

**ANALISIS SEWA-MENYEWA PIHAK KETIGA  
DALAM PERSPEKTIF AKAD *IJARAH BI AL-MANFA'AH*  
(Studi Kasus di UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kecamatan Kuta Raja  
Kota Banda Aceh)**

**SKRIPSI**



**Diajukan Oleh:**

**HAFIZH FURQAN**

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum**

**Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

**NIM: 140102152**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
DARUSSALAM - BANDA ACEH  
2018 M / 1438 H**

**ANALISIS SEWA-MENYEWA PIHAK KETIGA  
DALAM PERSPEKTIF AKAD IJARAH BI AL-MANFA'AH  
(Studi Kasus di UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kecamatan  
Kuta Raja Kota Banda Aceh)**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S.1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh:

**HAFIZH FURQAN**

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah  
NIM: 140102152

Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,



Dr. Tarmizi M. Jakfar, M. Ag  
NIP: 1976011191990011001

Pembimbing II,



Faisal Fauzan, SE., M.Si., Ak., CA  
NIDN: 0113067802

**ANALISIS SEWA-MENYEWA PIHAK KETIGA  
DALAM PERSPEKTIF AKAD IJARAH BI AL-MANFA'AH  
(Studi Kasus di UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kecamatan  
Kuta Raja Kota Banda Aceh)**

SKRIPSI

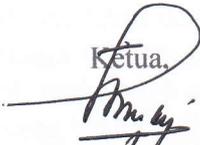
Telah Diuji Oleh Panitia *Munaqasyah* Skripsi  
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima  
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program  
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal:

Selasa, 07 Agustus 2018  
25 Dzulka'idah 1439H

di Darussalam-Banda Aceh  
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

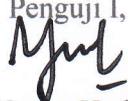
Ketua,

  
Dr. Tarmizi M. Jakfar, M.Ag  
NIP: 1976011191990011001

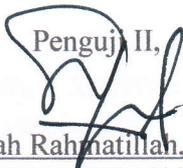
Sekretaris,

  
Faisal Fauzan, SE., M.Si., Ak., CA  
NIDN: 0113067802

Penguji I,

  
Dr. M. Yusran Hadi, Lc., MA  
NIP: 197802192003121004

Penguji II,

  
Syarifah Rahmatillah, M.A  
NIP: 198204152014032002

Mengetahui

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



  
Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D  
NIP: 197703032008011015



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**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

**LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Hafizh Furqan  
NIM : 140102152  
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah  
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, 2 Agustus 2018

Yang Menyatakan



(Hafizh Furqan)

## ABSTRAK

Nama : Hafizh Furqan  
NIM : 140102152  
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Analisis Sewa-Menyewa Pihak Ketiga Dalam Perspektif Akad *Ijarah bi al-Manfa'ah* (Studi Kasus di Kota Banda Aceh)  
Tanggal Munaqasyah : 07 Agustus 2018  
Tebal Skripsi : 65 halaman  
Pembimbing I : Dr. Tarmizi M. Jakfar, M. Ag  
Pembimbing II : Faisal Fauzan, SE., M.Si., Ak., CA  
Kata kunci : Sewa-menyewa, pihak ketiga, *ijarah bi al-manfa'ah*, Rusunawa

Pertumbuhan penduduk di Kota Banda Aceh yang semakin pesat mengakibatkan kebutuhan akan rumah juga semakin meningkat. Salah satu opsi untuk mengatasi masalah tersebut Pemerintah Kota Banda Aceh membangun Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Gampong Keudah. Dengan adanya Rumah Susun terjadilah praktik perjanjian sewa-menyewa antara pihak penyewa dengan pihak Rusunawa. Banyaknya pendatang musiman mempengaruhi pelaksanaan sewa-menyewa tersebut. Permasalahannya adalah pihak penyewa menyewakan rumah susun sebagai objek sewa kepada pihak lain. Padahal di dalam kontrak tertulis telah disebutkan pasal-pasal mengenai hak dan kewajiban antara pihak penyewa dengan pemberi sewa. Ketika salah satu pihak melanggar pasal-pasal tertulis maka pihak tersebut telah melakukan pelanggaran kontrak atau wan prestasi. Dalam permasalahan tujuan penulis adalah untuk mengetahui bagaimana perjanjian dan prosedur praktik sewa-menyewa Rusunawa, faktor-faktor terjadinya sewa-menyewa pihak ketiga dan bagaimana perspektif akad *ijarah bi al-manfa'ah* terhadap sewa-menyewa pihak ketiga. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yang berbentuk deskriptif analisis. Hasil kajian dari pengumpulan data lapangan yang dilakukan dengan wawancara dan observasi menunjukkan bahwa perjanjian sewa-menyewa di UPTD Rusunawa Gampong Keudah dilakukan dengan perjanjian tertulis. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wan prestasi sewa-menyewa pihak ketiga meliputi faktor eksternal yaitu faktor *force majeure* dan faktor internal yaitu faktor kebiasaan dan faktor waktu. Dalam perspektif akad *ijarah bi al-manfa'ah* mayoritas ulama berpendapat hukum sewa-menyewa pihak ketiga tidak dibolehkan kecuali objek sewanya telah *qabd*. Hal tersebut sesuai dengan kontrak tertulis dalam perjanjian antara pihak penyewa dengan pihak pemberi sewa bahwa tidak ada pihak lain atau pengalihan objek sewa.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وأصحابه ومن والاه، أما بعد:

Segala puji bagi Allah yang senantiasa memberikan limpahan rahmat dan nikmat yang tidak mampu dihitung oleh hamba-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Sewa-Menyewa Pihak Ketiga Dalam Perspektif Akad Ijarah bi al-Manfa’ah (Studi Kasus di UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kecamatan Kuta Raja Kota Banda Aceh)”**. Shalawat serta salam semoga tercurah atas Nabi besar Muhammad SAW, keluarga, para sahabat dan pengikutnya yang selalu beriltizam dengan ajarannya hingga akhir zaman.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari pihak lain. Maka dari itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, serta seluruh staf pengajar dan pegawai Fakultas Syari’ah dan Hukum 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 pembimbing I Dr. Tarmizi M. Jakfar, M.Ag, Amrullah, LL.M selaku sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syari’ah, Faisal Fauzan, S.E., M.Si, Ak., CA selaku pembimbing II, beserta seluruh staf Prodi Hukum Ekonomi Syari’ah.
3. Dr. Jabbar Sabil. MA selaku ketua laboratorium Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.
4. Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA, selaku Penasehat Akademik (PA).
5. Dr. Muhammad Yusran Hadi, Lc., MA, Selaku penguji I dan Syarifah Rahmatillah, MH., selaku penguji II.

6. Ketua, Bendahara dan staff UPTD Rusunawa Kota Banda Aceh yang telah membantu memberikan data selama penelitian kepada penulis.
7. Keluarga tercinta Ir. H. Setiadi Hamidi, Zuhrawati S.Pd, seta seluruh keluarga besar terima kasih atas do'a, dukungan dan motivasi yang tiada henti.
8. Motivator terbaik, Darman Ali, T. Redha Tartia Tandy, T. Ahmed Zamhur, Mo Ikrom, M. Ulul Azmi, T.M. Iqbal Mufid, Iqbar Oscar dan seluruh teman-teman seperjuangan prodi Hukum Ekonomi Syariah leting 2014. Terima kasih semangat dan do'a yang kalian berikan. Semoga persahabatan dan silaturahmi tetap terjalin dan dapat menggapai cita-cita kita semua.

Harapan penulis kiranya skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak dan semoga Allah melimpahkan berkat dan Rahman-Nyas kepada mereka atas segala bantuan dan jasa baik yang telah diberikan.

Banda Aceh, 25 Juli 2018

Penulis

Hafizh Furqan

## TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 158 Tahun 1987 dan Nomor 0543 b/U/1987 tentang Transliterasi Huruf Arab ke dalam Huruf Latin.

### 1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	
2	ب	B	17	ظ	
3	ت	T	18	ع	'
4	ث		19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح		21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ		24	م	M
10	ر	R	25	ن	N

11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	هـ	H
13	ش	Sy	28	ع	'
14	ص		29	ي	Y
15	ض				

## 2. Konsonan

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal (*monoftong*) dan vokal rangkap (*diftong*). Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf.

Contoh vokal tunggal :           ditulis *kasara*

  ditulis *ja'ala*

Contoh vokal rangkap :

a. *Fathah* + y ' tanpa dua titik yang dimatikan ditulis *ai* ( ).

Contoh: كَيْفَ   ditulis *kaifa*

b. *Fathah* + w wu mati ditulis *au* ( ).

Contoh: هَوَّلَ   ditulis *haua*

### 3. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang di dalam bahasa Arab dilambangkan dengan harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda. Vokal panjang ditulis, masing-masing dengan tanda hubung (-) di atasnya.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
ا...	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i>	
ي...◌	Atau <i>fathah</i> dan <i>ya</i>	
ي...◌	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	
و...◌	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	

Contoh :           ditulis   *q la*

قِيلَ   ditulis   *q la*

يُقُولُ   ditulis   *yaq lu*

### 4. Ta marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu : *ta' marbutah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah (t), sedangkan *ta' marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah (h). Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al-serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh :                      ditulis *rau ah al-a f l*

                                      ditulis *rau atul a f*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang yang 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 ditransliterasi. Contoh Tasauf, bukan tasawuf.

