa dan kost di gampong Rukoh terletak di wilayah yang sangat strategis yaitu berdekatan dengan kampus UIN Ar-Raniry, Unsyiah dan beberapa kampus swasta dan negeri lainnya. gampong Rukoh kecamatan Syiah Kuala merupakan salah satu daerah yang dipadati oleh rumah kontrakan, baik berupa rumah kost dan perumahan.

Jika ditinjau dari perspektif muamalah, praktik penyewaan rumah sewa dan kost di gampong Rukoh tergolong kepada praktik akad *ijārah bi al-manfaat*. Penggolongan *ijārah bi al-manfaat* didasarkan kepada adanya unsur pemanfaatan objek sewa kepada penyewa sesuai dengan kontrak pada awal akad. Pada penentuan isi kontrak, disamping ditentukannya harga sewa, jenjang waktu penyewaan, identitas para pihak, juga disampaikan mengenai peraturan yang menyangkut disiplin para pihak penyewa. Selama penggunaan objek sewa, peraturan dibentuk dengan memasukkan nilai kearifan lokal Gampong Rukoh, maupun ketentuan dasar pribadi pemilik rumah sewa.

Untuk terwujudnya kedisiplinan, Pihak aparat gampong Rukoh telah menetapkan peraturan mengenai para penyewa rumah sewa yang digolongkan sebagai pendatang. Dalam aturan gampong ditetapkan mengenai keharusan untuk turut ikut serta dalam kegiatan Gampong, mengenai jam ronda malam, maupun batas

²Alaudin Al-kasani, *Bada'I Ash-shana'I Tartib Ash-Syara'i*, (Gaya Media Pratama, 2007) hlm. 176.

waktu aktivitas malam. Pada dasarnya aturan demikian berlaku bagi seluruh penduduk gampong Rukoh. Untuk keharmonisan dalam berkehidupan di Gampong Rukoh, tidak ada bentuk diskriminasi atau membedakan antara penduduk asli maupun pendatang. Namun demikian, para pendatang tetap harus beradaptasi dengan kondisi dan lingkungan di gampong Rukoh.

Selain peraturan yang bersifat umum, juga terdapat aturan yang sifatnya khusus tentang rumah sewa dan kost di gampong Rukoh, diantaranya adalah kepada pemilik rumah sewa diharapkan untuk dapat mengkoordinir rumah kontrakan yang disewakan kepada pihak penyewa, sebagai bentuk pengawasan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan kedepannya. Posisi Rumah sewa juga di tetapkan agar tidak berdekatan antara penyewa laki-laki dan perempuan, terkecuali rumah sewa yang di peruntukkan bagi penyewa yang telah berkeluarga. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari kekhawatiran akan pandangan masyarakat terhadap para pendatang selaku penyewa kontrakan guna menghindari terjadinya perbuatan maksiat seperti *khalwat* atau mesum.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 secara nasional telah memuat peraturan tentang tata kelola rumah sewa dan kost. Secara legalitas hirarki perundangan PP Nomor 44 tahun 1994 menjadi acuan aparatur Gampong Rukoh dalam membuat aturan terhadap praktik penyewaan rumah kos atau rumah kontrak di sekitar gampong Rukoh. Peraturan Gampong tersebut tertulis dalam Qanun Gampong, Qanun Gampong di bentuk sesudah mendapatkan persetujuan dari berbagai pihak aparatur gampong meliputi, *Tuha Pheut, Tuha Lapan, Imuem Gampong*, dan Sekdes gampong.

Selain Qanun gampong Rukoh, aparaturnya gampong Rukoh juga terdapat *Reusam Gampong*. *Reusam* Merupakan aturan-aturan yang di ambil dari nilai-nilai tradisi masyarakat Gampong rukoh yang di buat sebagai sebuah ketetapan dan harus dilaksanakan oleh seluruh masyarakat gampong Rukoh baik sebagai masyarakat yang menetap sementara maupun masyarakat asli dari Gampong Rukoh. Pada *Reusam Gampong* Rukoh pasal 6 disebutkan bahwa setiap pemilik Kost/Asrama tidak boleh menyewakan rumahnya bersebelahan antara laki-laki dan perempuan dalam satu rumah/satu atap³. Dari pasal diatas dapat dipahami bahwa, pihak pemilik rumah sewa dan kost tidak boleh menyewa rumahnya berdekatan antara laki-laki dan perempuan berdasarkan peraturan Kewajiban dan Larangan untuk Warga Gampong Rukoh.

Pihak aparaturnya gampong Rukoh membolehkan membangun rumah sewa/rumah kost dan menyewakannya kepada siapapun baik dari pihak laki-laki dan perempuan. Tetapi pihak aparaturnya gampong mengeluarkan peraturan dan juga larangan terhadap pemilik rumah sewa dan kost yang menyewa rumahnya berdekatan dengan lawan jenis. Meskipun peraturannya sudah di sosialisasikan, masih saja terdapat pemilik rumah sewa dan kost yang menyewakan objek sewanya dalam keadaan berdekatan atau bersebelahan antara laki-laki dan juga perempuan.

Jika ditinjau dari perspektif ekonomi, Pemilik rumah sewa dan kost berusaha untuk memenuhi keuntungan dengan semaksimal mungkin tanpa mempertimbangkan nilai-nilai aturan yang terdapat di Gampong Rukoh. Efek dari praktik sewa yang demikian, memberikan dampak negatif terhadap citra gampong Rukoh, terbukti

³ Jarimin Ismail, *Reusam Gampong Rukoh* (Penertbit *Geuchik Gampong Rukoh* . 2011) hlm. 86

dengan banyaknya penyeragaman terhadap pelaku praktik mesum dan khalwat oleh masyarakat maupun aparat Satuan Polisi Pamong Praja dan Wilayatul Hisbah. Ini diakibatkan oleh rendahnya pemahaman masyarakat terhadap aturan reusam dan Qanum gampong Rukoh.

Rumah Sewa dan kost yang terletak di gampong Rukoh kecamatan Syiah Kuala terdiri dari 650 unit rumah sewa dan kost, dihuni oleh 3250 penghuni, dan terbagi kepada 6 dusun.⁴ Dalam penelitian ini peneliti mengambil 10 rumah sewa dan kost, yang berdekatan antara penghuni rumah laki-laki dan perempuan. Dalam sewa-menyewa (*ijārah*) apabila objek tersebut melanggar ketentuan yang sudah ditetapkan dalam Islam maka sewa-menyewa tersebut dilarang. Karena berkaitan dengan aturan yang ditetapkan oleh pihak gampong yang sudah membuat aturan sewa-menyewa rumah dan juga akan timbul hal-hal yang tidak diinginkan, sehingga akan terjadinya *khalwat* atau meusum yang sudah terjadi di gampong Rukoh.

Apabila kedua belah pihak telah sepakat antara pemilik rumah sewa dan kost dengan pihak penyewa dan juga aturan yang ditetapkan oleh aparatur gampong, kedua pihak tersebut kemudian melakukan transaksi atau uang muka. Tahap kedua yaitu bagi pihak penyewa rumah sudah dapat menempati rumah sewa dan kost dengan menjaga fasilitas rumah tersebut sebaik-baik mungkin, menjaga ketertiban rumah tidak melakukan kegiatan seperti yang dilarang oleh aparatur gampong Rukoh. Tahap ketiga apabila penyewa rumah ingin memperpanjangkan sewa rumah tersebut segera melapor kepada pemilik rumah sewa begitu juga sebaliknya apabila,

⁴ Wawancara dengan bapak Harmidi S.pd, *Geuchik* Gampong Rukoh Kec, Syiah Kuala pada tanggal 27 Maret 2017 Banda Aceh

pihak penyewa rumah tidak memperpanjang masa tinggal di rumah sewa tersebut maka dapat melapor kepada pemilik rumah sewa.

Oleh karena itu, mengetahui pembahasan lebih lanjut tentang pengelolaan rumah sewa dan kost, gampong Rukoh kecamatan Syiah Kuala dan relevansinya dengan konsep *ijārah bi al-manfaat* dalam fiqh muamalah, penulis tertarik untuk membahasnya dalam skripsi yang berjudul: **“Praktik Penyewaan Rumah Dan Kost Gampong Rukoh Di Tinjau Dari Perspektif Fiqh Muamalah.”**

1.2. Rumusan Masalah

Dengan demikian, dari uraian di atas dapat di rumuskan beberapa permasalahan yaitu:

1. Bagaimana sistem pengawasan rumah sewa/rumah kost gampong Rukoh kecamatan Syiah kuala?
2. Bagaimana praktik penyewaan rumah sewa dan kost gampong Rukoh kecamatan Syiah kuala menurut perspektif fiqh muamalah?

1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah diuraikan, maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui sistem pengawasan rumah sewa dan kost di gampong Rukoh Kec. Syiah Kuala.
2. Untuk mengetahui praktik rumah sewa dan kost gampong Rukoh kecamatan Syiah kuala menurut perspektif fiqh muamalah.

1.4. Penjelasan Istilah

Sebelum dibahas lebih lanjut, terlebih dahulu diberikan penjelasan istilah yang terdapat dalam tulisan ini. Istilah-istilah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Praktik

Secara bahasa praktik adalah melaksanakan sesuatu secara nyata seperti yang dilakukan dalam perbuatan melakukan teori⁵. Sedangkan menurut Hendro Darmawan, praktik adalah latihan pelaksanaan sesuatu menurut teori, kebiasaan, kenyataan serta terapan.⁶

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa praktik adalah suatu tindakan, penerapan serta sikap yang dilakukan secara nyata untuk mewujudkan teori atas sesuatu.

Sedangkan praktik yang dimaksud dalam pembahasan ini yaitu sesuatu transaksi yang dilakukan dalam rumah sewa dan kost, bukan hanya dalam akad sewa tetapi juga menyangkut peraturan-peraturan yang telah ditetapkan disatu tempat (Gampong).

2. Rumah Sewa

Rumah sewa adalah bangunan yang berfungsi sebagai rumah tinggal yang digunakan dengan membayar uang sewa dimana ada persetujuan antara pihak yang menyediakan dengan pihak penyedia.

Rumah merupakan suatu bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu

⁵ Dessy Anwar, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya. Amalia, 2005) hlm 262.

⁶ Hendro Darmawan, dkk, *Kamus Ilmiah Populer Lengkap* (Yogyakarta: Bintang Cemerlang, 2013), hlm. 586.

diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatumasyarakat. Jadi setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi harganya. Sistem nilai tersebut berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain, tergantung padadaerah ataupun keadaan masyarakat setempat.⁷

Sedangkan sewa menyewa berasal dari kata dasar sewa. Menurut kamus umum Bahasa Indonesia sewa adalah pemakaian (peminjaman) sesuatu dengan membayar uang.⁸ Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa merupakan suatu persetujuan antara pihak yg menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.⁹

Dengan demikian maka rumah sewa adalah bangunan yang berfungsi sebagai rumah tinggal yang dipakai atau dimanfaatkan dengan membayar uang sewa dimana di dalamnya ada persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, dimana pihak yang menyewakan tadi menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya yang kemudian barang yang disewakan tadi dapat dipungut hasilnya oleh pihak yang menyewakan

⁷ Budiharjo, Eko. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota* (Bandung, Alumni. 1998), hal.148.

⁸ W.J.S. Purwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976), hal. 937.

⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 220.

dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik seperti kesepakatan yang sudah di setujui sebelumnya.

3. Perspektif

Perspektif Adalah: cara pandang yang muncul akibat kesadaran seseorang terhadap suatu isu yang terjadi disekitarnya dengan pandangan yang luas.¹⁰

Menurut Walgito, perspektif adalah suatu hasil proses dalam pikiran manusia dan akan berpengaruh terhadap perilaku dan perilaku akan melahirkan sikap untuk bertindak dan melakukan sesuatu.¹¹

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa perspektif adalah proses dimana seseorang mengorganisasikan dalam pikirannya dan mendefinisikan serta menanggapi segala sesuatu yang terjadi di lingkungannya.

4. Fiqh Muamalah

Fiqh Muamalah merupakan hukum-hukum yang berkaitan berkaitan dengan tindakan manusia dalam persoalan keduniaan, misalnya dalam persoalan jual beli, hutang-piutang, kerjasama dagang, perserikatan, kerjasama dalam penggarapan tanah, dan sewa-menyewa.¹²

Kata muamalah secara etimologi sama dan semakna dengan *al-muf'alah* (saling berbuat). Kata ini menggambarkan suatu aktivitas yang

¹⁰ Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syari'ah, Hukum Adat Dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kecana, 2009), Hlm 53.

¹¹ Bimo Walgito. *Psikologi Sosial Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1994). Hlm.4.