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- LAMPIRAN 1 : SK Penunjukan Pembimbing
- LAMPIRAN 2 : Lembar Kontrol Bimbingan
- LAMPIRAN 3 : Surat Permohonan Mengambil Data Dari Fakultas  
Syari'ah Dan Hukum
- LAMPIRAN 4 : Surat Keterangan Melakukan Penelitian
- LAMPIRAN 5 : Daftar Riwayat Hidup Penulis

## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN SIDANG .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>TRANSLITERASI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB SATU: PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	6
1.3. Tujuan Penelitian .....	7
1.4. Penjelasan Istilah.....	7
1.5. Kajian Pustaka.....	9
1.6. Metode Penelitian.....	11
1.7. Sistematika Pembahasan .....	14
<b>BAB DUA: LANDASAN TEORITIS TENTANG KONSEP SEWA-MENYEWAWA DALAM FIQH MUAMALAH .....</b>	
2.1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa-Menyewa.....	16
2.2. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa.....	28
2.3. Pembagian <i>Ijarah</i> .....	35
2.4. Pendapat Ulama Tentang Pemanfaatan dalam Akad <i>Ijarah bi al-Manfa'ah</i> .....	39
2.5. Berakhirnya Akad <i>Ijarah bi al-Manfa'ah</i> .....	41
2.6. Sewa-Menyewa Kepada Pihak Ketiga Dalam Konsep <i>Ijarah bi al-manfa'ah</i> .....	43
<b>BAB TIGA: ANALISIS SEWA-MENYEWAWA PIHAK KETIGA DALAM PERSPEKTIF AKAD <i>IJARAH BI AL-MANFA'AH</i></b>	
3.1. Gambaran Umum UPTD Rusunawa Gampong Keudah...	46
3.2. Perjanjian dan Prosedur Pada Praktik Sewa-Menyewa di UPTD Rusunawa Gampong Keudah.....	51
3.3. Faktor-Faktor Terjadinya Wan Prestasi Sewa-Menyewa Pihak Ketiga di UPTD Rusunawa Gampong Keudah.....	54
3.4. Perspektif Hukum <i>Ijarah bi al-Manfa'ah</i> Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kepada Pihak Ketiga.....	57
<b>BAB EMPAT: PENUTUP</b>	
4.1. Kesimpulan.....	62

4.2. Saran.....	63
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>64</b>
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS</b>	

# **BAB SATU**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Papan merupakan salah satu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi oleh manusia. Seseorang memerlukan kebutuhan tersebut untuk melindungi dirinya dari berbagai iklim atau cuaca. Sebagai kebutuhan dasar manusia, rumah merupakan syarat untuk memperoleh kesejahteraan, bahkan salah satu tolak-ukur kesejahteraan. Dalam pernyataan tersebut maka hal ini menunjukkan bahwa papan atau rumah merupakan kebutuhan mendasar sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan pokok manusia.<sup>1</sup>

Dewasa ini kebutuhan akan perumahan terasa kian mendesak pada setiap tahunnya. Hal ini dipengaruhi oleh semakin pesatnya pertumbuhan penduduk. Sehingga dengan pertumbuhan penduduk yang sangat cepat mengakibatkan kebutuhan akan rumah juga semakin meningkat. Tidak hanya pertumbuhan penduduk, namun juga harga-harga rumah melonjak naik pada tiap tahunnya.

Salah satu opsi untuk mengatasi masalah tersebut Pemerintah membangun perumahan susun. Pengertian rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bangunan-bangunan yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satu-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara

---

<sup>1</sup> Suryana, *Kebijakan Ketahanan Pangan Nasional*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2008), hlm. 33.

terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Pemerintah Kota Banda Aceh dalam memenuhi hak masyarakat untuk memiliki rumah mendirikan rumah susun yang terdapat di wilayah Gampong Keudah. Rumah susun tersebut terdiri dari 4 blok, yaitu 3 blok untuk keluarga dan 1 blok untuk lajang yang sudah bekerja. Kebanyakan masyarakat menyewa rumah susun sebagai alternatif bagi yang belum mampu memiliki rumah sendiri.

Dalam Islam sewa-menyewa disebut juga dengan *ijarah* yang diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah, tanpa diikuti dengan pemindahan atas barang tersebut.<sup>2</sup> Tujuannya antara lain untuk menghindari permasalahan dan dampak-dampak negatif yang bakal mungkin terjadi. Tatanan hukum tersebut lazim disebut “Hukum Muamalat”.<sup>3</sup> Dengan demikian, *ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa atau menjual jasa.<sup>4</sup> Perjanjian sewa menyewa itu bisa dilakukan secara lisan maupun secara tertulis. Jika sewa menyewa secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) jika waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa pemberitahuan pemberhentian.<sup>5</sup> Sebaliknya, sewa menyewa tidak tertulis, maka ia tidak berakhir

---

<sup>2</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 117.

<sup>3</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hlm. 7.

<sup>4</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta Selatan: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 167.

<sup>5</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2009), hlm. 385.

pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si-penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya.

Menurut pendapat Hanafiyah mengartikan *ijarah bi al-manfa'ah* dengan menggunakan akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu akad yang berisi pemilikan manfaat dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.<sup>6</sup> Dengan kata lain, dalam praktik sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan, sedangkan kepemilikan tetap pada pemilik barang. Sebagai imbalan pengambilan manfaat dari suatu benda, penyewa berkewajiban memberikan bayaran. Dengan demikian *ijarah bi al-manfa'ah* merupakan suatu kesepakatan yang dilakukan oleh satu atau beberapa orang yang melaksanakan kesepakatan yang tertentu dan mengikat, yaitu dibuat oleh kedua belah pihak untuk dapat menimbulkan hak serta kewajiban antara keduanya.<sup>7</sup>

Dalam hukum perdata sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>8</sup>

Seiring berjalannya waktu, kemudian banyaknya para pendatang musiman sangat memengaruhi pelaksanaan sewa-menyewa ini. Tidak hanya didominasi oleh warga Aceh, tapi juga kebanyakan penduduk dari luar daerah. Jumlah para pendatang yang banyak serta beranekaragam ini akan menjadikan atau

---

<sup>6</sup> Karim Helmi, *Fiqh Mua'amalah*, (Bandung: Al-Ma'arif, 1997), hlm. 73.

<sup>7</sup> Al-Kasani, *Al-Bada'i ash-Shana'I* Jilid IV, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t. 19), hlm. 174.

<sup>8</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, hlm. 381.

menimbulkan akibat dari praktik sewa-menyewa di Rusunawa Gampong Keudah. Dalam sewa-menyewa tersebut tentunya memiliki keterbatasan-keterbatasan tertentu dan larangan-larangan tertentu, apabila masing-masing penghuni tersebut tidak memenuhi peraturan tersebut maka pihak pengelola akan memberikan sanksi.

Pada kegiatan praktik sewa-menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan. Karena seorang penyewa perlu memperhatikan isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Apabila nantinya salah satu perjanjian tersebut dilanggar ataupun diingkari akan menjadi suatu permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada.

Dalam realita yang ada banyak kejadian di mana pihak penyewa (pertama) melakukan wanprestasi yang tidak diketahui oleh pihak pemberi sewa (kedua). Contohnya seperti pihak penyewa melimpahkan sewanya kepada pihak ketiga tanpa diketahui oleh pihak pemberi sewa. Padahal di dalam kontrak yang telah disepakati telah dicantumkan yaitu “Perjanjian sewa-menyewa Rumah Susun (Rusunawa) adalah perjanjian antara pihak pertama dengan pihak kedua, dan tidak mengenal adanya pihak lain dalam perjanjian ini maupun sewa-menyewa kepada pihak lain.”<sup>9</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala UPTD Rusunawa Dedi Saputra, kontrak yang dibuat untuk sewa-menyewa bersifat terikat. Artinya yang melakukan akad sewa-menyewa adalah pihak pertama dan pihak kedua, tidak boleh adanya pihak-pihak lain (pihak ketiga) dalam proses ketentuan perjanjian

---

<sup>9</sup> Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana (Rusunawa), Ketentuan Umum Pasal 1 no.034/D/216/04/1/2017

tersebut. Namun ia juga mengatakan masih banyak terjadi kecurangan-kecurangan penghuni gelap terutama di blok D yang tidak melapor terlebih dahulu kepada pihak UPTD Rusunawa. Akibatnya apabila terjadi kerusakan, pencurian dan sebagainya tentu akan merugikan pihak pertama.<sup>10</sup>

Sedangkan hasil wawancara dengan penghuni gelap di blok D Rusdi, mengatakan ia sebenarnya sudah merasa nyaman dan aman tinggal di Rusunawa tersebut. Namun statusnya adalah masih sebagai Mahasiswa dan belum bekerja. Sehingga ia menambahkan sering menjadi sorotan pihak UPTD Rusunawa karena namanya tidak terdaftar dalam kontrak. Ia sendiri tinggal di Rusunawa tersebut atas nama sepupunya. Karena telah dua tahun tinggal dengan status penghuni gelap tanpa diketahui oleh pihak UPTD Rusunawa.<sup>11</sup>

Kemudian hasil wawancara dengan penghuni gelap lainnya di blok D Ricky Ariansyah, mengatakan ia juga sudah menumpang 3 tahun dengan menggunakan kontrak sepupunya. Ia tinggal di blok D selama 3 tahun tanpa melapor ke pihak UPTD Rusunawa. Permasalahan yang ia katakan adalah sulitnya untuk berjumpa dengan pihak UPTD Rusunawa dikarenakan jam kerja kantor. Karena Ricky adalah pegawai di Bank yang jam kerjanya sama dengan jam kerja Rusunawa, sehingga menyulitkan ia untuk melapor ke pihak UPTD Rusunawa.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Dedi Saputra, Kepala UPTD Rusunawa, Banda Aceh pada tanggal 10 Juni 2017.