¹² KH. Basyar Ahmad Azhar, Ma, *Asas-asas hukum muamalat (Hukum Perdat Islam)*, (Yogyakarta: UII pres, 2004). hlm 42.

dilakukan oleh seseorang dengan seseorang atau beberapa orang dalam memenuhi kebutuhan masing-masing. Sedangkan fiqh muamalah secara terminologi didefinisikan sebagai hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum manusia dalam persoalan-persoalan keduniaan. Misalnya dalam persoalan jual-beli, utang-piutang, kerjasama dagang, perserikatan, kerjasama dalam penggarapan tanah dan sewa-menyewa¹³

Dari definisi diatas dapat dipahami ini fiqh muamalah adalah pengetahuan tentang kegiatan atau transaksi yang berdasarkan hukum-hukum syari'at, mengenai perilaku manusia dalam kehidupannya yang diperoleh dari dalil-dalil Islam secara rinci. Ruang lingkup fiqh Muamalah adalah keseluruhan kegiatan muamalah manusia berdasarkan hukum-hukum Islam yang berupa peraturan-peraturan yang berisi perintah atau larangan seperti wajib, sunah, haram, makruh dan mubah. Hukum-hukum fiqh terdiri dari hukum- hukum yang menyangkut urusan Ibadah dalam kaitannya dengan hubungan *vertical* antara manusia dengan Allah dan hubungan manusia dengan manusia lainnya.

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa fiqh muamalah adalah hubungan antara manusia dalam usaha mendapatkan alat-alat kebutuhan jasmaniah dengan cara sebaik-baiknya sesuai dengan ajaran-ajaran dan tuntutan agama Islam.

¹³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm.1.

1.5. Kajian Pustaka

Sebagaimana judul penelitian yang telah penulis ajukan, maka tinjauan kepustakaan (*literature riview*) akan ditelaah kajian tentang tentang “*Praktik Penyewaan Rumah Dan Kost Gampong Rukoh Ditinjau Dari Perspektif Fiqh Muamalah*’.

Ada beberapa tulisan ataupun penelitian yang berkaitan dengan pembahasan yang penulis ajukan.

Pertama skripsi dengan judul “*Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Di atas Tanah Wakaf Menurut Tinjauan Hukum Islam (Studi Kasus di Dusun Barat Kopelma Darussalam Banda Aceh)*”, yang disusun oleh Murtadha Hatta, selesai pada tahun 2017. Dalam penelitian ini di jelaskan bahwa bagaimana konsep peruntukan tanah wakaf di Dusun Barat Kopelma Darussalam, bagaimana prosedur akad sewa-menyewa rumah kontrakan di atas tanah wakaf di dusun Barat Kopelma Darussalam, dan bagaimana perspektif hukum Islam terhadap akad sewa menyewa rumah kontrakan di atas tanah wakaf Dusun Barat Kopelma Darussalam.

Kedua, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap jual beli Rumah Di Atas Tanah Wakaf (Studi Kasus Di Kopelma Darussalam, Banda Aceh)* yang disusun oleh Yusnaini lulusan Tahun 2011. Hasil penelitian menyatakan bahwa , transaksi jual beli rumah di atas tanah wakaf di Dusun Kopelma Darussalam, Banda Aceh tergolong ke dalam jual beli yang fasid karena dalam proses jual beli ini tidak cukupnya syarat dalam melakukan jual beli yaitu syarat pada *ma’qud ‘alaih* (rumah)

Ketiga, *Analisis Pengelolaan Wakaf Produktif Rumah Sewa (Studi Kasus Pada Masjid Al- Furqan Gampong Beurawe Banda Aceh)* yang disusun oleh Roni

Zulmaisa lulusan Tahun 2016. Penelitian ini membahas, pertama, bagaimana manajemen operasional dan kontribusi wakaf rumah sewa yang diterapkan dalam pengelolaan rumah sewa sebagai wakaf produktif Masjid Al-furqan gampong Beurawe. Kedua, Bagaimanana konsep manajemen pengelolaan wakaf yang diterapkan dalam tinjauan hukum Islam. Sistem yang digunakan pada skripsi ini yaitu pemilihan *nazhir* karena kepercayaan bukan pada professional sehingga manajemen pengelolaan wakaf rumah sewa Masjid al-furqan gampong Beurawe masih tergolong sederhana sederhana.

1.6. Metodologi Penelitian

Sebuah keberhasilan karya ilmiah sangat dipengaruhi oleh metode penelitian yang dipakai untuk mendapatkan data yang akurat dan tinggi rendahnya kualitas hasil penelitian ditentukan oleh ketetapan peneliti dalam memilih metode penelitiannya

Adapun penelitian yang digunakan dalam skripsi ini yaitu penelitian kualitatif, yang bersifat deskriptif analisis. Metodologi yang cenderung menggunakan analisis proses dan makna lebih ditonjolkan. Data yang dikumpulkan lebih banyak kata-kata atau gambar-gambar dari pada angka. Karena penelitian kualitatif lebih memperhatikan proses dari pada produk.

1.6.1. Metode Pengumpulan data

Pada proses pengumpulan data dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian perpustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*).

a. *Library Research*

Dalam suatu rancangan penelitian yang baik, penulis perlu untuk menyertakan hasil kajian penelusuran bahan-bahan kepustakaan. Karena penulis harus menyiapkan kerangka konsepsi penelitian serta memberikan alasan yang kuat dari kacamata teoritis, tentang pentingnya penelitian itu dilakukan. Dalam hal ini, teori diposisikan sebagai perspektif yang diharapkan dapat membantu memahami pokok persoalan yang diteliti.¹⁴ Pada penelitian ini, bentuk *library research* yang dilakukan oleh penulis adalah dengan menelaah dan membaca buku-buku, kitab-kitab, maupun data-data dalam bentuk pustaka lainnya. Diantaranya buku *Fiqih Al-Islam wa Adillatuhu* karya Wahbah az Zuhaili, buku *Fiqih Sunnah* karya Sayyid Sabiq, dan data-data pustaka lain yang dinilai relevan dengan pembahasan pada karya ilmiah ini.

b. *Field Research*

Pengumpulan data dengan memakai metode *field research* yang dilakukan penulis yaitu mengumpulkan data primer dengan melakukan penelitian langsung pada masyarakat yang melakukan praktik sewa-menyewa objek gadai di Kecamatan Darussalam yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

1.6.2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu dengan wawancara/*interview* dan observasi langsung. Pengumpulan data primer berupa dokumentasi, tanya jawab lisan yang dilakukan secara *guiden* dengan masyarakat

¹⁴Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2010), hlm. 236

yang melakukan praktik rumah sewa dan kost di gampong Rukoh kecamatan Syiah Kuala.

Agar penelitian lebih terfokus, peneliti perlu menetapkan sampel yang kesimpulannya dapat digeneralisasikan terhadap populasi. Generalisasi dari sampel ke populasi ini mengandung risiko akan terdapat kekeliruan atau ketidaktepatan, karena sampel tidak akan mencerminkan secara tepat keadaan populasi.¹⁵ Oleh karena itu metode pengambilan sampel sangat dibutuhkan untuk meminimalisasi risiko ketidaktepatan informasi akibat generalisasi tersebut.

Adapun cara pengambilan sampel adalah:

a. Wawancara

Metode penetapan sampel yang diteliti dalam penelitian ini adalah *Non Probabilitas* dengan teknik *Purposive Sampling*. Penentuan sampel sesuai dengan kualifikasi tujuan penelitian yang didasarkan atas pertimbangan tertentu. Dalam penelitian ini, responden yang akan diwawancarai oleh peneliti berjumlah 3 pemilik Rumah sewa dan kost. Daftar responden yang akan diwawancarai adalah sebagai berikut:

- 1) Pemilik rumah sewa dan kost (Objek)
- 2) Penyewa dan yang menyewakan objek rumah sewa dan kost

Untuk mendukung validasi data karya tulis ini, penulis juga mewawancarai responden sebagai berikut :

- 1). *Keuchik* gampong Rukoh, kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh.
- 2). *Tengku Imum* gampong Rukoh, kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh

¹⁵Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 35

3). *Mukim* gampong, kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh.

b. Observasi

Dari hasil pengamatan penulis, mengenai rumah sewa dan kost yang bersebelahan, berdekatan antara laki-laki dan perempuan masih ada. Bahkan penulis sendiri melihat tim aparat gampong bertugas di malam hari dan melihat ada perkumpulan antara penghuni rumah kost wanita yang sedang berbicara dengan lawan jenisnya atau penghuni rumah kost pria

c. Dokumentasi

Dari penyampaian yang telah penulis terima, keuchik gampong Rukoh menyampaikan bahwa, masih banyak rumah sewa dan kost yang masih berdekatan, bersebelahan antara laki-laki dan perempuan sehingga pemilik rumah pun seperti awam terhadap peraturan. Padahal peraturan tersebut sudah di sebarkan oleh aparat gampong sendiri, hanya saja pihak pemilik rumah mengabaikan peraturan dan penghuni pun rumah kost juga kurang memahami aturan dari aparatur gampong.

1.6.3. Instrumen Pengumpulan Data

Tujuan penelitian adalah untuk menyesuaikan kesimpulan teoritis dengan keadaan di lapangan sehingga menghasilkan validitas internal penelitian.¹⁶ Untuk menjamin validitas internal ini, penulis membutuhkan alat bantu dalam penelitiannya. Instrumen pengumpulan data yang digunakan oleh penulis disesuaikan dengan teknik pengumpulan data yang dilakukan, seperti alat tulis dan kertas untuk mencatat hasil wawancara yang diperoleh dari informan, serta menyediakan daftar

¹⁶*Ibid.*, hlm. 51

pertanyaan agar wawancara yang dilakukan lebih terarah dan konsisten pada topik penelitian.

1.6.4. Langkah Analisis Data

Setelah data yang dibutuhkan terkumpul, data tersebut diolah dengan diseleksi atas dasar reabilitas dan validitasnya. Data yang rendah tingkat reabilitas dan validitasnya dapat digugurkan atau digantikan dengan data yang lain sebagai pelengkap informasi. Lalu data-data tersebut disusun menjadi suatu pembahasan untuk menjawab permasalahan penelitian. Sementara pedoman dalam penulisan karya ilmiah ini mengacu pada buku *Panduan Penulisan Skripsi*, yang diterbitkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh tahun 2013. Berdasarkan pedoman tersebut, penulis berupaya menyusun karya ilmiah yang sistematis dan mudah dipahami oleh pembaca. Untuk penulisan ayat Al-Qur'an dan terjemahannya penulis berpedoman pada Al-Qur'an dan terjemahan yang diterbitkan oleh Penyelenggara Penterjemahan Al-Qur'an Departemen Agama Republik Indonesia tahun 2013.

1.7. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan para pembaca dalam mengikuti pembahasan skripsi ini, maka sistematika pembahasannya dibagi dalam empat Bab, sebagaimana tersebut dibawah ini. Bab satu merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua dipaparkan tentang landasan teori kinerja dan permasalahannya meliputi praktik penyewaan rumah sewa kost yang terdiri dari praktek, faktor-faktor

yang mempengaruhi pengelolaan rumah sewa dan kost dan tahap-tahap penilaian Praktek penyewaan rumah sewa dan kost. Konsep akad *ijārah bil al-manfaat* dalam fiqh Muamalah terdiri dari pengertian *ijārah bilal- manfaat*, dasar hukum *Ijārah bil al-manfaat* mencakup menurut hukum Islam dan menurut hukum Positif serta rukun dan syarat *ijārah bil al-manfaat*. Kemudian membahas tentang kinerja dan pengembangannya dalam manajemen sewa-menyewa menurut *ijārah bil al-manfaat*.

Bab tiga sebagai bab inti membahas mengenai praktik penyewaan rumah sewa dan rumah kost gampong meliputi profil gampong Rukoh, karakteristik responden, penerapan manajemen praktik penyewaan rumah dan kost gampong Rukoh ditinjau dari aspek-aspek yang mempengaruhi praktik, terdiri dari praktek penyewaan rumah dan kost gampong Rukoh, kedudukan hak dan kewajiban rumah sewa dan kost gampong Rukoh ditinjau menurut hukum positif serta pengelolaan Rumah sewa dan Rumah kost gampong Rukoh kecamatan Syiah Kuala menurut konsep *ijārah bil al-manfaat*.

Bab empat merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran seputar topik pembahasan.

BAB DUA

FIQH MUAMALAH DAN KONSEP *IJĀRAH BIL AL-MANFAAT*

2.1. Konsep Fiqh Muamalah

2.1.1. Pengertian Fiqh Muamalah

Fiqh Muamalah terdiri atas dua kata, yaitu fiqh dan muamalah. Berikut penjelasan dari fiqh, muamalah dan fiqh muamalah. Menurut etimologi fiqh adalah “paham”. Secara terminologi, fiqh pada mulanya berarti pengetahuan keagamaan yang berkangrup seluruh ajaran agama, baik berupa aqidah, akhlak, maupun ibadah sama dengan arti syari’ah islamiyah. Yaitu pengetahuan tentang hukum syari’ah islamiyah yang berkaitan dengan perbuatan manusia yang telah dewasa dan berakal sehat yang diambil dari dalil-dalil yang terinci.

Secara etimologi, kata muamalah adalah bentuk masdar dari kata *amala* yang artinya saling bertindak saling berbuat dan saling mengenal. Secara terminologi muamalah ialah segala aturan agama yang mengatur hubungan antara sesama manusia dan alam sekitarnya, tanpa memandang agama atau asal usul kehidupan. Aturan agama yang mengatur hubungan antara manusia dan lingkungannya dapat kita temukan antara lain dalam hukum Islam tentang makanan, minuman, mata pencaharian, dan cara memperoleh rizki dengan cara yang dihalalkan atau yang diharamkan.