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan Rusdi, Penghuni blok D UPTD Rusunawa Gampong Keudah, Banda Aceh, pada tanggal 9 Juni 2017.

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Ricky Ariansyah, Penghuni blok D UPTD Rusunawa Gampong Keudah, Banda Aceh, pada tanggal 9 Juni 2017.

Permasalahan seperti ini selalu terlambat diketahui oleh pihak pemberi sewa. Seperti saat kejadian gempa yang mengguncang Kota Banda Aceh, dimana ada salah satu kamar yang diisi oleh bukan penghuninya. Ketika gempa berlangsung, ia panik dan memecahkan kaca jendela sampai pingsan yang tentunya merugikan dirinya sendiri dan pihak UPTD Rusunawa. Sehingga disini pihak UPTD Rusunawa tidak dapat memberikan pertanggung-jawaban terhadap penghuni gelap tersebut. Sedangkan pihak pertama sedang berada di luar kota. Tentu resiko yang terjadi akan ditanggungkan kepada pihak pertama karena telah melimpahkan hak sewa-menyewanya kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak kedua. Dengan demikian, masalah-masalah di sini harus diperhatikan oleh pihak UPTD Rusunawa terhadap perjanjian yang telah disepakati dengan pihak penyewa.

Beranjak dari permasalahan di atas diperlukan kajian mendalam mengenai praktik sewa-menyewa kepada pihak ketiga di UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh. Oleh karenanya penulis tertarik untuk meneliti persoalan ini dalam sebuah skripsi dengan judul **Analisis Sewa-Menyewa Pihak Ketiga Dalam Perspektif Akad *Ijarah bi al-Manfa'ah***.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem perjanjian sewa-menyewa antara pihak pengelola UPTD Rusunawa dengan pihak penyewa di Rusunawa Keudah ?

2. Bagaimana faktor-faktor terjadinya wan prestasi sewa-menyewa pihak ketiga di UPTD Rusunawa Gampong Keudah ?
3. Bagaimana perspektif akad *ijarah bi al-manfa'ah* terhadap praktek sewa-menyewa UPTD Rusunawa kepada pihak ketiga ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan di atas, dapat diketahui bahwa tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana sistem perjanjian sewa-menyewa antara pihak pengelola UPTD Rusunawa dengan pihak penyewa di Rusunawa Keudah.
2. Untuk mengetahui bagaimana faktor-faktor terjadinya wan prestasi sewa-menyewa pihak ketiga di UPTD Rusunawa Gampong Keudah.
3. Untuk mengetahui bagaimana perspektif akad *ijarah bi al-manfaah* terhadap praktek sewa-menyewa UPTD Rusunawa kepada pihak ketiga.

### **1.4 Penjelasan Istilah**

#### **1.4.1 Analisis**

*Kamus Lengkap Bahasa Indonesia* diketahui bahwa analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab duduk perkaranya dan sebagainya). Penguraian pokok atau berbagai bagiannya dan penelaahan bagian

itu sendiri serta hubungan antara bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan.<sup>13</sup>

#### 14.2 Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa adalah suatu bentuk hubungan kerja sama antara dua pihak, di mana pihak pertama memberikan barangnya untuk disewa oleh pihak kedua dengan jangka waktu tertentu dan biaya sewa yang disepakati bersama. Sewa menyewa juga berarti transaksi ekonomi yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan barangnya.<sup>14</sup>

#### 1.4.3 Rusunawa

Rusunawa adalah singkatan dari Rumah Susun Sederhana Sewa, ia bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bangunan-bangunan yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satu-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.<sup>15</sup>

#### 1.4.4 Perspektif

Perspektif adalah sekumpulan asumsi, nilai, gagasan yang mempengaruhi cara pandang manusia, sehingga menghasilkan tindakan dalam suatu konteks situasi atau hal tertentu yang bersifat subjektif.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Tri Kurnia Nurhayati, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1999), hlm. 98.

<sup>14</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 146.

<sup>15</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

<sup>16</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2011), hlm. 1063.

Dengan demikian, pengertian perspektif dalam pembahasan skripsi ini adalah sekumpulan asumsi, nilai, gagasan cara pandang akad *ijarah bi al-manfa'ah* terhadap sewa-menyewa pihak ketiga.

#### 1.4.5 *Ijarah bi al-manfa'ah*

Kata *ijarah bi al-manfa'ah* adalah gabungan dari dua kata yaitu *ijarah* dan *manfa'ah*. Kata *ijarah*, menurut Bahasa berasal dari kata “*al-ajru*” yang berarti “*al-iwadh*” yaitu ganti. Sedangkan menurut syara’ kata “*al-ijarah*” adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>17</sup>

#### 1.4.6 Pihak Ketiga

Pihak ketiga adalah orang lain yang tidak ikut serta, misal dalam perjanjian. Bangsa atau negara lain dan sebagainya yang tidak berpihak dalam persengketaan (peperangan dan sebagainya).<sup>18</sup>

### 1.5. Kajian Pustaka

Setelah ditelusuri, penulis belum menemukan kajian yang membahas secara spesifik tentang sewa-menyewa kepada pihak ketiga ditinjau dari akad *ijarah bil manfa'ah*. Namun ada beberapa tulisan yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa terhadap sesuatu yang bermanfaat seperti rumah kos.

Di antara lain skripsi yang ditulis oleh Muhammad Khodiq Mudofir, Mahasiswa Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Stadion Mandala Krida Yogyakarta*. Dalam

---

<sup>17</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (terj. Kamaluddin A. Marzuki), Jilid 13, (Bandung: Al-Ma'arif, 1997), hlm. 15.

<sup>18</sup> Suharto dan Tata Iryanto, *Kamus Bahasa Indonesia Terbaru*, (Surabaya: Penerbit Indah Surabaya, 2004), hlm. 202.

tulisan ini difokuskan pada peristiwa yang menimbulkan akibat yang disebut resiko yang berarti kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan suatu kejadian di luar kesalahan pihak penyewa. Meskipun peristiwa tersebut kesalahan pihak penyewa, namun yang menanggung resiko adalah penyewa. Dalam karya ilmiah tersebut lebih dijelaskan tentang resiko yang terjadi antara kedua belah pihak, sedangkan pada penelitian penulis ingin meneliti konsekuensi kontrak antara kedua belah pihak.<sup>19</sup>

Skripsi yang ditulis oleh T. Muhammad Jumeil, Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum IAIN Ar-Raniry yang berjudul *Praktik Sewa Pohon Durian Pada Masa Panen Di Kalangan Masyarakat Desa Leuhan Johan Pahlawan Aceh Barat Ditinjau Dari Konsep Ijarah Bil Manfa'ah*. Yang membedakan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah pada objek penelitian yang digunakan. Pada penelitian ini objek penelitiannya adalah sewa-menyewa pohon durian yang ditinjau menurut *ijarah bil 'amal*, sedangkan pada penelitian penulis objek penelitiannya adalah sewa-menyewa Rusunawa ditinjau menurut *ijarah bil manfa'ah*.<sup>20</sup>

Kemudian skripsi yang ditulis oleh Fadhilatussa'dah, Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum IAIN Ar-Raniry yang berjudul *Pembebanan Biaya Operasional Pasar Aceh Baru Kota Banda Aceh Menurut Ijarah Bil Manfa'ah*. Di dalam penelitian ini dibahas tentang mekanisme pembebanan biaya biaya

---

<sup>19</sup> Muhammad Khodiq Mudofir, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Stadion Mandala Krida Yogyakarta.*, (Yogyakarta, 1997).

<sup>20</sup> T. Muhammad Jumeil, *Praktik Sewa Pohon Durian Pada Masa Panen Di Kalangan Masyarakat Desa Leuhan Johan Pahlawan Aceh Barat Ditinjau Dari Konsep Ijarah Bil Manfa'ah*, (Banda Aceh, 2016).

operasional pada Pasar Aceh Baru yang tidak sesuai dengan konsep perjanjian awal yang ditetapkan oleh pemerintah Kota Banda Aceh.<sup>21</sup>

## **1.6. Metode Penelitian**

### 1.6.1 Jenis Penelitian

Pada prinsipnya setiap penulisan karya ilmiah selalu memerlukan data-data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara tertentu sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Tujuannya adalah untuk menjelaskan suatu situasi sosial yang terjadi sekitar kehidupan, salah satu contohnya yang terjadi dalam penulisan ini.