Jadi secara keseluruhan bisa disimpulkan bahwa fiqh muamalah adalah pengetahuan tentang kegiatan atau transaksi yang berdasarkan hukum-hukum syariat.

Mengenai perilaku manusia dalam kehidupannya yang diperoleh dari dalil-dalil Islam secara rinci.¹

Dalam pembahasan fiqh muamalah terdapat dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 188 yang berbunyi:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ ۝١٨٨

Artinya:” Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil, dan (jangan) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian dari pada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui”. (QS. Al-Baqarah:188)

Didalam surah An-Nisa ayat 29 Allah juga berfirman, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝٢٩

Artinya:” Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta di antara kalian dengan cara yang bathil, kecuali dengan cara perdagangan atas dasar kerelaan diantara kalian.” (QS. An-Nisa:29)

Sebagai sistem kehidupan, Islam memberikan warna dalam setiap dimensi kehidupan manusia, tak terkecuali dunia ekonomi. Sistem Islam ini berusaha mendialektikkan nilai-nilai ekonomi dengan nilai akidah atau pun etika. Artinya, kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh manusia dibangun dengan dialektika nilai

¹ Sapiuddin Siddiq, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenada Media Grub, 2010), hlm. 4

materialisme dan spiritualisme. Kegiatan ekonomi yang dilakukan tidak hanya berbasis nilai materi, akan tetapi terdapat sandaran transendental di dalamnya, sehingga akan bernilai ibadah.

Selain itu, konsep dasar Islam dalam kegiatan muamalah juga sangat konsep terhadap nilai-nilai humanis. Di antara kaidah dasar dan hukum fiqh muamalah adalah sebagai berikut:

1. Hukum asal dalam muamalat adalah mubah.
2. Konsentrasi Fiqh Muamalah untuk mewujudkan kemaslahatan.
3. Meninggalkan intervensi yang dilarang.
4. Menghindari eksploitasi.
5. Memberikan toleransi dan tanpa unsur paksaan.
6. Siddhiq, Amanah, tabligh, fathanah sesuai sifat Rasulullah.²

Banyak hukum muamalah yang berjalan seiring dengan masalahat dikehendaki Syari' ada padanya. Maknanya, jika masalahatnya berubah, atau masalahatnya hilang, maka hukum muamalah itu berubah, atau masalahatnya hilang. Maka hukum muamalah itu pun berubah, Al-'Izz bin 'Abdussalam menyatakan, "setiap aktivitas yang tujuan disyariatkannya tidak terwujud, aktivitas itu hukumnya batal." Dengan bahasa yang berbeda, Asy-Syathibiy sependapat dengan al-Izz bin Abdussalam, lalu Asy-Syathibiy berkata, memperhatikan hasil akhir dari berbagai perbuatan adalah sesuatu yang mu'tabar (diakui) menurut syariat."³

Setiap kegiatan usaha yang dilakukan manusia pada hakikatnya adalah kumpulan transaksi-transaksi ekonomi yang mengikuti suatu tatanan tertentu. Dalam

² Sapiudin Shidiq, MA. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Kencana Prenada Media, 2010). hlm. 7

³ M. Yatimin Abdullah, MA, *Studi Islam Kontemporer*, (Jakarta, Amzah, 2011), hlm. 157

Islam, transaksi utama dalam kegiatan usaha adalah transaksi riil yang menyangkut suatu objek tertentu, baik objek berupa barang ataupun jasa. Kegiatan usaha jasa yang timbul karena manusia menginginkan sesuatu yang tidak bisa atau, tidak mau dilakukannya sesuai dengan fitrahnya manusia harus berusaha mengadakan kerjasama di antara mereka, begitu juga dalam hal kegiatan usaha.

Dalam hal ini salah satu pihak dapat menjadi pemberian pembiayaan dimana atas manfaat yang diperoleh yang timbul dari pembiayaan tersebut dapat dilakukan dengan cara bagi hasil. Kerjasama ini dapat berupa pembiayaan usaha 100% melalui akad mudharabah maupun pembiayaan usaha bersama melalui akad musyarakah. Kerjasama dalam perdagangan, dimana untuk meningkatkan perdagangan dapat diberikan fasilitas-fasilitas tertentu dalam pembayaran objek. idapati

Tidak ada satu model/jenis muamalah pun yang tidak di perbolehkan, kecuali jika di dapati adanya dalil yang shahih yang melarangnya, atau jenis/muamalah itu bertentangan dengan prinsip muamalah Islam. Allah berfirman dalam surah Yunus ayat 59 yang berbunyi:

قُلْ أَرَأَيْتُمْ مَا أَنْزَلَ اللَّهُ لَكُمْ مِنْ رِزْقٍ فَجَعَلْتُمْ مِنْهُ حَرَامًا وَحَلَالًا قُلْ ءَأَلَّهُ أَذِنَ لَكُمْ أَمْ عَلَى اللَّهِ تَفْتَرُونَ

Artinya: *“katakanlah, terangkanlah kepadaku tentang rezeki yang diturunkan Allah kepadamu, lalu kamu jadikan sebahagiannya haram dan sebagiannya halal. Katakanlah, apakah Allah telah memberikan izin kepadamu (tentang ini), ataukah kamu mengada-ada atas nama Allah” (QS. Yunus: 59).*

Dalam Fiqh Muamalah juga mengompromikan karakter *tsubut* dan *murunah*. Tsubut artinya tetap atau konsisten, dan tidak berubah-ubah. Makanya. Prinsip-prinsip islam baik dalam hal akidah, ibadah, maupun muamalah, bersifat tetap, konsisten, dan tidak berubah-ubah sampai kapanpun. Namun demikian, dalam tataran praktis, Islam khususnya dalam muamalah bersifat murunah. Murunah artinya lentur, menerima perubahan dan adaptasi sesuai dengan perkembangan zaman dan kemajuan teknologi, selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip yang tersebut.

Fiqh muamalah dibangun atas dasar prinsip-prinsip yaitu sebagai berikut:

1. Prinsip Tauhidi (Unity)

Prinsip *tauhidi (unity)* adalah dasar utama dari setiap bentuk bangunan yang ada dalam syariat Islam. Setiap bangun dan aktivitas kehidupan manusia harus didasarkan pada nilai-nilai *tauhidi*. Artinya bahwa dalam setiap gerak langkah serta bangunan hukum harus mencerminkan nilai-nilai ketuhanan.⁴

Tauhid sendiri dapat diartikan sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Manusia dengan atribut yang melekat pada dirinya adalah fenomena sendiri yang realitanya tidak dapat dipisahkan dari penciptanya (sang Khalik). Sehingga dalam tingkah tertentu dapat dipahami bahwa semua gerak yang ada di alam semesta merupakan gerak dari Allah SWT.

Dalam bermuamalah yang harus diperhatikan adalah bagaimana seharusnya menciptakan suasana dan kondisi bermuamalah yang tertuntun oleh nilai-nilai ketuhanan, paling tidak dalam setiap melakukan aktivitas bermuamalah ada semacam

⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta Kencana, Prenada Media Group 2012), hlm. 8

keyakinan dalam hati bahwa Allah SWT selalu mengawasi seluruh gerak langkah kita dan selalu berada bersama kita. Kalau pemahaman semacam terbentuk dalam setiap pelaku muamalah, maka akan terjadi muamalah yang jujur, amanah dan sesuai tuntunan syariah.

2. Prinsip Halal

Mengapa harus dengan cara halal dan meninggalkan segala yang haram dalam berinvestasi ? dalam kaitan ini, Dr. M. Nadratuzzaman Husein mengemukakan bahwa alasan mencari rezeki (berinvestasi) dengan cara halal yaitu: (1) Karena Allah memerintahkan untuk mencari rezeki dengan jalan halal; (2) pada harta halal mengandung keberkahan; (3) pada harta halal mengandung manfaat dan *mashlahah* yang agung bagi manusia; (4) pada harta halal akan membawa anugrah positif bagi perilaku manusia; (5) pada harta halal akan melahirkan pribadi yang *tasamuh*, berani menegakkan keadilan dan membela yang benar.⁵

M. Nadratuzzaman Husen mengemukakan bahwa investasi yang dilakukan secara haram akan menghasilkan: (1) memunculkan sosok pendusta, penakut dan penyebar kejahatan dalam kehidupan masyarakat; (2) akan melahirkan manusia yang tidak bertanggung jawab; (3) menghilangkan keberkahan, ketenangan dan kebahagiaan bagi manusia.⁶ Oleh karena itu, kepada umat Islam diharapkan agar mencari rezeki menjauh dari hal-hal yang haram.

Selain caranya yang harus halal, barang yang dijual beli pun harus halal. Misalnya dilarang menjual bangkai, yaitu daging binatang yang tidak disembelih

⁵ Nadratuzzaman Husen, *Gerakan 3H, Ekonomi Syari'ah* (Jakarta: PKES, 2007) hlm. 18-25.

⁶ *Ibid.*, hlm 23

secara *syar'i* maka dia termasuk orang yang menjual bangkai dan mendapatkan harga pembayaran yang haram. Begitu juga haram menjual arak.

3. Prinsip Mashlahah

Mashlahah adalah sesuatu yang ditunjukkan oleh dalil hukum tertentu yang membenarkan atau membatalkannya atas segala tindakan manusia dalam rangka mencapai tujuan *syara'*, yaitu memelihara agama, jiwa, akal, harta benda, keturunan.

Mashlahah dalam konteks investasi yang dilakukan oleh seseorang hendaknya bermanfaat bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi dan juga harus dirasakan oleh masyarakat. Prinsip *mashlahah* merupakan hal yang paling esensial dalam bermuamalah. Oleh karena itu, pastikan bahwa investasi yang dilakukan itu dapat memberikan dampak sosial dan lingkungan yang positif bagi kehidupan masyarakat, baik untuk generasi saat ini maupun yang akan datang.

Menginvestasikan harta pada usaha yang tidak mendatangkan *mashlahah* kepada masyarakat harus ditinggalkan, karena tidak sesuai dengan kehendak syariat Islam. Selain dari itu, menahan harta hasil Investasi seperti menimbun, menyimpannya sehingga harta itu tidak produktif merupakan perbuatan yang sangat dilarang oleh syariat Islam, dan harus ditinggalkan. Dengan kata lain, syariat Islam sangat mendorong sektor riil, untuk kemaslahatan umat.

4. Prinsip Ibahah (Boleh)

Bahwa berbagai jenis muamalah, hukum dasarnya adalah boleh sampai ditemukan dalil yang melarangnya. Namun demikian kaidah-kaidah umum yang

berkaitan dengan muamalah tersebut harus diperhatikan dan dilaksanakan. Kaidah-kaidah umum yang ditetapkan *Syara'* dimaksud diantaranya:

- a. Muamalah yang dilakukan oleh seorang muslim harus dalam rangka mengabdikan kepada Allah SWT dan senantiasa berprinsip bahwa Allah SWT selalu mengontrol dan mengawasi tindakannya.
- b. Seluruh tindakan muamalah tidak terlepas dari nilai-nilai kemanusiaan dan dilakukan dengan akhlak terpuji, sesuai dengan kedudukan manusia sebagai khalifah Allah di bumi.
- c. Melakukan pertimbangan atas kemaslahatan pribadi dan kemaslahatan masyarakat.

5. Prinsip Kebebasan Bertransaksi

Prinsip muamalah selanjutnya yaitu prinsip kebebasan bertransaksi, namun harus didasari prinsip suka sama suka dan tidak ada pihak yang dizalimi dengan didasari oleh akad yang sah disamping itu, transaksi tidak boleh dilakukan pada produk-produk yang haram seperti babi organ tubuh manusia dan sebagainya.

6. Prinsip Kerja Sama (*Coorporation*)

Prinsip transaksi didasarkan pada kerja sama yang saling menguntungkan dan solidaritas (persaudaraan dan saling membantu).

7. Prinsip Membayar Zakat

Mengimplementasikan zakat merupakan kewajiban seorang muslim yang mampu secara ekonomi, sebagai wujud kepedulian sosial.⁷

8. Prinsip Keadilan (*justice*)

⁷ Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta: kencana 2010), hlm.20.

Prinsip keadilan dalam bermuamalah adalah terpenuhinya nilai-nilai keadilan (*justice*) antara para pihak yang melakukan akad muamalah. Keadilan dalam hal ini dapat dipahami sebagai upaya dalam menempatkan hak dan kewajiban antara para pihak yang melakukan muamalah, misalnya keadilan dalam pembagian bagi hasil (*nisbah*) antara pemilik modal dan pengelola modal.

9. Prinsip Amanah (*Trustworthy*)

Prinsip amanah yaitu prinsip kepercayaan, kejujuran, tanggung jawab, misalnya dalam hal membuat hal membuat laporan keuangan, dan lain-lain.