Adapun metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif analisis yaitu metode yang menggambarkan faktor-faktor dan karakteristik dari berbagai situasi maupun keadaan yang menjadi objek penelitian. Metode ini bertujuan untuk menganalisis data dengan cara menggambarkan, memeriksa suatu peristiwa atau objek hasil penginderaan dengan menyertakan bukti-bukti kuat tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.<sup>22</sup>

### 1.6.2. Metode Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek kajian, penulis menggunakan data sekunder, meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, dengan menggunakan metode *library*

---

<sup>21</sup> Fadhilatussa'dah, *Pembebanan Biaya Operasional Pasar Aceh Baru Kota Banda Aceh Menurut Ijarah Bil Manfa'ah*, (Banda Aceh, 2011).

<sup>22</sup> Suherli, *Panduan Membuat Karya Tulis*, (Bandung: Yrama Widya, 2001), hlm. 53.

*research* (penelitian pustaka). Data primer yaitu data yang diperoleh pada objek penelitian baik individual atau perorangan seperti hasil wawancara yang biasa dilakukan oleh peneliti.<sup>23</sup> Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan, baik berupa bahan-bahan bacaan maupun data angka yang memungkinkan.<sup>24</sup> Penelitian ini dilakukan dengan cara menelaah dan membaca buku-buku, peraturan perundang-undangan, perjanjian sewa-menyewa melalui internet, jurnal, situs-situs di internet dan hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

a. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Data yang diperlukan dalam penelitian ini diperoleh dari hasil bacaan-bacaan dengan menggunakan Teknik penelitian kepustakaan. Peneliti mengumpulkan data dari pustaka yang berhubungan dengan sistem kontrak sewa-menyewa antara pihak UPTD Rusunawa dengan pihak penyewa di UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

b. Penelitian Lapangan (*field research*)

Dalam penelitian lapangan cara memperoleh data di lapangan dengan meneliti dan mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara lisan maupun tulisan kepada responden. Penelitian ini dilakukan oleh peneliti dengan berada langsung di lokasi penelitian. Dengan kata lain peneliti turun dan berada langsung di lapangan, atau berada langsung di lingkungan objek penelitian. Dalam penelitian, wilayah penelitian adalah UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

---

<sup>23</sup> Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, edisi II, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 42.

<sup>24</sup> Muhammad Teguh, *Metode Penelitian*, (Banda Aceh: Rajawali, 2013), hlm. 57-58.

### 1.6.3. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan pada penelitian ini dikumpulkan melalui studi kepustakaan, yaitu dengan mengadakan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan topik penelitian, termasuk penelusuran melalui situs-situs internet.

#### 1. Observasi

Observasi yaitu prosedur yang sistematis dan standar dalam pengumpulan data. Pemakaian ini didasarkan pada konsep, definisi, dan pengukuran variabelnya. Dengan observasi, peneliti dapat memperoleh ukuran variabel yang bukti empirisnya dapat diambil dari pertanyaan yang diajukan. Adapun observasi yang peneliti lakukan adalah mengamati langsung keadaan lingkungan UPTD Rusunawa di Kecamatan Kutaraja, Gampong Keudah.

#### 2. Interview Atau Wawancara

Wawancara adalah teknik yang paling sosiologis dari semua teknik penelitian sosial. Wawancara bukan sekedar alat dan kajian (studi). Wawancara merupakan seni kemampuan sosial, peran yang kita mainkan memberi kenikmatan dan kepuasan.<sup>25</sup> Pengumpulan data primer berupa tanya jawab lisan yang dilakukan secara *guiden* dengan pihak penghuni blok D Rusunawa dan pihak UPTD Rusunawa.

---

<sup>25</sup> James A. Black & Dean J. Champion, *Metode dan Masalah Penelitian Sosial* (Bandung: Refika Aditama, 1999), hlm. 305.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data yang bersumber dari segala aspek dokumentasi objek penelitian yang sudah ada maupun hasil dari wawancara dengan responden berupa buku, surat kabar, arsip, agenda dan lainnya.

#### 1.6.4. Analisis Data

Langkah-langkah analisis data merupakan suatu proses penelaahan data secara mendalam. Menurut Lexy J. Moleong, proses analisis data dapat dilakukan pada saat yang bersamaan dengan pelaksanaan pengumpulan data meskipun pada umumnya dilakukan setelah data terkumpul,<sup>26</sup> guna memperoleh gambaran yang jelas dalam menyajikan, menganalisis dan menyimpulkan data.

Data yang telah dikumpulkan dari penelitian kepustakaan ini dianalisis dengan menggunakan metode induktif-komparatif. Induktif adalah metode analisis dengan menampilkan pernyataan yang bersifat khusus dan kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum. Sedangkan metode komparatif digunakan untuk menentukan sisi persamaan dan perbedaan antara kedua hukum tersebut (hukum positif dan hukum Islam) mengenai alat bukti elektronik.

Sebagai langkah penutup adalah pengambilan kesimpulan, yang mana pengambilan kesimpulan itu merupakan akhir proses dari sebuah penelitian. Dari pengambilan kesimpulan ini, akhirnya akan terjawab pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah di dalam latar belakang masalah.

---

<sup>26</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cetakan X, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2005), hlm. 103.

### 1.7. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan para pembaca dalam mengikuti pembahasan skripsi ini. Dalam penulisan karya tulis ilmiah ini penulis mengelompokkan pembahasannya ke dalam empat bab.

Bab satu merupakan bab pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua merupakan pembahasan teori umum tentang *ijarah*, meliputi: pengertian *ijarah*, dasar hukum, rukun dan syarat, pembagian *ijarah*, dan pendapat ulama tentang pemanfaatan barang *ijarah* dan berakhirnya akad *ijarah*.

Bab tiga mengemukakan gambaran umum tentang sewa-menyewa Rumah Susun, perjanjian dan prosedur pada praktik sewa-menyewa di UPTD Rusunawa Gampong Keudah, faktor-faktor terjadinya wan prestasi sewa-menyewa pihak ketiga, dan perspektif akad *ijarah bi al-manfa'ah* terhadap praktik sewa-menyewa pihak ketiga di UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

Bab empat merupakan bab penutup dari keseluruhan karya tulis ini yang berisikan kesimpulan dan saran-saran berkaitan dengan pembahasan ini.

**BAB DUA**  
**LANDASAN TEORITIS TENTANG KONSEP SEWA-MENYEWA**  
**DALAM FIQH MUAMALAH**

**2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Sewa-Menyewa**

2.1.1. Pengertian Sewa-Menyewa

Dalam konsep Fiqh Mu'amalah, sewa-menyewa disebut juga dengan *ijarah*. *Ijarah* berasal dari suku kata “*al-ajru*” yang berarti “*al-iwadhu*” yaitu ganti. Sedangkan menurut syara' *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>1</sup> Dalam arti luas, *ijarah* ialah suatu akad yang berisi penukaran manfaat dengan jalan memberikan jumlah imbalan tertentu. *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.<sup>2</sup> Sedangkan menurut Sayyid Sadiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad yang mengambil dengan jalan penggantian.<sup>3</sup> Dengan demikian pada hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat yang memindahkan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Para fuqaha banyak menjelaskan tentang pengertian *ijarah* (sewa-menyewa) yang dibahas dalam kitab-kitab *mu'tabar* yang dapat dijadikan rujukan

---

<sup>1</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 114.

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

<sup>3</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Muamalah Jilid 3*, (Beirut: Dar al-Kitab al-Araby, 1983), hlm. 177.

sebagai bentuk analisis terhadap khazanah pemikiran dalam Hukum Islam. Mazhab Syafi'i mendefinisikan *ijarah* sebagai akad atas suatu manfaat yang mengandung maksud yang tertentu, *mubah*, serta dapat didermakan dan kebolehan dengan penggantian tertentu. Menurut Mazhab Syafi'i kata "manfaat" berfungsi untuk mengeluarkan akad atas barang karena barang hanya berlaku pada akad jual-beli dan hibah. Jadi sewa-menyewa hanya boleh dilakukan pada sesuatu yang bermanfaat dan punya nilai dan bukan pada perbuatan yang dilarang.<sup>4</sup>

Mazhab Maliki dan Mazhab Hambali mendefinisikan *ijarah* adalah suatu pemberian hak kepemilikan manfaat suatu yang *mubah* dalam masa tertentu disertai imbalan.<sup>5</sup> Berdasarkan beberapa pendapat para ulama di atas, dapat diketahui bahwa dalam akad *ijarah* terdapat tiga hal pokok. *Pertama*, pihak-pihak yang membuat transaksi yaitu majikan, penyewa dan pekerja. *Kedua*, perjanjian *ijab* dan *qabul*. *Ketiga*, materi yang akan diperjanjikan (objek), berupa kerja dan upah (*ujrah*). Menurut seorang pakar ekonomi Islam kontemporer M. Abdul Manan, upah (*ujrah*) ialah sesuatu yang terdiri dari sejumlah kebutuhan hidup yang sebenarnya diterima oleh pekerja karena kerjanya atau sebagai hasil dari kerjanya.<sup>6</sup>

Ulama di kalangan Mazhab Hanafi mengartikan *ijarah* yaitu akad yang berisi kepemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan

---

<sup>4</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; Wa Adillatuhu Jilid 5* (terj. Abdul Hayyie al-Kittani, dkk) (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 387.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 387.