10. Prinsip Komitmen Terhadap Akhlaqul Karimah

Seorang pembisnis harus memiliki komitmen yang kuat untuk mengamalkan akhlak mulia, seperti tekun bekerja sambil menundukkan diri (berzikir kepada Allah, jujur dan dapat dipercaya, cakap dan komunikatif, sederhana dalam berbagai keadaan, memberi kelonggaran orang yang dalam kesulitan membayar hutang, menghindari penipuan, kolusi dan manipulasi, atau sejenisnya.⁸

11. Prinsip Terhindar Dari Jual Beli Dan Investasi Yang Dilarang

Menurut Al-Maududi, larangan terhadap penimbunan, bertujuan untuk mengeliminasi kejahatan "*black market*" (pasar gelap) yang biasanya muncul seiring adanya penimbunan tersebut. Rasulullah SAW ingin membangun sebuah pasar bebas. Dengan demikian harga adil dan masuk akal bisa muncul dan berkembang sebagai hasil adanya kompetisi yang terbuka. Abu Dzar, seorang sahabat Rasulullah SAW yang sangat kritis dalam menyikapi penimbunan harta benda ini, berkeyakinan

⁸ A. Khaidir, *Hukum Bisnis Syari'ah Dalam Al-Qur'an*, (Jakarta: Amzah, 2010). Hlm. 44.

bahwasannya penimbunan itu haram apalagi menimbun harta itu juga termasuk haram, meskipun telah dibayar zakatnya.⁹

Investasi yang dilakukan dengan cara *Ikhtikaar* (menimbun barang) dilarang oleh syariat Islam, sebab cara bertransaksi ini akan mendatangkan *mudharat* kepada kedua kedua belah pihak.

menjaga kemaslahatan dan *'illah* (alasan disyariatkannya suatu hukum). Tujuan disyariatkannya muamalah tersebut adalah menjaga dharuriyat, hijaiyat, dan tahsiniyat. Prinsip-prinsip muamalah kembali kepada *hifzhulmaal* (penjagaan terhadap harta), dan itu adalah salah satu *dharuriyatul khamsah* (dharurat yang lima). Sedangkan berbagai akad seperti: Jual-beli, sewa-menyewa dan lain-lain, disyariatkan untuk memenuhi kebutuhan manusia dan menyingkirkan kesulitan dari mereka.¹⁰

Bertolak dari sini, banyak hukum muamalah yang berjalan seiring dengan maslahat yang dikehendaki Syari' ada padanya, maknanya jika maslahatnya berubah, atau maslahatnya hilang, maka hukum muamalah itu pun berubah. Al-Izz Bin'Abdussalam menyatakan, setiap aktivitas yang tujuan disyariatkannya tidak terwujud, aktivitas itu hukumnya batal. Dengan bahasa yang berbeda, asy syathibi sependapat dengan al-'Izz. Kemudian Asy Syatibiy berkata, "Memperhatikan hasil akhir dari berbagai perbuatan adalah sesuatu yang *mu'tabar* (diakui) menurut syariat".¹¹

⁹ Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis Dalam Islam*, (Jakarta: Pustaka Kautsar, 2001), hl. 71.

¹⁰ Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, (Rajawali Press 2010), hlm. 35

¹¹ Abdullah As-Sattar Fathullah Sa'id, *Al-Mu'amlat fi Al-Islam*, (Mekah: Rabithah Al-Alam Al-Islami : Idarah al-Kita al-Islam), 1402 H), hlm 12

Sebagaimana telah disampaikan, dimana fiqh muamalah diartikan sebagai bagaian Hukum Islam yang mengatur hubungan keperdataan antar manusia, maka dapatlah dikatakan bahwa fiqh muamalah lebih mudah dipahami sebagai hukum perdata Islam.

Berikut ini adalah penjabaran secara global mengenai ruang lingkup pembahasan fiqh muamalah:

1. Bagian pertama: Hukum Benda

Terdiri dari tiga pokok pembahasan, yaitu:

- a. Konsep pembagian Harta (*al-mal*), meliputi pembahsan tentang pengertian harta, unsur-unsurnya dan pembagian jenis-jenis hartanya.
- b. Konsep Hak (*al-aluquq*), meliputi pembahasan tentang pengertian hak, sumber hak, perlindungan dan pembatasan hak, dan pembagian jenis-jenis hak.
- c. Konsep tentang hak milik (*al-milkiyah*), meliputi pembahasan tentang hak milik, sumber-sumber pemilikan dan pembagian macam-macam hak milik.

2. Bagian kedua: Konsep Umum Akad

Konsep Umum Akad, Asas-asas Umum Akad. Ruang lingkup ini membahas :

- a. Pengertian akad dan Tasarruf.
- b. Unsur-unsur akad dan syarat masing-masing unsur.
- c. Macam-macam akad.

Bagian ketiga: Aneka macam akad khusus

Meliputi: Jual-beli (*al-bai'*), sewa-menyewa (*al-ijārah*), utang-piutang (*al-qard*), penanggungan (*al-kafalah*), gadai (*rahn*), bagi hasil (*mudharabah*), persekutuan (*musyarakah*), pinjam-meminjam (*ariyah*), penitipan (*wadi'ah*), dll masing-masing disampaikan dalam bab tersendiri.¹²

2.1.2. Sumber Hukum Fiqh Muamalah

1. Al-Qur'an

Diantara sumber hukum fiqh muamalah dalam Al-Qur'an adalah:

قُلْ أَرَأَيْتُمْ مَا أَنْزَلَ اللَّهُ لَكُمْ مِنْ رِزْقٍ فَجَعَلْتُمْ مِنْهُ حَرَامًا وَحَلَلًا قُلْ إِنَّ اللَّهَ أَدْنَىٰ لَكُمْ أَمْرًا عَلَىٰ اللَّهِ تَفَتَّرُونَ

Artinya: Katakanlah: "Terangkanlah kepadaku tentang rezki yang diturunkan Allah kepadamu, lalu kamu jadikan sebagiannya Haram dan (sebagiannya) halal". Katakanlah: "Apakah Allah telah memberikan izin kepadamu (tentang ini) atau kamu mengada-adakan saja terhadap Allah ?" (QS. Yunus: 59).

Ayat ini mengindikasikan bahwa Allah Swt memberikan kebebasan dan kelenturan dalam kegiatan muamalah, selain itu syari'ah juga mampu mengakomodir transaksi modern yang berkembang mengikuti perkembangan zaman. Selain itu juga terdapat firman Allah menegenai perniagaan yang merupakan salah satu bentuk muamalah.

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ

Artinya: "Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu." (QS. Al-Baqarah: 198)

¹² Ahmad Hamid, *Al-Bayan*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1976), hlm 198.

Selain dalil-dalil di atas, juga terdapat dalil-dalil mengenai harta dan jual beli yang merupakan salah satu bentuk praktik muamalah. Diantara dalil-dalil tersebut yaitu:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa’: 29).

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya: Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (QS. Al-Baqarah: 275).

Dalam ayat di atas, telah terdapat larangan bagi orang-orang yang beriman dari memakan harta sesamanya secara batil, dan dijelaskan bentuk keuntungan yang halal dalam pemutaran harta, yaitu perdagangan yang dilakukan dengan suka sama suka. Demikian juga pada ayat kedua yaitu Allah telah mengharamkan praktik riba dalam muamalah.

2. Al-Hadits

Selain dalil-dalil dalam Al-Qur’an, juga banyak terdapat hadits-hadits nabi yang membicarakan muamalah, diantaranya yaitu:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَالِدِ الدِّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ عَبْدُحَدَّثَنَا الْعَزِيزُ بْنُ مُحَمَّدٍ

عَنْ أَوْفَى بْنِ صَالِحِ الْمَدِينِيِّ عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ» (رواه ابن ماجه)¹³

Artinya:” Telah meriwayatkan kepada kami al-Abbas bin al-Walid al-Dimasyqi telah meriwayatkan kepada kami Marwan bin Muhammad telah meriwayatkan kepada kami Abdul al-Aziz bin Muhammad dari Dawud bin Shalih al-Madini dari ayahandanya berkata, saya telah mendengar Abu Sa’id al-Khudri berkata, telah bersabda Rasulullah saw. sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka sama suka.” (HR. Ibnu Majah).

2.2 Konsep *Ijārah Bi Al-Manfaat*

Sifat *Ijārah Bi Al-Manfaat* mengikat para pihak yang berakad. Mengikat yang dimaksud disini adalah apakah akad *ijārah* bisa dibatalkan secara sepihak atau tidak. Menurut ulama Hanafiyah, *ijārah bi al-manfaat* adalah akad yang lazim (mengikat) yang boleh dibatalkan. Menurut *Ijārah Bi Al-Manfaat* batal dengan meninggalnya salah seorang yang berakad dan tidak dapat dialihkan kepada yang lain selain pemilik barang tersebut. Alasannya adalah kematian itu merupakan perpindahan barang yang disewakan dari satu pemilik dan juga pemilik yang lain.

Karena itu, akad tersebut harus batal. Sedangkan jumhur ulama berpendapat bahwa *ijārah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan dan dapat diwariskan. Adapun alasannya adalah bahwa akad *ijārah* itu merupakan akad imbalan. Karena itu, tidak menjadi batal karena meninggalkan salah satu pihak seperti dalam jual beli.¹⁴

Masalah yang paling penting dalam *ijārah* adalah menyangkut pemenuhan hak-hak *musta’jir*, terutama sekali hak untuk diperlakukan secara baik dalam

¹³ Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, kitab al-Tijarat, Juz II, hadits no. 2176. (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, t.th.), hlm.18-20.

¹⁴ Yuli Andriani, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap, kepemilikan Benang Pada Akad Ijārah Antara Pemilik Sulaman* (Skripsi),(Padang IAIN IB, 2009), hlm. 34.

lingkungan pekerjaan, hak-hak atas jaminan sosial, dan hak atas upah yang layak. Untuk itu perlu dikaji tentang ketentuan hak-hak *musta'jir* terutama tentang upah.

Pembayaran upah adalah suatu kewajiban yang harus ditunaikan oleh orang yang menyewa/mengupah seseorang untuk melakukan pekerjaan. Upah adalah hak yang harus diterima oleh orang yang dipekerjakan setelah pekerjaan itu dilakukan. Dalam ketentuan Islam dikatakan apabila seseorang menyewa atau mengupah seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, maka hendaklah pembayaran upah itu mereka tentukan terlebih dahulu. Sedangkan pembayaran upah yang tidak ada aturan yang mengaturnya perlu ada perjanjian dan dilaksanakan sesuai perjanjian yang telah disepakati.

Untuk itu dalam perjanjian *ijārah bi al-manfaat*, penyewa dan yang memberikan jasa harus menetapkan kapan dan berapa jumlah upah atau sewa yang akan diterima, agar terjadi kesepakatan dan kerelaan antara kedua belah pihak baik orang yang disewa maupun orang yang menyewa, sehingga tempat tersebut akan dilakukan dengan ikhlas dan senang hati serta dapat mencegah terjadinya perselisihan. Pembayaran ini dapat dipercepat dan dapat pula ditangguhkan.

Menurut Mazhab Hanafi masyarakat mempercepat upah dan menaggungkan upah boleh dengan syarat adanya kesepakatan dan kerelaan dari kedua belah pihak.¹⁵

2.2.1 Pengertian *Ijārah Bi Al-Manfaat*

Secara etimologi al-ijārah berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-iwadh* penggantian, dari sebab itu *la ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *Al-*

¹⁵ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: Diponegoro, 1992), hlm 319.

Ajru/upah. Atau dengan arti kata lain seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.¹⁶ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah *ijārah* diartikan sebagai upah atau sewa yang diberikan kepada seseorang setelah bekerja sama sesuai dengan hukum Islam.¹⁷

Di kalangan para fuqaha, terdapat beberapa defenisi yang berbeda tentang konsep *ijārah* ini. Kalangan Hanafiah mendefinisikan *ijārah* yaitu:

عقد على بعوض المنافع

Artinya: "Akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti".¹⁸

Pendapat kalangan Hanafiah bahwas *ijārah* ialah suatu aqad atas suatu manfaat yang tidak bertentangan dengan syara' dan diketahui besarnya manfaat yang digunakan dalam waktu tertentu dengan adanya *iwadh*.¹⁹ Dengan demikian dapat dipahami bahwa menurut pendapat kalangan Hanafiah, *ijārah* yaitu akad yang berisi kepemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati bersama antara pemilik objek transaksi selaku penyewa dan orang yang akan memanfaatkan objek yang disewa.

Menurut pendapat fuqaha kalangan Syafi'iyah *ijārah* didefenisikan sebagai

عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم

Artinya: "Akad terhadap manfaat yang diketahui dan disengaja harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu"²⁰

¹⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid III (Bairut: Dar kitab al-Arabi, 1971), hlm. 177.

¹⁷Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2003), hlm. 476.

¹⁸Muhammad Amin Syairb Ibnu 'Abidin, *Radd al-Muhtar 'Ala ar-Durr al-MuhktarSyarh Tanwil Abshar*, Juz IX (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2003), hlm. 3-4.

¹⁹Abdurrahman al-Jaziry, *Kitab Fiqh Ala al-Mazahib al-Arba'ah*. Jilid III, (Beirut: Dār al-Fikr, t.t), hlm. 98.

²⁰Abdurrahman Al-Jazairy, *Al-Fiqh Ala Madzahib Al- Arba'ah*, Juz III, (Beirut : Daar Al-Kutub Al-Ilmiah, 1996), hlm. 89.

Dalam hal ini pendapat kalangan Syafi'iyah bahwa akad-akad dalam *ijārah* haruslah yang dibolehkan dalam agama Islam, bukan dalam hal yang bertentangan karena tujuan dari transaksi ini ialah manfaat yang didapatkan oleh kedua belah pihak yang berakad. Pihak yang menyewa mendapatkan manfaat sedangkan yang penyewa mendapatkan imbalan.

Sedangkan *ijārah* menurut kalangan ulama Malikiyah mendefinisikannya dengan

تسمية التعاقد على منفعة الآمي وبعض المنقولات

Artinya: “nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”²¹

Sedangkan ulama Hanabilah berpendapat *ijārah* adalah

عقد على منفعة مباحة معلومة تؤدّٰ ذٰينا فشنا مدة معلومة بعوض معلوم

Artinya: “Akad terhadap manfaat harta benda yang bersifat mubah dalam periode waktu tertentu dengan suatu imbalan”²²

Sayyid Sabiq berpendapat bahwa sewa-menyewa ialah sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²³ Sedang M. Hasbi Ash Shiddieqy mengartikan *Ijārah* ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.²⁴

Dalam Kitab Fathul Qarib menjelaskan bahwa *ijārah* adalah “suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja, dan menerima penyerahan, serta diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas.

²¹ *Ibid.*, hlm. 89.

²² *Ibid.*, hlm. 90.

²³ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Jilid III, (Kairo: Daar al-Fath, 1990), hlm. 15

²⁴ M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, Cet. 1 (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), hlm. 428.

Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) *ijārah* didefinisikan sebagai akad pemindahan hak manfaat (hak guna) atas suatu barang atau jasa dalam tempo dan waktu tertentu dengan pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan barang itu sendiri.²⁵

Dari semua pendapat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa akad-akad yang dilakukan dalam transaksi *ijārah* yaitu transaksi yang bersifat dibolehkan dalam agama Islam bukan yang bertentangan dari ajaran Islam. Makna dari *ijārah* menurut setiap yang telah didefinisikan oleh para ulama di atas bahwa *ijārah* adalah akad yang berisi penukaran manfaat dengan jalan memberi ganti atau imbalan atas dalam jumlah tertentu. Setelah mendapatkan ganti atau imbalan, setiap pihak yang berakad dalam transaksi *ijārah* harus betul-betul mendapatkan manfaat dari transaksi ini. Tidak boleh pihak yang menyewakan barang atau obyek tidak mendapatkan ganti atau imbalan dari hasil yang disewakan, begitu juga dengan pihak penyewa yang tidak mendapatkan manfaat dari orang sewaan yang seharusnya didapatkan.

Al-ijārah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumhur Ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'* berdasarkan ayat Al-qur'an, hadis-hadis Nabi, dan ketetapan Ijma Ulama.²⁶ Adapun dasar hukum tentang kebolehan *Al-ijārah* sebagai berikut:

²⁵Adiwarman A.Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 138.

²⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh al-islami Wa adhilatuhu*. Jilid V, cet. Ke-8 (Damaskus: Dar al-Fiqr al-mus'sshim, 2005) , hlm 3801.

وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسْتَزِضِعْ لَهُمْ أُخْرَىٰ

Artinya: ”Jika mereka telah menyususkan anakmu, maka berilah upah mereka”.

(QS, At-Thalaq:6)

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkan *Al-ijārah* itu adalah untuk memberikan keringanan kepada ummat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Dihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Dengan adanya *AL-Ijārah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat.

Sedangkan *ijārah bi al-manfaat* merupakan praktik sewa-menyewa dalam bentuk rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan. *Ijārah bi al-manfaat* hanya dibedakan dalam bentuk obyek *ijārah* yaitu sewa-menyewa yang memiliki manfaat bagi penyewanya.

Dengan demikian *ijārah bi al-manfaat* adalah sewa-menyewa yang bermanfaat Antara pemilik barang maupun yang menyewa barang tersebut. Apabila sewa-menyewa tersebut bermanfaat bagi kedua belah pihak maka para ulama Fiqh sepakat bahwa hukumnya boleh. Contohnya: Sewa menyewa rumah

2.2.2. Dasar Hukum *Ijārah Bi Al-Manfaat*

Ulama fiqh berpendapat bahwa yang menjadi dasar hukum *ijārah* adalah firman Allah yang terdapat pada beberapa surat di bawah ini:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: "dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan." (QS. Al-Baqarah: 223).

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنِّي خَشِيتُ أَنْ يَأْتِيَنَّكَ مِنَ الْإِسْلاَمِ تَبِيعًا كَمَا تَابَعَتْ الْفِرْعَوْنَ الْأَمِينُ

Artinya: "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-Qashas: 26).

Dasar hukum dari hadist dapat juga dilihat pada hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah:

روى ابن ماجو ان النبي اللهصلى وسلمعليه قال: اعطوا الاجيراجره قبل
ان عرقو يحف. (رواه ابن ماجو)

Artinya: Dari Abdullah bin „Umar, ia berkata: Telah bersabda Rasulullah SAW, "berikanlah upah jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringatnya". (HR. Ibnu Majah).

Hadis ini menjelaskan bahwa dalam akad *ijārah* yang menggunakan jasa seseorang untuk mengerkakan suatu pekerjaan harus segera mungkin untuk membayar upah atau imbalan atas jasanya dan tidak menunda-nunda waktu pembayarannya.

Mengenai disyari'atkannya *ijārah*, semua umat bersepakat, tak seorangpun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat.

Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Hadits, dan *Ijma'* maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan.

2.2.3. Rukun Dan Syarat-Syarat Al-Ijārah Bi Al-Manfaat

Rukun menjadi eksistensi dari suatu perbuatan yang akan diwujudkan oleh para pihak, dengan adanya rukun akan menegaskan entitas dari suatu pekerjaan yang akan dihasilkan. Para fuqaha menyatakan bahwa rukun itu merupakan sesuatu yang menjadikan tegaknya dan adanya sesuatu sedangkan ia bersifat internal dari sesuatu yang ditegakkannya.²⁷

Selain rukun syarat juga merupakan hal yang substansial yang keberadaannya di luar perbuatan itu sendiri. Lazimnya fuqaha mendefinisikan syarat sebagai suatu sifat yang mesti ada pada setaip rukun, tetapi tidak merupakan sesuatu hal yang esensi sebagaimana halnya pada rukun.²⁸

Menurut ulama Hanafiyah rukun *ijārah* hanya *ijab* dan *qabul*, yakni orang yang menyewa dan yang menyewakan. Menurut Hanafiyah Rukun *Al-Ijārah Bi Al-*

²⁷Ghufroon A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 78

²⁸Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 82.

Manfaat hanya satu yaitu ijab dan qabul dari dua belah pihak yang bertransaksi.

Adapun menurut Jumah Ulama rukun *Ijārah* ada empat, yaitu:

1. Dua orang yang berakad.
2. Objek yang disewa
3. *Sighat* (ijab dan Kabul).
4. Manfaat.²⁹

Aqid yaitu pihak-pihak yang melakukan perjanjian akad. Pihak yang menyewakan tenaganya disebut *muajjir*, pihak yang menggunakan jasa tenaga disebut *musta'jir*. Kedua pihak yang melakukan akad diisyaratkan memiliki kemampuan, yaitu berakal dan dapat membedakan (baik dan buruk). Para penganut mazhab Syafi'i dan Hanbali menambah satu syarat lain, yaitu baligh. Menurut pendapat ini akad anak kecil meski sudah *tamyiz*, tetap tidak sah jika belum *baligh*.³⁰

Ma'qud 'alaih adalah objek dalam perjanjian akad *ijārah*. *Ijārah* atas manfaat (*ijārah al-manfaah*) atau disebut juga sewa menyewa yang menjadi objek akadnya ialah manfaat dari suatu benda baik benda tetap maupun benda bergerak. Sedangkan manfaat yaitu baik manfaat dari suatu barang yang disewakan atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja. Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan menurut syara'. Dengan demikian tidak boleh *musta'jir* menyewakan *mu'jir* untuk membangun tempat maksiat seperti tempat perjudian.

Rukun *ijārah* yang terakhir *sighat*. Pernyataan kehendak yang lazimnya disebut *sighat*. Akad sewa dianggap sah setelah ijab dan kabul dilakukan dengan

²⁹ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Rawamangun 2010), hlm 278.

³⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 13, (terj. Kamaluddin A. Marzuki), (Bandung: Al-Ma'arif, 1997), hlm. 21.

lafadz lain yang menunjukkan makna yang sama. Oleh karena itu ijab kabul merupakan suatu syarat yang tidak bisa ditinggalkan dalam bermuamalah.

Adapun syarat-syarat *Al-ijārah Al-manfaat* sebagaimana yang ditulis oleh Nasrul Haroen sebagai berikut:³¹

1. Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan telah balik dan berakal,. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila *ijārah* nya tidak sah. Akan tetapi ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia balig. Oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh melakukan akad sewa, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.
2. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *Al-ijārah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad sewa nya tidak sah.
3. Manfaat yang menjadi objek *ijārah bi al-manfaat* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewa.
4. Objek *ijārah bi al-manfaat* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada catatnya. Oleh sebab itu, para ulama *fiqh* sepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan

³¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 279

dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, seseorang menyewa rumah, maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung boleh ia memanfaatkan.

5. Objek *ijārah bi al-manfaat* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'. Oleh sebab itu, para ulama fiqh sepakat mengetakan tidak boleh menyewa seseorang untuk menyantet orang lain, menyewa seorang untuk membunuh orang lain, demikian juga tidak boleh menyewakan rumah untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.
6. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa atau menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Para ulama fiqh sepakat mengatakan bahwa akad sewa menyewa seperti ini tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban penyewa itu sendiri.
7. Objek *Al-ijārah* itu merupakan sesuatu yang bisa disewakan seperti, rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran. Oleh sebab itu tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai sarana penjemur pakaian. Karena pada dasarnya akad untuk sebatang pohon bukan dimaksudkan seperti itu.
8. Untuk atau dalam *Al-ijārah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.³²

³² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm.232

2.2.4. Menyewa Barang Sewaan Pada *Ijārah Bi Al-Manfaat*

Bolehkah penyewa menyewakan kembali barang sewaan? Menurut Sayyid Sabiq, penyewa dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan tersebut pada orang lain, dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad awal. Misalnya, penyewaan seekor binatang, ketika akad awal dinyatakan bahwa binatang itu disewa untuk membajak sawah, kemudian binatang tersebut disewakan lagi kepada penyewa kedua, maka binatang itu harus digunakan untuk membajak pula.

Penyewa pertama boleh menyewakan lagi dengan harga serupa pada waktu ia menyewa atau kurang sedikit atau bahkan lebih mahal dari harga penyewaan pertama. Hal ini boleh saja dilakukan. Menurut Syayid Sabiq kebiasaan seperti ini disebut *Al-khulwu*.³³ Hal ini berlaku juga untuk penyewaan-penyewaan yang lainnya seperti, penyewaan rumah, kendaraan, dan alat-alat musik.

Apabila akad *ijārah* telah sempurna dengan terpenuhinya rukun dan syarat, maka terdapat ketentuan sebagai berikut.

- a. Sahnya kepemilikan manfaat atas barang yang disewa sehingga ia boleh mempergunakan dan menghabiskannya.
- b. Sahnya kepemilikan orang yang menyewakan atas upah sewa yang dibayarkan penyewa saat akad.³⁴

Hal yang harus diperhatikan dalam kepemilikan ini adalah setiap kali telah lewat sebagian waktu sewa, sedangkan barang yang disewakan masih berada

³³ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Rawamangun 2010), hlm. 282.

³⁴ Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syari'ah*, (Jakarta, PT Mizan Publika), hlm. 165.

ditangan penyewa, sebagian upah sewa menjadi miliknya sebagai imbalan atas manfaat yang sudah dihabiskan.

Apabila seluruh manfaat telah digunakan secara sempurna atau waktu sewa telah habis, upah sepenuhnya telah menjadi haknya, sekalipun barang yang disewa belum dimanfaatkan sama sekali, asalkan barang itu berada ditangan penyewa. Karena manfaat sudah dihabiskan semua oleh penyewa, imbalannya pun menjadi hak orang yang menyewakan sepenuhnya. Sama dengan barang yang dibeli sesudah dihabiskan oleh pembeli, pembayarannya menjadi hak penjual sepenuhnya.

Barang yang disewakan baru dimanfaatkan sebagian, lalu akad dibatalkan karena akadnya rusak (tidak memenuhi syarat), upah sewa pengganti wajib dibayarkan sesuai dengan kadar pemanfaatan barang. Sementara itu, sisa yang belum dimanfaatkan tidak perlu diganti.