<sup>6</sup> M. Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islami*, (Yogyakarta, Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), hlm. 166.

pembayaran dengan jumlah yang disepakati.<sup>7</sup> Sementara menurut Abu Al-Husein Al-Qaduri seorang ulama fiqh bermazhab Hanafi pada zaman kekhalifahan Bani Abbasiyah mengartikan *ijarah* sebagai transaksi atas berbagai manfaat dengan memberikan imbalan. Yang dimaksud transaksi manfaat atau berbagai manfaat adalah “menyerahkan manfaat” (dari sesuatu) sebagaimana disebutkan dalam beberapa definisi yang lain, yaitu menyerahkan berbagai manfaat dengan suatu imbalan.<sup>8</sup>

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES), *ijarah* adalah sewamenyewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran, *ijarah* juga dapat diartikan dengan *lease contract* (kontrak sewa) dan juga *hire contract* (menyewa kontrak). Oleh karena itu, *ijarah* dalam konteks Perbankan Syari’ah adalah suatu *lease contract*. *Lease contract* adalah suatu Lembaga keuangan yang menyewaakan peralatan (*equipment*), baik dalam bentuk sebuah bangunan maupun barang-barang, seperti mesin-mesin, pesawat terbang dan lain-lain, kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.<sup>9</sup>

Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) juga mendefinisikan *ijarah* yaitu sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah atau sewa tanpa diikuti dengan

---

<sup>7</sup> Helmi Karim, *Fiqh Mu’amalah*, (Bandung: al-Ma’arif, 1997), hlm. 73.

<sup>8</sup> Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, (PT. Mizan Republika, Jakarta Selatan, 2010), hlm.145.

<sup>9</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 247.

pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>10</sup> Dalam istilah lain, *ijarah* dapat dikatakan sebagai akad pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa, melalui upah sewa tanpa diikuti oleh pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>11</sup>

Dari beberapa definisi yang telah dijelaskan, dapat dipahami bahwa *ijarah* ialah pengambilan manfaat dari suatu benda tanpa berpindahnya hak kepemilikan dari benda itu sendiri dan bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain, dalam praktik sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan, sedangkan hak kepemilikan masih berada pada pemilik barang. Sebagai imbalan atas pengambilan manfaat suatu barang hukumnya *mubah* atau boleh, selama yang dilakukan tidak menyimpang dari apa yang telah disyariatkan oleh Islam.

#### 2.1.2 Dasar Hukum Sewa-menyewa

Salah satu bentuk muamalah yang merupakan kegiatan rutin yang dilakukan masyarakat yakni sewa-menyewa, di mana sewa-menyewa mempunyai peran penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dahulu hingga sekarang. Sehingga Islam mengatur dengan rinci mengenai permasalahan sewa-menyewa.

Agama Islam membolehkan persewaan berbagai barang yang mempunyai manfaat dan memberikan keuntungan kepada manusia. Namun agama Islam hanya memberikan Batasan-batasan agar terciptanya kerja sama yang baik antara

---

<sup>10</sup> Adiwirman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007) hlm. 138.

<sup>11</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), hlm. 42.

berbagai pihak dan terlaksananya prinsip sewa-menyewa itu sendiri yaitu “keadilan” dan “kemurahan hati”. Sesuai dengan Firman Allah SWT dalam surat *An-Nahl* ayat 90 yang berbunyi:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ ۗ يَعِظُكُم لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ (النحل: ٩٠)

Artinya : “*Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.*” (Q.S *An-Nahl*: 90)

Banyak nash-nash Al-Quran, Sunnah, *ijma'* dan *qiyas* para ulama fiqh yang membahas mengenai *ijarah*. Keempat sumber tersebut sudah cukup menjadi landasan dalam menentukan halal atau haram, boleh atau tidak bolehnya dilakukan suatu tindakan hukum dalam syari'at.

Pada umumnya mayoritas ulama membolehkan *ijarah* dengan dalil Al-Quran, sunnah dan *ijma'* di antaranya:

#### 1. Dalil Al-Quran

Dasar hukum dari Al-Quran tentang konsep *ijarah* yaitu:

##### a. Q.S *az-Zukhruf* ayat 32 yang berbunyi

... نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا ۗ وَرَحِمَتْ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ (الزخرف: ٣٢)

Artinya : “... Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (Q.S Az-Zukhruf: 32)

Ayat di atas menunjukkan bahwa Allah SWT telah melebihkan sebagian hamba atas sebagian yang lain. Ada yang kaya dan ada yang lemah, ada yang pandai ada dan yang bodoh, ada yang maju dan ada yang terbelakang. Ini dimaksudkan untuk setiap tolong-menolong di antara sesama, sedangkan sewa-menyewa adalah bahagian dari tolong-menolong antara pihak-pihak yang memerlukannya.

b. Q.S *an-Nisa'* ayat 29 yang berbunyi

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء: ٢٩)

Artinya : “Dan kamu sekali-kali tidak akan dapat berlaku adil di antara istri-istri(mu), walaupun kamu sangat ingin berbuat demikian, karena itu janganlah kamu terlalu cenderung (kepada yang kamu cintai), sehingga kamu biarkan yang lain terkatung-katung. Dan jika kamu mengadakan perbaikan dan memelihara diri (dari kecurangan), maka sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.” (Q.S An-Nisa’: 29)

Berdasarkan pada ayat di atas, kata perniagaan berasal dari kata niaga, atau bisa disebut pula dagang atau perdagangan yang sangat luas maknanya. Segala jual-beli, sewa-menyewa, impor dan ekspor, upah-mengupah dan semua yang

menimbulkan peredaran harta benda termasuklah itu dalam bidang niaga.<sup>12</sup> Dan pada ayat tersebut pula dijelaskan bahwa kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya masing-masing melakukan akad suatu perjanjian. Apabila salah satu pihak di antaranya terpaksa untuk melakukan suatu akad, maka akad tersebut akan batal atau tidak sah.

c. Q.S *al-Qashas* ayat 26 yang berbunyi

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (القصص: ٢٦)

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". (Q.S Al-Qashas: 26)*

Ayat di atas menceritakan kisah Nabi Musa yang membantu dua gadis yang ingin mengambil air di sumur untuk memberi minum kambingnya. Ketika itu Nabi Musa yang menolong mereka untuk mengambil air dari sumur tersebut, sehingga kedua gadis tadi mengundang Nabi Musa untuk ke rumahnya. Lalu Nabi Musa dipekerjakan oleh Nabi Syu'aib sebagai imbalan telah menolong kedua anaknya. Ayat tersebut juga dijadikan sebagai landasan dalam mempekerjakan seseorang, memberi upah maupun sewa-menyewa. Para ulama berbeda pendapat dalam hal upah atau imbalan terhadap pekerjaan-pekerjaan yang sifatnya ibadah atau perwujudan ketaatan kepada Allah. Sebagaimana yang dilakukan oleh Nabi Syu'aib dan Nabi Musa.

---

<sup>12</sup> Hamka, *Tafsir Al-Azhar Juz V*, (Jakarta: Pustaka Panjimas, 1983), cet. 3 hlm.35.

d. Q.S *al-Baqarah* ayat 233 yang berbunyi

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ  
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (البقرة: ٢٣٣)

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.*” (Q.S Al-Baqarah: 233)

Surat *Al-Baqarah* ayat 233 juga merupakan salah satu landasan hukum dalam persoalan *ijarah* karena dianggap sebagai salah satu transaksi yang sifatnya saling tolong menolong serta mempunyai landasan hukum yang kuat, misalnya seperti menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini berlaku umum terhadap segala bentuk sewa-menyewa.<sup>13</sup> Dalam ayat tersebut dijelaskan apabila seseorang memakai jasa seperti menyusukan anak orang lain juga termasuk ke dalam bentuk *ijarah*. Ketika ayah dan ibu dari si anak bersepakat anaknya akan disusui oleh orang perempuan lain, yang disebabkan oleh suatu kesulitan baik dalam bentuk kesehatan maupun dalam hal lainnya, maka hal tersebut dibolehkan dengan syarat pemberian yang patut atas manfaat yang diberikan perempuan lain atau ibu susu kepada bayi mereka dan upah biayanya pantas menurut kebiasaan yang berlaku. Kasus penyusuan ini menjadi salah satu dasar atas diperbolehkannya

---

<sup>13</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 248.

memberikan pembayaran atau pekerjaan, manfaat atau jasa yang diberikan orang lain.<sup>14</sup>

e. Q.S *al-Kahf* ayat 77 yang berbunyi

فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا آتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ  
فَأَقَامَهُ ۖ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا (الكهف: ٧٧)

Artinya : *“Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidhir menegakkan dinding itu. Musa berkata: “Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu”.*

Ayat tersebut menceritakan kisah Nabi Musa dan Nabi Khidhir ketika mereka telah sampai pada suatu negeri, di mana penduduk di negeri tersebut tidak menjamu mereka sebagai tamu. Kemudian ketika mereka mendapatkan dinding rumah yang roboh Nabi Khidhir menegakkan dinding tersebut. Sehingga Nabi Musa muncul inisiatif untuk mengupah Nabi Khidhir yang telah menegakkan dinding yang telah roboh.

f. Q.S *ath-Thalaq* ayat 6 yang berbunyi

... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَاتَّمَرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسْتَزِعْ لَهُ أُخْرَىٰ  
(الطلاق: ٦)

<sup>14</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 117.