2.2.5. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah Bi Al-Manfaat*

Dapatkah akad *ijārah bi al-manfaat* dibatalkan? Para ulama *fiqh* berbeda pendapat tentang sifat akad *Al-ijārah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *Al-ijārah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum.³⁵

Adapun Jumhur Ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *Al-ijārah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila salah seorang meninggal

³⁵ Ash-Sarakhsi, *Al-Mabsud* (Beirut: Darul Fikr, 1978) Jilid XVI, hlm. 208.

dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *Al-ijārah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumhur Ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh di wariskan. Karena termasuk harta (*Al-Maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak. Yang berakad tidak membatalkan akad *ijārah*.³⁶

Selanjutnya sampai kapankah akad *Al-ijārah* itu berakhir? Menurut Al-Kasani dalam kitab *Al-Badaa'iu Ash-Shana'iu*, menyatakan bahwa akad *Al-Ijārah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Objek *Al-ijārah* hilang atau musnas seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang'
2. Tenggangan waktu yang disepakati dalam akad *Al-ijārah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
3. Wafatnya salah seorang yang berakad.
4. Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita oleh Negara karena terkait adanya utang, maka akad *Al-ijārah* nya batal.

³⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 236.

BAB TIGA

PRAKTIK PENYEWAAN RUMAH DAN KOST GAMPONG RUKOH

3.1. Profil Rumah Sewa Dan Kost Gampong Rukoh

Rumah sewa dan kost merupakan salah satu bidang usaha yang ada di gampong Rukoh kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh. Kemudian disewakan kepada orang-orang yang ingin menyewa rumah tersebut untuk dihuni baik bagi yang ingin menyewanya baik dalam bentuk kamar, maupun dalam bentuk rumah yang disewa dengan harga bervariasi tergantung jenis rumahnya.

Perkembangan yang dialami oleh rumah sewa dan kost di gampong Rukoh disebabkan karena letak yang strategis, yaitu berdekatan dengan Kampus UIN Ar-Raniry, Unsyiah dan beberapa kampus swasta dan negeri lainnya. Sehingga banyak rumah sewa/kost di gampong Rukoh di pilih sebagai tempat tinggal yang disewakan khususnya untuk mahasiswa/i.

Rumah sewa dan kost di gampong Rukoh memiliki banyak penghuni, baik itu penghuni laki-laki maupun perempuan. Rumah sewa dan kost tersebut dalam satu rumah ada yang menyewa dalam bentuk rumah dan juga dalam bentuk kamar. Dalam hal ini, rumah dan kost yang disewakan dengan harga yang berbeda tergantung bentuk rumah dan juga kamar yang disewa. Perbedaan harga tersebut disebabkan karena bagus dan tidaknya rumah dan kost yang disewakan.

Rumah sewa dan kost yang terdapat di gampong rukoh terdiri dari 650 unit rumah sewa dan kost, dihuni oleh 3250 penghuni baik laki-laki dan perempuan

bahkan lebih dan terbagi 6 dusun yang ada di gampong Rukoh¹. Pemasukan dalam satu tahun di hitung sekitar 4 juta per bahkan dapat melebihi, karena di gampong mayoritas di sewakan kamar kost, jika rumah yang disewakan oleh penghuni hanya sedikit. Karena yang menguni rumah kontrakan tersebut di dominasi oleh mahasiswa yang ingin sedang melanjutkan studinya di perguruan tinggi negeri dan juga swasta.

Hampir semua tempat yang ada di gampong Rukoh memiliki rumah sewa dan kost. Hal ini disebabkan hampir semua penduduk dihuni oleh mahasiswa, yang sedang melanjutkan pendidikan perguruan tinggi yang letaknya tidak jauh dari tempat tinggal. Bahkan terdapat rumah sewa yang disewakan bagi yang sudah berkeluarga.

Namun, dalam setiap mendirikan rumah yang tujuannya untuk disewakan tentunya mempunyai aturan tersendiri yang sudah ditetapkan disatu tempat, Baik itu aturan tertulis maupun tidak tertulis. Begitu juga pemilik rumah sewa dan kost yang ada di gampong Rukoh harus mengikuti aturan yang telah ditetapkan oleh pihak aparaturnya walaupun rumah sewa dan kost disetiap tahunnya selalu dihuni oleh Mahasiswa dan juga yang sudah berkeluarga untuk dijadikan tempat tinggal.

Resiko yang sering dialami pada rumah sewa dan kost yaitu aturan yang sudah ditetapkan oleh pihak aparaturnya. Bahkan pemilik dan penghuni rumah sewa dan kost terkadang masih melanggar aturan tersebut. Akan tetapi sewa menyewa rumah dan kost tetap dilakukan meskipun pemilik dan penghuni rumah masih melanggar aturan yang telah ditetapkan.

¹ Hasil wawancara dengan Harmidi Spd, *Geuchik Gampong Rukoh*. tanggal 22 desember 2017, pukul 09.00 Banda Aceh.

Kejadian yang sering terjadi pada rumah sewa dan kost di gampong Rukoh antara pemilik rumah dan juga penghuni rumah. Pemilik rumah terkadang menyewa rumah yang berseblahan antara laki-laki dan perempuan, sedangkan penghuni rumah sewa menerima tamu dari laki-laki atau yang berlawanan jenis yang sering terjadi di malam hari. Bahkan walaupun pihak aparat gampong sering melakukan patrol di malam hari, khususnya di malam yang mana laki-laki dan perempuan berkumpul.

3.2. Sistem Sewa-menyewa Rumah Dan Kost Dan Peraturan Di Gampong Rukoh

3.3.1. Sistem Sewa-menyewa Rumah dan Kost

Sewa menyewa rumah dan kost di gampong sama halnya seperti sewa-menyewa rumah dan kost yang ada di gampong lain sesuai dengan fasilitas yang terdapat dalam rumah sewa dan kost tersebut. Dalam hal ini pihak pemilik rumah memikirkan bagaimana rumah sewa dan kost tersebut hanya memikirkan dalam mengatasi kerugian sewa rumah. Demikian pula dengan kerugian yang di terima oleh pemilik rumah sewa dan kost di gampong Rukoh.

Sistem yang dilakukan pada rumah sewa dan kost di gampong Rukoh harus mengikuti aturan yang sudah ditetapkan oleh pihak aparat gampong. Terutama pemilik rumah yang harus tahu tentang peraturan tersebut agar hal-hal yang tidak diinginkan seperti perbuatan maksiat bisa di cegah, apabila hal seperti ini masih terjadi maka tergunan dari keuchik dan aparat gampong akan menindak lanjuti dengan memberikan sanksi tegas baik pemilik rumah dan juga yang menghuni rumah sewa dan kost tersebut.

Tindakan ini dilakukan oleh aparat gampong mengingat sering sekali terjadinya perbuatan maksiat yang disebabkan oleh rumah sewa dan kost yang berhadapan dan bersebelahan antara laki-laki dan perempuan. Hal ini merugikan penghuni rumah yang berdekatan dengan kost tersebut. Perbuatan seperti ini sangat merugikan gampong Rukoh sendiri yang dekat dengan perguruan tinggi negeri maupun swasta.

3.3.2. Peraturan Di Gampong Rukoh

Peraturan yang dibuat oleh aparat gampong merupakan aturan yang ditulis pada *Reusam Gampong Rukoh* pada pasal 6 disebutkan bahwa pemilik rumah/kost Tidak boleh menyewakan rumahnya bersebelahan antara laki-laki dan perempuan. Namun, setiap lorong yang ada di gampong Rukoh masih banyak rumah sewa/ kost yang pemiliknya menyewa dalam keadaan berdekatan dan bersebelahan salah satunya di lorong serumpun yang dekat dengan kampus UIN Ar-Raniry.

Jika hal ini sudah terjadi, maka pihak aparat gampong mengeluarkan sanksi yang tegas. Karena peraturan yang di sampaikan masih di langgar oleh pemilik rumah dan juga penghuni rumah sewa dan kost. Inisiatif lain yang dilakukan oleh pihak aparat gampong adalah membuat selebaran yang tertulis khususnya mengenai peraturan Rumah sewa dan kost.

Inisiatif ini dibuat oleh keuchik gampong Rukoh. dengan adanya selebaran yang tertulis tentang peraturan gampong khususnya mengenai rumah sewa dan kost yang disewakan dalam keadaan bersebelahan antara laki-laki dan perempuan bisa mengurangi kejadian seperti perbuatan maksiat. Dan selebaran tersebut ditempelkan setiap dinding rumah baik rumah sewa dan kost penghuni rumah yang

sudah berkeluarga dan yang belum berkeluarga ditempel setiap rumah yang ada di gampong Rukoh

Jika peraturan yang telah dibuat oleh pihak aparat gampong tersebut lebih terlaksana, maka pemilik rumah sewa dan kost, tetangga dan aparat gampong bekerjasama dalam melaksanakan peraturan ini. Karena jika peraturan yang telah dibuat oleh aparat gampong tidak dijalankan dengan semestinya, maka pelanggaran yang akan terjadi kembali bertambah jika kerjasama ini tidak terjalin.

Dengan melihat peraturan yang dibuat oleh aparat gampong sudah seharusnya semua warga gampong Rukoh sadar akan peraturan tersebut. Termasuk pemilik dan penghuni rumah sewa dan kost, sudah seharusnya warga gampong rukoh mengikuti prosedur yang tentunya harus dijalankan. Selain itu antara pemilik dan penghuni rumah sewa dan kost harus memiliki tanggung jawab tanpa adanya pihak yang dirugikan dalam melakukan transaksi sewa menyewa.

3.3. Sistem Pengawasan Rumah Sewa dan Kost Gampong Rukoh

Sistem pengawasan rumah sewa dan kost gampong Rukoh yaitu menjalankan peraturan yang telah dibuat oleh aparat gampong. Yaitu tim Tamar atau tim *amal ma'ruf nahimungkar* yang tugasnya mengawasi dan melihat rumah sewa dan kost dalam keadaan berhadapan dan bersebelahan antara laki-laki dan perempuan yang masih terjadi.

Kemudian pengawasan selanjutnya adalah aparat gampong atau tim tamar mengawasi rumah sewa dan kost di yang berhadapan dan bersebelahan pada malam hari melakukan pengawasan dimalah hari. Baik di malam minggu yang memang

banyak muda-mudi yang dating untuk menemui teman yang berlawanan jenis dan di malam selain malam minggu.

Berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh pihak aparat gampong yaitu tim tamar. Masih banyak rumah sewa dan kost yang disewakan berhadapan dan bersebelahan antara laki-laki dan perempuan bahkan pemilik penghuni rumah sewa dan kost juga menerima tamu yang berlawanan jenis dimalam hari. Sedangkan dalam peraturan gampong tidak boleh menerima tamu berlawanan jenis terutama di malam hari.

Pada saat pihak Tamar menanyakan siapa dan dimana pemilik rumah sewa dan kost di tempat ini, penghuni rumah mengatakan beliau tidak tinggal disini tetapi pemiliknya tinggal di dusun lain atau di gampong lain dan peraturan yang sudah di sampaikan oleh aparat gampong masih di langgar oleh pemilik rumah sewa tersebut

Bahkan kurang mengetahui peraturan yang di buat oleh aparat gampong ².

Selain itu transaksi sewa-menyewa juga harus dilakukan dengan tanggung jawab tanpa adanya pihak yang di rugikan dan melihat peraturan mana saja yang tidak boleh dilanggar, baik pada pemilik maupun penghuni rumah sewa dan kost.

3.4. Tinjauan Praktik Penyewaan Rumah Sewa dan Kost di Gampong Rukoh Menurut *Ijārah Bi Al-Manfaat*

3.4.1. Tinjauan Fiqh Muamalah

Islam membolehkan transaksi muamalah. Jenis muamalah yang dilaksanakan manusia sejak zaman dahulu samapai sekarang sejalan dengan perkembangan,

² Hasil wawancara dengan Mahfud pihak tamar (*tim Amal Ma'ruf Nahimungkar*) Gampong Rukoh, tanggal 25 November 2016, pukul 21.00 Banda Aceh.

kebutuhan dan pengetahuan manusia itu sendiri. Atas dasar itu di jumpai dalam berbagai suku bangsa jenis dan bentuk muamalah yang beragam, yang esensinya adalah saling melakukan interaksi sosial dalam upaya memenuhi kebutuhan masing-masing. Allah SWT berfirman dalam surat Al-Isra' ayat 84:

قُلْ كُلٌّ يَعْمَلُ عَلَىٰ شَاكِلَتِهِ ۗ

Artinya: “Katakanlah Tiap-tiap orang berbuat menurut keadaannya”

(QS al-Isra': 84)

Persoalan muamalah merupakan suatu hal yang pokok dan menjadi tujuan penting agama Islam dalam upaya memperbaiki kebutuhan manusia. Atas dasar itu, sari'at muamalah diturunkan Allah hanya dalam bentuk yang global dan umum saja, dengan mengemukakan berbagai norma yang dapat menjamin keadilan dalam bermuamalah sesama manusia³

Ajaran tentang fiqh muamalah berkaitan dengan persoalan-persoalan hubungan antara sesama manusia dalam memenuhi kebutuhan masing –masing, sesuai dengan ajaran-ajaran dan prinsip-prinsip yang dikandung oleh Al-Qur'an dan as-Sunnah. Itu sebabnya muamalah tidak dapat dipisahkan sama sekali dengan nilai-nilai ketuhanan.

Dari pendapat para ulama terhadap Al-Qur'an dan As-Sunnah, ditemukan beberapa keistimewaan aaran muamalah di dalam kedua sumber hukum Islam, di antaranya:

³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 2

1. Prinsip dasar dalam persoalan muamalah adalah mewujudkan kemaslahatan umat manusia, dengan memperhatikan dan mempertimbangkan berbagai situasi dan kondisi itu sendiri.
2. Berbagai jenis muamalah, hukum dasarnya adalah boleh sampai ditemukan dalil yang melarangnya. Artinya, selama tidak ada dalil yang melarang suatu jenis muamalah, maka muamalah tersebut dibolehkan.

Namun demikian, sekalipun dalam prinsipnya bermuamalah dibolehkan selama tidak dijumpai dalil yang menyatakan, berbagai jenis muamalah yang dilakukan oleh seorang muslim harus senantiasa dalam rangka mengabdikan kepada Allah dan berprinsip bahwa Allah selalu mengontrol dan mengawasi tindakan tersebut.

Ada beberapa jenis muamalah yang disebutkan, para ulama fiqh membagi jenis muamalah kepada:

1. Jenis muamalah yang hukumnya ditunjuk langsung oleh nash (Al-Qur'an dan As-Sunnah) dengan memberikan batasan tertentu, karena Allah Ta'ala mengetahui bahwa manusia sulit untuk menemukan kebenaran hakiki dalam persoalan-persoalan seperti ini. Sekalipun mereka mengetahuinya, tetapi keinginan hawa nafsunya lebih mendominasi kebenaran tersebut.
2. Jenis muamalah yang tidak langsung ditunjuk langsung oleh nash, tetapi diserahkan sepenuhnya kepada hasil ijtihad para ulama, sesuai dengan kreasi para ahli dalam rangka memenuhi kebutuhan umat manusia sepanjang tempat dan zaman, serta sesuai pula dengan situasi dan kondisi masyarakat itu sendiri.

Untuk bidang muamalah seperti ini, syari'at Islam hanya mengemukakan kaidah-kaidah dasar, kriteria-kriteria dan prinsip-prinsip umum yang sejalan dengan kehendak syara'. Diantara prinsip, kaidah dan kriteria muamalah seperti ini telah di kemukakan diatas, muamalah dalam bentuk kedua ini merupakan rahmat Allah yang diberikan oleh umat Islam.

Keistimewaan jenis muamalah dalam katagori kedua ini adalah bahwa muamalah-muamalah seperti ini bisa berubah sesuai dengan perubahan zaman, tempat dan kondisi sosial. Berbeda dengan jenis muamalah dalam kategori pertama yang tidak menerima perubahan yang disebabkan zaman, tempat, dan kondisi sosial, karena ketetapan Allah dalam hal ini bersifat permanen. Misalnya tentang riba, riba dalam Islam diharamkan untuk selama-lamanya, akan tetapi pada muamalah yang kedua ditinjau dari pendapat para ulama fiqh dalam menetapkan kriteria riba.

Mengenai muamalah yang membabilahas tentang sewa-menyewa rumah dan kost hukumnya diperbolehkan oleh semua ulama, kecuali sewa-menyewa rumah tersebut dilarang dalam Islam. Misalnya seorang pemilik rumah menyewa rumah yang pada peraturannya dilarang karena kemaslahatan di satu tempat, begitu juga yang menyewa rumah apabila melanggar aturan yang sudah disampaikan oleh pemilik rumah diteruskan atau tidak persewaan tersebut. Demikian menurut pendapat Imam Maliki, Syafi'I dan Hambali.⁴

Menerapkan peraturan yang ada di suatu tempat merupakan keharusan demi sebuah kenyamanan dan kemanan. Oleh karena itu, hendaknya setiap manusia harus

⁴ Imam Al-kasani, *Al-Bada'iu Ash-Shana'iu*, Jilid IV, (Penerbit Darul Fikir) hlm. 208.

mematuhi tentang peraturan dan melaksanakan peraturan yang sudah ditetapkan agar peraturan tersebut tidak yang dirugikan.

Bila peraturan ini sama-sama melanggar antara pemilik dan penyewa rumah sewa dan kost, maka pihak aparat gampong yang melakukan tugasnya akan memberikan tindakan tegas terhadap kedua belah pihak. Terutama yang menyewa rumah dan kost, sanksi yang diberikan kepada pemilik rumah sewa dan kost yaitu pihak aparat gampong menyuruh pemilik rumah dan kost untuk tidak menyewa rumah dan kost tersebut. Jika memang pemilik tersebut ingin menyewa rumah dan kost dengan syarat tidak boleh berdekatan atau berseblahan antara laki-laki dan perempuan⁵

Dengan adanya sanksi yang diterabkan oleh aparat gampong di gampong Rukoh, maka hal-hal yang tidak diinginkan tidak akan terjadi. Karena sudah banyak kejadian yang telah terjadi dan disebabkan oleh rumah Sewa dan kost yang berdekatan dan bersebelahan antara laki-laki dan perempuan. Pihak aparat gampong seharusnya lebih memantau kejadian seperti ini, kejadian seperti perbuatan maksiat akan timbul kapan saja apa lagi dengan adanya rumah sewa dan kost yang berdekatan dan berseblahan.

Oleh sebab itu pemilik rumah sewa dan kost dan juga penghuni yang tinggal di gampong Rukoh lebih mengetahui peraturan yang telah ditetapkan. Agar hal-hal yang tidak diinginkan tidak terjadi, karena penduduk di gampong Rukoh di dominasi oleh mahasiswa yang sedang melanjutkan studinya di perguruan tinggi baik negeri maupun swasta. Apalagi di gampong Rukoh rawan terjadinya hal tersebut karena

⁵ Wawancara dengan Geuchik Gampong Rukoh Harmidi, pada 10 Desember 2016 di *Gampong Rukoh* Kecamatan Syiah Kuala

kejadian seperti *khalwat* atau *meusum* merupakan kasus yang sangat merugikan Gampong.

Pihak keuchik dan juga aparat gampong harus lebih tegas dengan peraturan penyewaan rumah dan kost yang bersebelahan, berdekatan dan berhadapan antara laki-laki dan perempuan. Pengawasan dari aparat gampong sangat diperlukan mengingat banyaknya mahasiswa atau pendatang yang menyewa rumah dan kost, bahkan pihak keuchik menyampaikan banyak mahasiswa dan pendatang tidak melapor jika ingin tinggal dalam jangka waktu yang lama.

Pihak aparat gampong pun tidak mengetahui bahwa banyak pendatang dan mahasiswa yang tinggal di Rumah sewa dan kost karena penghuni rumah tidak melapor dengan pihak yang bersangkutan di gampong Rukoh. Dengan adanya laporan tersebut pihak keuchik akan menyampaikan peraturan yang sudah ditetapkan dan apabila peraturan yang ditetapkan masih juga melanggar, pihak keuchik menyampaikan kepada aparat gampong agar lebih sering mengontrol khususnya pada malam tertentu.

3.4.2. Tinjauan *Ijārah Bi Al-Manfaat*

Dalam *Ijārah Bi Al-manfaat* atau kata lain sewa-menyewa dibolehkan. Ulama fiqh bersepakat bahwa boleh melakukan akad sewa-menyewa kecuali Abu Bakar Al-asham, Ismail bin Ulayyahn, Hasan Basri, Al-Qasyani, An-Nahrawani dan Ibnu Kaisan. Mereka melarang akad ini karena sewa-menyewa adalah menjual manfaat, padahal manfaat-manfaat tersebut tidak pernah ada saat melakukan akad, hanya dengan berjalannya waktu akan terpenuhi sedikit demi sedikit⁶

⁶ Wahbah Az-Zuhaili *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jilid 5 (Penerbit Darul Fikir), hlm 385.

Sesuatu yang tidak ada, tidak dapat dilakukan jualbeli atasnya. Sebagaimana tidak diperbolehkan menggantungkan jual beli pada masa akan datang. Hal ini dibantah oleh Ibnu Rusyd bahwa manfaat tersebut walaupun tidak ada akad, tetapi secara umum dapat tercapai. Syariat hanya memperhatikan manfaat-manfaat yang pada umumnya tercapai atau manfaat yang antara tercapai dan tidaknya adalah seimbang.

Adapun ulama Syafi'iyah melarang menggantungkan *ijārah* atas barang ke masa akan datang sebagaimana larangan dalam jual beli, kecuali menggantungkan *Ijārah* atas tanggungan. Misalnya, “*Saya mewajibkan dirimu membawa barangku kenegeri ini atau sampai bulan sekian*” hal itu karena barang dalam tanggungan dapat menerima penundaan, seperti melakukan akad *salam* pada suatu barang yang diserahkan pada waktu tertentu.

Pendapat Ulama Syafi'iyah yang paling benar dalam masalah *ijārah* atas barang, juga membolehkan seorang pemilik untuk memperbarui masa sewa bagi penyewa barang sebelum berakhirnya akad, dikarenakan dua masa sewa itu berkaitan dengan satu pembayaran.⁷

Ijārah menurut Ulama Syafi'iyah terbagi dua macam. pertama, penyewa atas barang (*ijārah 'ala a'in*), seperti seperti menyewakan barani yang tidak bergerak seperti Rumah. Jadi, menyewa barang yang tidak bergerak hanya dapat dilakukan melalui penyewaan atas barang karena tidak dapat dibebankan pada tanggungan tertentu.

Kedua penyewaan atas tanggungan (*ijārah 'ala dzimmah*), seperti menyewa binatang dengan sifat tertentu, untuk mengangkut barang, atau seperti membebaskan

⁷ Wahbah Az-Zuhaili *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jilid 5, (Darulfikir 2011), hlm 387.

seseorang untuk mengerjakan suatu hal tertentu, seperti menjahit, membangun atau sebagainya.⁸

Syafi'iyah mendefinisikan *ijārah* sebagai akad atas suatu manfaat yang mengandung makna maksud yang tertentu, mubah, serta dapat didermakan dan kebolehan dengan pengganti tertentu. Kata “*manfaat*” berfungsi untuk mengeluarkan akad atas barang karena barang hanya berlaku pada akad jual beli dan hibah.

Ijārah dapat di *fasakh* dengan sebab adanya (uzur) menurut ulama Hanafiyah. Hal itu karena kebutuhan menuntut adanya *Fasakh* ketika terjadi uzur tersebut, sebab jika akadnya tetap lazim (mengikat) ketika terdapat uzur maka orang yang mendapat uzur tersebut terpaksa mendapat *dharar* (kerugian) yang tidak disepakati dalam akad.

Uzur atau alasan yang dimaksud disini adalah sesuatu yang timbul dan menyebabkan kerugian bagi pelaku akad jika meneruskan akad, dan tidak dapat dihindari kecuali dengan *memfasakhnya*. Imam Ibnu Abidin berkata, setiap uzur yang tidak memungkinkan diperoleh objek akad karenanya kecuali dengan *dharar* atau kerugian yang diderita pada diri pelaku akad atau hartanya, maka dia diberikan hak *Fasakh*.⁹

sedangkan mayoritas jumur ulama berpendapat bahwa *ijārah* adalah akad Lazi (mengikat) seperti jual beli, maka tidak dapat *difasakh* seperti seluruh akad-akad *Lazim* lainnya oleh pelaku akad tanpa ada alasan yang mewajibkan, seperti adanya cacat, hilangnya objek manfaat. Adapun ungkapan ulama Syafi'iyah adalah

⁸ Mugnil Muthaaj, *Fiqh Muamalah Vol. II* (Gema Insani), hlm. 333

⁹ Wahbah Az-zuhaili, *Fiqh Al-Islami Wa adillatuhu* (Darulfikir 2011), hlm 406

ijārah tidak batal (*Fasakh*) dengan adanya halangan, seperti tidak adanya penerang kamar mandi bagi penyewa, atau kepergian mendadak dari penyewa rumah.

Hal itu tidak ada cacat atau kekurangan dalam objek akad dan dimungkinkan ditetapkan wakil dari keduanya. Akad *ijārah* hanya dapat batal (*fasakh*) ketika *ma'quud alaih*, yaitu manfaat barang, hilang. Seperti seperti runtuhnya runtuhnya rumah.

Fasakh hanya terjadi pada masa mendatang, bukan pada masa lalu. Atau, terjadi ketidak adanya cacat pada barang yang disewakan, seperti rumah yang tidak bisa disewakan karena disewakan dalam keadaan berseblahan antara laki-laki dan perempuan, hal tersebut melanggar aturan yang sudah ditetapkan oleh satu pihak, jika ingin rumah tersebut disewakan dengan syarat pemilik rumah harus menyewa dalam satu tempat tersebut sesuai aturan yang telah ditetapkan.

Berdasarkan penjelasan diatas di atas dapat disimpulkan bahwa tinjauan dalam *Ijārah* menjadi batal atau (*fasakh*) dengan selesainya pemenuhan manfaat barang, begitu juga dengan permintaan barang *fasakh* dalam dua hal, yaitu rusaknya fisik barang yang disewakan dalam *ijārah 'ain* (sewa guna fisik barang), dan tidak adanya penyerahan fisik barang yang disewakan pada masa sewa. Namun, mereka berselisih pendapat dalam kebolehan *fasakh ijārah* karena adanya uzur (halangan).