Artinya : “... Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (Q.S Ath-Thalaq: 6)

Ayat di atas memerintahkan kepada para suami untuk memberikan upah kepada istri yang menyusui anak-anak mereka. Ini menunjukkan bahwa upah merupakan hak bagi wanita yang menyusui anak.<sup>15</sup>

## 2. Hadits Rasulullah SAW

Sumber hukum yang menjelaskan tentang kebolehan konsep *ijarah* selain dari nash-nash Al-Quran juga terdapat dari beberapa hadits Rasul. Nabi Muhammad SAW memberikan teladan dalam pemberian imbalan (upah) terhadap jasa yang diberikan seseorang kepada pekerjanya sesuai dengan kerja yang dilaksanakan. Rasulullah SAW juga tidak menangguh-nangguh bayaran upah, hal ini untuk menghilangkan keraguan maupun kekhawatiran bahwa upah mereka tidak dibayar nantinya. Dasar hukum *ijarah* tersebut di antaranya:

### a. Hadits Riwayat Ibnu Majah dari Abdullah Ibnu Umar

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya : ”Dari Abdilllah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW : Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering” (H.R Ibnu Majah)<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Mustafa Dib AL-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syari'ah*, (Jakarta selatan: PT. Mizan Republika , 2010), hlm. 146.

<sup>16</sup> Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram...*, hlm. 393.

Hadits di atas menunjukkan bahwa dalam persoalan sewa-menyewa, terutama yang memakai jasa manusia untuk mempekerjakannya. Nabi sangat menganjurkan agar upahnya dibayar sebelum keringatnya kering atau setelah pekerjaan itu selesai dilakukan. Artinya, pemberian upah harus segera dan langsung, tidak boleh ditunda-tunda.<sup>17</sup>

Dalam Islam pembahasan-pembahasan muamalah relatif tidak terbatas, hal tersebut dikarenakan agama Islam memberikan ruang yang luas kepada penganutnya untuk berkreasi dalam urusan muamalah selama tidak dalam perkara yang haram.

#### b. Hadits Riwayat Bukhari

عَنْ عُرْوَةَ بْنِ الرُّبَيْرِ أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا زَوَّجَ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَتْ : وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا خَرِيَّتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاِحَتَيْهِمَا وَوَعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاِحَتَيْهِمَا صُبْحَ ثَالِثٍ. (رواه البخاري)

Artinya : *“Dari Urwah bin Zubair bahwa sesungguhnya Aisyah RA, istri Nabi SAW berkata : Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki dari suku bani Ad Dayl, penunjuk jalan yang mahir, dan ia masih memeluk agama orang kafir quraisy. Nabi dan Abu Bakar kemudian menyerahkan kepadanya kendaraan mereka, dan mereka berdua menjanjikan kepadanya untuk bertemu di Gua Syur dengan kendaraan mereka setelah tiga hari pada pagi hari Selasa. (H.R Bukhari)”*<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Muhammad bin Yazid Abu ‘Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 2004), Jilid II, hlm. 20.

<sup>18</sup> Ibnu Hajar al-Asqalani, *Fathul Bari*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2010), hlm. 50.

### 3. *Ijma'* Para Sahabat

Mengenai kebolehan *ijarah* para ulama sepakat tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada di antara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak ditanggapi.<sup>19</sup> Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyari'atkan *ijarah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijarah*.

### 4. *Qiyas*

Sesuai dengan Q.S *Al-Maidah* ayat 2 yang berbunyi:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ  
(المائدة: 2)

Artinya : “...*Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.*” (Q.S *Al-Maidah*: 2)

Pada ayat tersebut dapat dipahami bahwa tolong-menolong merupakan suatu keharusan bagi semua muslim, sama halnya dengan praktik sewa-menyewa yang dibenarkan dalam Islam. Karena sewa-menyewa juga merupakan salah satu bentuk tolong-menolong dalam memfasilitasi pemindahan manfaat bagi yang membutuhkan tanpa berpindahnya hak kepemilikan.

Dari beberapa ayat dan hadits yang telah dijelaskan, dapat dipahami apabila seseorang telah melaksanakan kewajiban, maka mereka berhak atas imbalan dari

---

<sup>19</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Muamalah*..., hlm. 18.

pekerjaan yang telah dilakukan secara halal sesuai dengan perjanjian yang telah mereka perjanjikan. Allah SWT juga menegaskan bahwa sewa-menyewa dibolehkan, karena pihak yang melaksanakan akad sama-sama mempunyai hak dan kewajiban yang harus mereka terima.

## 2.2 Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa

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 menyebutkan bahwa rukun merupakan sesuatu yang menjadikan tegaknya dan adanya sesuatu, sedangkan ia bersifat internal dari sesuatu yang ditegakkannya.<sup>20</sup>

Dalam akad *ijarah bil manfa'ah* rukunnya juga termasuk ketentuan yang harus dipenuhi. Ulama Hanafiyah berbeda dalam membuat kategori rukun dan pendapat mereka berbeda dengan pendapat mayoritas para fuqaha. Menurut Imam Hanafi rukun *ijarah* dan *qabul*, yaitu orang yang menyewa dan yang menyewakan. Sedangkan menurut kesepakatan mayoritas jumbuh ulama, rukun *ijarah* ada empat, di antaranya:

1. *'Aqid*, (pihak yang melakukan perjanjian atau orang yang berakad)
2. *Ma'qud 'alaih*, (objek sewa atau objek kerja)

---

<sup>20</sup> Ghufron A. Masadi, *Fqih Muamalah Konseptual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 78.

3. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewakan atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.
4. *Sighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*.<sup>21</sup>

'*Aqid* yaitu pihak-pihak yang melakukan perjanjian akad. Pihak yang menyewakan tenaganya atau pemilik barang objek sewa disebut *muajjir*, sedangkan pihak yang menggunakan jasa atau memanfaatkan barang objek sewaan disebut *musta'jir*. Kedua pihak yang melakukan akad disyaratkan memiliki kemampuan, yaitu berakal dan dapat membedakan (baik dan buruk). Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah menambah satu syarat lain, yaitu *baligh*. Menurut pendapat ini akad yang dilakukan anak kecil meski sudah *tamyiz*, tetap tidak sah jika belum *baligh*.<sup>22</sup>

*Ma'qud 'alaih* adalah barang yang dijadikan objek dalam sewa-menyewa, berupa barang tetap dan barang bergerak yang merupakan milik sah pihak *musta'jir*. Kriteria barang yang boleh disewakan adalah segala sesuatu yang dapat diambil manfaatnya secara agama dan keadaannya tetap utuh selama masa persewaan.<sup>23</sup>

*Sighat* terdiri dari dua, yaitu *ijab* dan *qabul*, *Ijab* merupakan pernyataan dari pihak yang menyewakan dan *qabul* adalah pernyataan penerimaan dari

---

<sup>21</sup> Ahmad Wardi Muchlis, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 321.

<sup>22</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah...*, hlm. 19.

<sup>23</sup> Abdul Rahman al-Jaziry, *Al-Fiqh 'ala Mazhab al-Arba'ah*, Juz III..., hlm. 101.

penyewa. *Ijab* dan *qabul* boleh dilakukan secara jelas (*sahih*) dan boleh pula secara kiasan (*kinayah*).<sup>24</sup>

Syarat akad *ijarah*:

1. Syarat bagi dua orang yang berakad

Menurut pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, syarat bagi kedua orang yang berakad adalah *baligh* dan berakal. Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, yaitu anak kecil atau orang gila yang menyewakan hartanya atau mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka akad *ijarah* tidak sah.

Sedangkan Mazhab Hanafi dan Maliki menyatakan bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia *baligh*, tetapi anak yang telah *mumayyiz* sudah boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan didampingi atau disetujui oleh walinya.

2. Syarat *ma'qud 'alaih* (objek dan imbalan)

Para fuqaha sepakat, akad *ijarah* tidak dibolehkan terhadap sesuatu yang tidak dapat diserahkan. Oleh karenanya manfaat *ma'qud 'alaih* harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah* yang bisa berlaku umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan akad *ijarah* maka *ijarah* tidak sah<sup>25</sup>, baik secara nyata (*hakiki*) seperti menyewakan wanita haid untuk membersihkan mesjid, seorang dokter untuk mencabut gigi sehat dan meminta penyihir untuk mengerjakan sihir. Abu Hanifah, Zufar dan ulama Hanabilah berpendapat bahwa

---

<sup>24</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah...*, hlm. 20.