Ulama hanafiyah berpendapat *ijārah* dapat batal (*fasakh*) dengan adanya uzur (halangan), sedangkan menurut mayoritas Ulama tidak demikian. Para ulama juga berselisih pendapat dalam *memfasakh ijārah* karena meninggalnya salah satu pelaku akad. Ulama Hanafiyah berpendapat *ijārahnya* menjadi batal dengan meninggalnya salah satu pelaku akad. Hal ini berbeda dengan pendapat mayoritas ulama (Jumhur).

Para ulama juga sepakat bahwa akad *ijārah* tidak menjadi batal (*fasakh*) dengan keluarnya fisik barang yang disewakan dari kepemilikan orang yang menyewakan. Misalnya jika seseorang menyewakan rumah kemudian menghibahkannya atau menjualnya kepada orang lain.

Rumah sewa dan kost pada *ijārah bi al-manfaat* merupakan salah satu perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak antara pemilik rumah dan penghuni. Perjanjian ini dilakukan pada saat pemilik rumah menyampaikan hal-hal yang harus ditaati oleh calon penghuni apa bila ingin menyewa rumah dan kost tersebut.

Jangka waktu sewa rumah dan kost dilakukan pada saat kesepakatan telah di setujui oleh penghuni. Perjanjian sewa menyewa sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur sesuai prosedur dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan di masyarakat.

Rumah sewa dan kost di gampong Rukoh merupakan salah satu Akad *ijārah bi al-manfaat* yang menyalahi aturan yang sudah di tetapkan di satu tempat. Hal ini terjadi karena tidak ada saling kerja sama antara pemilik rumah sewa dan kost maupun penghuni dengan melanggar aturan dan tidak menjalin kerjasama dengan aparat gampong. Tetapi pihak aparat gampong seperti Tim Tamar (*tim amal ma'ruf nahi mungkar*) selalu berusaha untuk menyelesaikan tugasnya.

Hal ini juga dirasakan oleh pemilik dan penghuni rumah sewa dan kost melakukan kesalahan. Pemilik rumah sewa dan kost menyewa dalam keadaan

berdekatan dan bersebelahan, sedangkan penghuni merasa bersalah ketika peraturan tersebut tidak di ketahui oleh mereka sendiri.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa rumah sewa dan kost yang berlokasi di gampong Rukoh menyalahi aturan yang telah di tetapkan oleh aparat gampong dan juga melanggar hukum syara' yang ada dalam *ijārah bi al-manfaat*.

Meskipun Transaksi *ijārah bi al-manfaat* yang terjadi di gampong Rukoh dalam pembayaran sewa tetapi, dari segi peraturan yang diatur melanggar hukum syara'

Karena jika hal ini terjadi, maka kerugian yang di dapatkan oleh pemilik rumah tidak bisa menyewa rumah yang ingin disewakan. Kecuali rumah tersebut disewakan dalam keadaan tidak berdekatan dan bersebelahan antara laki-laki dan perempuan. Kerugian bagi penghuni rumah yang melanggar aturan tersebut akan di pindahkan untuk mencari kost yang lain dalam masa yang telah ditetapkan oleh aparat gampong karena melanggar aturan.

BAB EMPAT

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Dari pembahasan tentang praktik penyewaan rumah dan kost gampong Rukoh ditinjau dari perspektif fiqh muamalah diatas, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Sistem pengawasan rumah sewa dan kost di gampong Rukoh menjalankan peraturan yang di buat oleh aparaturnya gampong, yaitu tim Tamar (tim amal ma'ruf nahi mungkar) yang melihat serta mengawasi setiap rumah sewa dan kost yang berada di gampong Rukoh, pengawasan tersebut dilakukan pada setiap malam yaitu dengan berkeliling di seputaran gampong dengan titik fokus yaitu setiap rumah sewa dan kost yang berhadapan dan bersebelahan antara laki-laki dan perempuan.
2. Praktik sewa menyewa rumah dan kost di gampong Rukoh kecamatan Syiah Kuala bertentangan dengan akad *ijārah bi al-manfaat* dalam perspektif fiqh muamalah. Hal ini dikarenakan tidak adanya kerjasama antara pemilik rumah sewa, penyewa dengan pihak aparaturnya gampong. Pihak pemilik rumah sewa dan kost menyalahi aturan yang telah ditetapkan oleh aparaturnya gampong yang mana masih banyak rumah sewa dan kost yang disewakan dalam keadaan berhadapan dan bersebelahan antara laki-laki dan perempuan bahkan penghuni rumah sewa dan kost menerima tamu yang berlawanan jenis di malam hari

4.2 Saran

1. Pemilik rumah sewa dan kost di gampong Rukoh harus lebih mengetahui peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh aparat gampong. Agar rumah sewa dan kost menjadi tempat yang nyaman untuk dihuni oleh penyewa rumah. Dan menjalin kerjasama dengan kedua pihak baik pemilik rumah setiap pemilik rumah sewa dan kost di gampong Rukoh agar bekerjasama dengan aparat gampong. Jangan hanya mengambil hak sewa rumah yang disewakan saja tetapi, peraturan tersebut juga diterapkan sesuai peraturan gampong
2. Sebaiknya pemilik rumah sewa dan kost lebih teliti melihat keadaan disekitar sebelum melakukan perjanjian transaksi sewa-menyewa agar tidak ada pihak yang dirugikan dikemudian hari. Bagi penghuni rumah harap memanfaatkan rumah tersebut sebagai tempat tinggal yang tertip pada aturan dan jangan jadikan rumah sewa dan kost sebagai tempat perbuatan maksiat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Rawamangun 2010.
- Abdullah As-Sattar Fathullah Sa'id, *Al-Mu'amlat fi Al-Islam*, Mekah: Rabithah Al-Alam Al-Islami : Idarah al-Kita al-Islam, 1402 H.
- Abdullah, Abdul Gani. *Badan Hukum Syara' Kesultanan Bima 1947-1957*, Disertasi Jakarta: IAIN Syarif Hidayatullah, 1987.
- Abdurrahman Al-Jazairy, *Al-Fiqh Ala Madzahib Al- Arba'ah*, Juz III, Beirut : Daar Al-Kutub Al-Ilmiah, 1996.
- Adiwarman A.Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ahmad Hamid, *Al-Bayan*, Jakarta: Bulan Bintang, 1976.
- Ahmad Ibrahim Abu sinn, *Manajemen Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996.
- Akhtas, Wazir, *Economics In Islamic Law*, Kitab Bhavan, New Delhi, 1992.
- Ali, Mohammad Daud, *Kedudukan Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Indonesia*, Risalah, Jakarta, 1984.
- Amir Syarifuddin, *Garis-Gatris Besar Fiqh*, Bogor: Kencana, 2003.
- Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, Jakarta: kencana 2010.
- Asy Sarbani al-khatib, *Munghni al-Mukhtaz*. jilid II, Bairut: Dar al-Fikr, 1978.
- Basyar Ahmad Azhar, MA, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: UII pres, 2004.
- Departemen Agama: *Al-Qur'an Dan Terjemahannya* Tahun 2010.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2003.
- Dessy Anwar, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Penerbit Amalia Surabaya, 2005.

- Fik-lma, *ensiklopedi hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003.
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstekstual*, Cet I, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung: Diponegoro, 1992.
- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Rajawali Press 2010.
- Hoesin, Mohammad, *Adat Atjeh* (Banda Aceh: Dinas P dan K Aceh, 1978.
- Jarimin Ismail, *Reusam Gampong Rukoh*, Banda Aceh: *Gampong Rukoh*, 2011.
- M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, Cet. 1. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997.
- M. Yatimin Abdullah, MA, *Studi Islam Kontemporer*, Amzah, Jakarta, 2011.
- Mokh. Saiful Bakhri; *Ekonomi Syariah Dalam Sorotan*, ED. Jakarta, Pemodalan Nasional Madani, 2003.
- Muhammad Amin Syairb Ibnu 'Abidin, *Radd al-Muhtar 'Ala ar-Durr al-MuhktarSyarh Tanwil Abshar*, Juz IX. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2003.
- Mujiburrahman, *Studi Hukum*, Januari 2013, Diakses pada tanggal 18 April 2016 dari situs
- Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis Dalam Islam*, Jakarta: Pustaka Kautsar, 2001.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamlah*, Gaya Media Pratama, Jakarta. 2007.
- Rivai, Veithza, *Management Sumber Daya Manusia dari teori ke prakter*, Jakarta, Radja Grapindo persada, 2004.
- Saefuddin, A.M. "Sistem Ekonomi Islam" Dalam *Panjimas*, No. 411, 1983.
- Sapiuddin Siddiq, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenadamedia Grub, 2010.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid III. Bairut: Dar kitap al-Arabi, 1971.
- Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syari'ah*, Hukum Adat Dan Hukum Nasional, Jakarta: Kecana, 2009.
- Ter Haar. *Hukum Adat Dalam Polemik Ilmiah*. Jakarta: Bhratara, 1973.

Terry, George R. dan Leslie W. Rue, *Dasar-dasar Manajemen*. Jakarta: Bumi Aksara, 2005

Wahbah zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Gema Insani DarulFikir, Jakarta, 2011.

Yuli Andriani, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap, Kepemilikan Benang Pada Akad Ijarah Antara Pemilik Sulaman* (Skripsi), (Padang IAIN IB, 2009),



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 1726 /Un.08/FSH/PP.00.9/05/2017**

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan K KU Skripsi pada Fakultas Syaria h dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing K KU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing K KU Skripsi.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS di lingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan** :
- P e r t a m a** : MenunjukSaudara (i) :
a. Dra. Rukiah M. Ali, M.Ag Sebagai Pembimbing I
b. Mumtazinur, S.IP., MA Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing K KU Skripsi Mahasiswa (i) :
N a m a : Andria Mauliza
N I M : 121310004
Prodi : HES
J u d u l : Managemen Pengelolaan Rumah Sewa/Rumah Kost Gampong Rukoh Kec. Syiah Kuala Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam
- K e d u a** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- K e t i g a** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2017;
- K e e m p a t** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.
- Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 12 Mei 2017
D e k a n,


Khairuddin

Tembusan :

1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi HES;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 3581/Un.08/FSH.I/11/2017

07 November 2017

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesiediaan Memberi Data

Kepada Yth.

1. Geuchik Gampong Rukoh
2. Tengku Imum Gampong Rukoh
3. Tamar Gampong Rukoh

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Andria Mauliza
NIM : 121310004
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah / IX (Sembilan)
Alamat : Jln. Lingkar Kampus Lr. Serumpun No.19 Rukoh

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Ganjil Tahun Akademik 2017/2018, dan sedang menyusun Skripsi "Praktek Penyewaan Rumah dan Kost Gampong Rukoh di Tinjau Dari Perspektif Fiqh Muamala" , maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Matakuliah tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.



Wassalam
Dekan
Wakil Dekan I,

Ridwan Nurdin



**PEMERINTAH KOTA BANDA ACEH
KECAMATAN SYIAH KUALA
GAMPONG RUKOH**

Alamat : Jl. Utama No. 14 , Dusun Mns. Baro Gampong Rukoh 11.71.04.2009 Kode Pos 23112

SURAT KETERANGAN

Nomor : 470/ 001 /2018

KEUCHIK GAMPONG RUKOH KECAMATAN SYIAH KUALA KOTA BANDA ACEH,
dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : **ANDRIA MAULIZA**
N I M : 121310004
Prodi/Semester : Hukum Ekonomi Syariah/IX(Sembilan)
Fakultas : **FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UIN AR-RANIRY**

Benar ianya Telah Melakukan penelitian dan pengumpulan data di Gampong Rukoh Kec.
Syiah Kuala Banda Aceh, dalam rangka penulisan Karya Ilmiah (Skripsi) dengan Judul :
**"PRAKTEK PENYEWAAN RUMAH DAN KOST GAMPONG RUKOH DI TINJAU
DARI PERSPEKTIF FIQH MUAMALA"**

Demikianlah surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, agar dapat dipergunakan
sebagaimana mestinya.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Andria Mauliza
Tempat/TanggalLahir : Sigli, 30 September 1995
JenisKelamin : Laki-Laki
Pekerjaan/NIM : Mahasiswa/121310004
Agama : Islam
Kebangsaan : Indonesia
Alamat : Jalan Lingkar Kampus Lr, Serumpun No.19 Rukoh
Darussalam Banda Aceh.

DATA ORANG TUA:

Nama Ayah : Tamren S.E
Pekerjaan : PNS
Nama Ibu : Nuraini Anazy
Pekerjaan : -
Alamat : Jalan Lingkar Kampus Lr, Serumpun No.19 Rukoh
Darussalam Banda Aceh

RIWAYAT PENDIDIKAN:

SD : SD Negeri 69 Banda Aceh :Tahun lulus 2007
SMP : MTsN Negeri Rukoh Banda Aceh :Tahun lulus
2010
SMA :MAN Negeri 3 Rukoh Banda Aceh :Tahun lulus
2013
PerguruanTinggi : FakultasSyari'ahdanHukum, Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah, UIN Ar-Raniry Banda
Aceh.

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenarnya, agar dapat
dipergunakan sebagaimana mestinya.

Darussalam, 24 Januari 2018

Andria Mauliza