<sup>25</sup> Ahmad Wardi Muchlis, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 326.

tidak dibolehkan menyewakan sesuatu yang dimiliki bersama selain kepada mitranya, seperti menyewakan bagian seseorang dari rumah milik bersama kepada bukan mitra, baik bagian orang tersebut jelas, seperti seperempat dan semisalnya, maupun tidak jelas.<sup>26</sup>

Manfaat objek akad *ijarah* harus jelas, agar tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek tidak jelas dan menimbulkan perselisihan maka akad *ijarah* tidak sah, karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak dapat diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai. Kejelasan tentang objek akad *ijarah* bisa dijelaskan dengan objek manfaat. Penjelasan objek manfaat bisa dengan mengetahui benda yang disewakan. Apabila seseorang mengatakan, “Saya sewakan kepadamu salah satu dari rumah ini”, maka akad *ijarah* tidak sah, karena rumah mana yang akan disewakan tidak jelas.

Berikut ketentuan-ketentuan objek *ijarah*:

- a. Objek *ijarah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh karena itu, ulama Fikih sepakat mengatakan, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, rumah atau toko harus siap pakai atau tentu saja sangat bergantung kepada penyewa apakah mau dia melanjutkan akad tersebut atau tidak. Jika toko rumah atau toko tersebut sedang disewa oleh orang lain, maka setelah habis masa sewanya baru dapat disewakan kepada orang lain lagi.

---

<sup>26</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...*, hlm. 395.

- b. Objek *ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'. Oleh sebab itu ulama Fikih sependapat, bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non muslim untuk tempat mereka beribadat.<sup>27</sup>
- c. 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.
- d. Objek *ijarah* itu merupakan sesuatu yang bisa disewakan seperti: rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran. Oleh sebab itu tidak boleh dilakukan akad sewa-menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai sarana penjemur pakaian. Karena pada dasarnya akad untuk sebatang pohon bukan dimaksudkan seperti itu.
- e. Upah atau sewa dalam *ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.

Ketentuan objek (*ijarah* dalam buku Fiqh Ekonomi Syariah disebutkan sebagai berikut:

---

<sup>27</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo, Persada, 2004), hlm. 231-233.

- a. Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sangketa.
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*saman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.
- h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
- i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.<sup>28</sup>

Dalam masalah ini terdapat fatwa yang disampaikan oleh para ulama yang duduk di Lajnah Daimah sebagai berikut, "Setelah Lajnah Daimah mengkaji hal yang ditanyakan mengenai penyewaan perhiasan emas maka Lajnah Daimah

---

<sup>28</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, ... hlm. 253-254.

memberikan jawaban sebagai berikut: Pada dasarnya diperbolehkan menyewakan perhiasan emas dan perak dengan mata uang emas, perak atau selainnya asalkan uang sewa dan jangka waktu sewa jelas. Setelah masa sewa berakhir penyewa berkewajiban untuk memulangkan perhiasan yang dia sewa. Tidak mengapa alias boleh-boleh saja meminta agunan atau jaminan untuk kepentingan ini." Fatwa ini ditandatangani oleh Syaikh Abdul Aziz bin Abdullah bin Baz, Syaikh Abdul Aziz bin Abdullah, Syaikh Shalih bin Fauzan al Fauzan, dan Syaikh Bakr bin Abdullah Abu Zaid.<sup>29</sup>

### 3. Syarat Manfaat

Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak menjadi perselisihan di belakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Dan manfaat yang diambil dari benda tersebut tidak mengakibatkan benda tersebut rusak atau habis. Kalau benda yang diambil manfaatnya rusak atau habis, maka benda tersebut tidak bisa dijadikan objek sewa, dan sewanya tidak sah.<sup>30</sup> Demikianlah rukun dan syarat *ijarah* yang harus dipahami oleh para pihak yang melakukan *ijarah*, agar transaksi *ijarah* yang mereka buat sah menurut ajaran Islam.

---

<sup>29</sup> <https://pengusahamuslim.com/2848-hukum-sewa-perhiasan-1515.html>, diakses pada tanggal 21 Maret 2018

<sup>30</sup> Muhammad bin Qasim Asy-Syafi'i, Fath al-Qarib (terj. Imran Abu Umar) Jilid I, (Surabaya: Menara Kudus, 1992), hlm. 298.

Selain syarat sahnya suatu akad yang telah diklasifikasikan oleh para fuqaha terdapat syarat-syarat yang diatur dalam KUH Perdata Pasal 1320 agar suatu perjanjian sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Syarat subjektif, syarat ini terpenuhi, apabila dilanggar maka kontrak dapat dibatalkan, meliputi:
  1. Kecakapan untuk membuat kontrak (dewasa tidak sakit ingatan).
  2. Kesepakatan mereka yang mengingatkan dirinya.
- b. Syarat objektif, syarat ini berlaku, apabila dilanggar maka kontraknya batal demi hukum, meliputi:
  1. Suatu hal (objek) tertentu.
  2. Suatu sebab yang halal (kuasa).<sup>31</sup>

Syarat-syarat yang ditetapkan dalam KUH Perdata tidak jauh berbeda dengan apa yang telah ditetapkan oleh para fuqaha yang terdapat dalam fiqh muamalah sebagai syarat untuk sahnya suatu akad/perjanjian.

### **2.3 Pembagian *Ijarah***

Definisi yang dikemukakan fuqaha dan juga beberapa ahli yang dibahas di atas adalah *ijarah* bersifat umum. Dari perspektif objek dalam kontrak sewa (*al-ma'qud 'alaih*), *ijarah* terbagi dalam tiga macam, yaitu:

1. *Ijarah 'ain* (اجارة العين) yaitu sewa-menyewa atas manfaat yang berkait langsung dengan bendanya, seperti sewa-menyewa tanah atau rumah

---

<sup>31</sup> Kwik Kian Gie, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 50.

Rp.3.000.000 per bulan untuk satu tahun. *Ijarah al-'ain* sering disebut juga dengan *ijarah* dengan objek manfaat barang. Skema *ijarah al-'ain* atau tahapan dari *ijarah al-'ain* tersebut adalah:

- a. Akad *ijarah musta'jir dan mu'ajjir*
  - b. Pembiayaan *ujrah*
  - c. Pengambilan barang saat akhir masa akad
  - d. Pengalihan hak guna barang
2. *Ijarah al-'amal* ( ) merupakan *ijarah* dengan objek manfaat tenaga atau jasa adalah upah kepakaran seseorang dalam bekerja, seperti dokter, guru atau dosen, penerjemah, tukang jahit dan lain sebagainya. Skema *ijarah al-'amal* yaitu:
- a. Akad *ijarah musta'jir dan mu'ajjir*
  - b. Pembayaran tunai
  - c. Pengalihan hak guna tenaga
3. *Ijarah mawshufah fi al-zimmah/ijarah al-zimmah* ( ) merupakan sewa-menyewa dalam bentuk tanggungan, misalnya seseorang menyewakan mobil dengan ciri tertentu untuk kepentingan tertentu. Dalam konteks modern misalnya, si A menyewakan toko di lokasi dan ukuran tertentu kepada si B, namun toko tersebut akan siap dalam tempo 3 bulan lagi, akan tetapi si B telah lebih dahulu menyewa untuk tempo 3 tahun dengan bayaran bulanan sebesar Rp3.000.000. Ini adalah salah satu penerapan *ijarah al-zimmah*, di mana manfaat yang disewakan menjadi

tanggung jawab hutang kepada si A. Pemberi sewa perlu memastikan spesifikasi yang jelas kepada si B manfaat sewa toko itu ditepati apabila telah sampai temponya. Mayoritas ulama Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah berpendapat *mubah* dengan syarat-syaratnya.<sup>32</sup>

Di dalam penulisan skripsi ini penulis lebih fokus memaparkan tentang sewa-menyewa rumah, maka penulis di sini hanya menjelaskan tentang *ijarah bi al-manfa'ah* karena bersangkutan dengan sewa-menyewa terhadap suatu benda bukan tentang sewa-menyewa jasa.

Dalam ketentuan fiqh muamalah ada beberapa cara memanfaatkan barang sewaan. Diantaranya *ijarah* terbagi dalam tiga macam yaitu:

a. Sewa-menyewa toko dan rumah

Toko adalah sebuah tempat tertutup yang di dalamnya terjadi kegiatan perdagangan dengan jenis benda atau barang yang khusus, misalnya toko buku, toko buah dan sebagainya. Toko juga merupakan tempat di mana seseorang menjalankan usahanya. Namun tidak semua orang mempunyai toko pribadi. Tetapi apabila seseorang berkeinginan untuk meningkatkan taraf hidupnya dengan cara berdagang, Islam memberikan kemudahan dengan menjadikan toko sebagai tempat usaha atau rumah sebagai tempat tinggal.

Mazhab Hanafi adalah mazhab fiqh yang sangat populer membahas tentang sewa-menyewa toko dan rumah. Mereka memasukkan persewaan toko dan rumah ke dalam pembahasan barang-barang yang sah disewakan, selain persewaan tanah,

---

<sup>32</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (terj. Kamaluddin A. Marzuki), Jilid XII, (Bandung: Al-Ma'arif, 1997), hlm. 21.

binatang, tenaga manusia dan pakaian. Menurut Ulama Hanafiyah toko-toko dan rumah-rumah boleh disewakan tanpa disertai dengan penjelasan tentang tujuan penyewaan.<sup>33</sup>

Berdasarkan pendapat Mazhab Hanafi tersebut dapat disimpulkan bahwa penyewa mempunyai kebebasan untuk melakukan segala sesuatu yang dikehendakinya dalam batas-batas yang wajar, artinya tidak mengakibatkan kerusakan pada bangunan yang disewa. Namun wajib menggantinya apabila terjadi kerusakan terhadap toko atau rumah yang dikhususkan dan didiami namun dipergunakan untuk kepentingan lainnya.

b. Sewa-menyewa tanah

Tanah merupakan tempat manusia berpijak dan menggantungkan nasib selama masih bernafas hingga akhir kehidupan. Tanah juga berfungsi sebagai faktor produksi yang sangat penting, sebab ia tidak diciptakan oleh manusia melainkan manusia yang tinggal memanfaatkannya. Keberadaan tanah merupakan suatu hal yang sangat penting, sehingga agama Islam membolehkan persewaan tanah dengan prinsip kemaslahatan dan tidak merugikan para pihak, artinya antara penyewa dan yang menyewakan sama-sama diuntungkan dengan adanya persewaan tersebut. Islam juga sebagai agama yang mencintai persatuan dan perdamaian. Islam mengatur berbagai hal mengenai persewaan tanah agar terhindar

---

<sup>33</sup> Abdul Rahman al-Jaziry, *al-fiqh 'ala Mazahib al-Arb'ah*, juz III, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t), hlm. 129.

dari kesalahpahaman dan perselisihan di antara para pihak yang terlibat dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa.<sup>34</sup>

Pada perjanjian sewa-menyewa tanah, tujuannya harus disebutkan secara jelas, baik itu untuk mendirikan tempat tinggal, untuk pertanian atau untuk mendirikan bangunan lainnya yang dikehendaki oleh penyewa. Apabila sewa-menyewa tersebut untuk lahan pertanian, maka penyewa harus menyebutkan jenis tanaman yang akan ditanaminya, kecuali pemilik tanah memberikan kebebasan kepada penyewa untuk menanam sesuai yang diinginkan. Menurut Sayyid Sabiq jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka rusaklah kontrak sewa-menyewa tersebut, karena pada dasarnya kegunaan tanah sangat beragam.<sup>35</sup>

Ketidakjelasan perjanjian persewaan tanah tersebut dalam perjanjian dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik dan penyewa. Pada hakikatnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak. Di samping itu penyebutan jenis tanaman yang akan ditanam akan berpengaruh terhadap waktu sewa-menyewa dan dengan sendirinya berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewa.

#### c. Sewa-menyewa binatang

Pada perjanjian sewa-menyewa binatang, hendaklah disebutkan dengan jelas jangka waktu penyewaan, tujuan dan kegunaan penyewaan apakah untuk alat pengangkutan atau untuk kepentingan lainnya. Sebagaimana persewaan lainnya, maka sewa-menyewa binatang juga mengandung risiko. Risiko dalam penyewaan

---

<sup>34</sup> Rahmat Syafie. *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 132.

<sup>35</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 5*, (Jakarta: Al-I'tishom, 1994), hlm. 30.

binatang adalah terjadinya kecelakaan atau matinya binatang sewaan. Namun lain halnya apabila binatang sewaan tersebut sejak awal memiliki kecacatan atau aib kemudian mati dalam tanggungan penyewa, maka persewaan menjadi batal. Tetapi apabila binatang tersebut tidak ada kecacatan atau aib kemudian terjadi kecelakaan dan mati ketika berada dalam tanggungan penyewa maka persewaan itu tidak batal dan orang yang menyewa wajib menggantinya.

#### **2.4. Pendapat Ulama Tentang Pemanfaatan dalam Akad *Ijarah bi al-Manfa'ah***

Mayoritas ulama Fikih bersepakat atas legalnya akad *ijarah*. Namun ada beberapa ulama yang berbeda pendapat yaitu Abu Bakar Ismail bin Ulayyah, Hasan Basri, Al-Qasyani, Al-Nahrawani, dan Ibnu Kaisan melarang akad ini karena *ijarah* adalah menjual manfaat, padahal tidak pernah ada saat melakukan akad, hanya dengan terpenuhi sedikit demi sedikit. Sesuatu yang tidak ada, jual beli atasnya. Hal ini dibantah oleh Ibnu Rusyd bahwa ada saat akad, tetapi secara umum dapat tercapai. manfaat-manfaat yang umumnya tercapai dari akad *ijarah* ini.

Mengenai sifat akad *ijarah* para ulama fikih berbeda pendapat. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *ijarah* 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.

Namun jumhur ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seseorang meninggal dunia maka menurut ulama Hanabilah dan Hanafiah, akad *ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa, manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-mal*). Oleh sebab itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah*.

#### 1. Syarat *sighat* (*ijab* dan *qabul*)

*Sighat* (*ijab* dan *qabul*) disyaratkan kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah* itu. Apabila salah satu di antara kedua belah pihak terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah. Sebagaimana sesuai dengan landasan berikut firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ (النساء: 29) ....

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...”.

Dalam ayat di atas jelas bahwa *ijarah* yang dilakukan secara paksaan ataupun dengan jalan yang batil, maka akad *ijarah* tersebut tidak sah. Kecuali apabila dilakukannya secara suka rela di antara kedua belah pihak. Imam Syafi'i berpendapat bahwa *ijarah* tidak sah menurut syariat kecuali apabila disertai dengan

kata-kata yang menunjukkan persetujuan. Sedangkan menurut Imam Hanafi, Ahmad dan Malik, cukup dengan serah terima barang bersangkutan, karena sudah menandakan persetujuan suka sama suka.<sup>36</sup>

## **2.5. Berakhirnya Akad *Ijarah bi al-Manfa'ah***

Akad *ijarah* adalah jenis akad yang harus dilaksanakan, dan salah satu pihak tidak memiliki hak untuk membatalkan karena merupakan akad timbal balik, kecuali ada hal-hal yang membatalkan akad.

Mengenai berakhirnya akad *ijarah*, semua ulama sepakat bahwa ada dua kondisi yang menjadikan *ijarah* itu berakhir yaitu:

1. Objek hilang atau musnah seperti rumah yang terbakar
2. Habis tenggang waktu yang disepakati

Selain kedua kondisi tersebut, ulama Hanafi menambahkan dua kondisi lainnya, yaitu:

1. Akad berakhir apabila salah seorang meninggal dunia, karena manfaat tidak dapat diwariskan. Berbeda dengan jumhur, akad tidak berakhir (batal) karena manfaat dapat diwariskan.
2. Apabila ada unsur uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir.

Sedangkan jumhur ulama melihat, bahwa uzur yang membatalkan *ijarah*

---

<sup>36</sup> Salem Bahreisy dan Said Bahreisy, *Terjemahan Singkat Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid II, (Surabaya: Bina Ilmu, 1998), hlm. 361.

itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.<sup>37</sup>

Menurut Sayyid Sabiq, jika akad *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak), seperti kendaraan, binatang, dan sejenisnya, ia wajib menyerahkannya langsung pada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak berpindah (barang yang tidak bergerak), seperti rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti keadaan semula. Mazhab Hambali berpendapat bahwa ketika *ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah-terimaknya seperti, barang titipan. Selanjutnya, mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad *ijarah* dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.<sup>38</sup>

Dari pembahasan di atas dapat dipahami bahwa, jika akad *ijarah* telah berakhir maka penyewa harus mengembalikan objek sewa yang disewakannya. Namun dalam kasus ini ada beberapa penghuni Rusunawa blok D ketika masa sewanya sudah jatuh tempo ia menyewakannya lagi kepada orang lain tanpa sepengetahuan pihak pemberi sewa.

---

<sup>37</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam...*, hlm. 237-238.

<sup>38</sup> H. Abdul Rahman Ghazaly, H. Ghufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 284.

## 2.6 Sewa-Menyewa Kepada Pihak Ketiga Dalam Konsep *Ijarah bi al-Manfa'ah*

### A. Pendapat Yang Membolehkan

Ulama Malikiyah memandang hukum menyewakan barang sewaan dibolehkan. Karena pada hakikatnya akad sewa-menyewa adalah akad jual-beli kegunaan suatu barang dalam tempo waktu tertentu. Karena penyewa sah telah memiliki manfaat barang, ia berhak memanfaatkan kegunaan barang sewaan. Dan dalam pemanfaatannya ia berwenang untuk memanfaatkannya secara langsung atau melalui wakilnya atau bahkan kembali menyewakannya kepada orang lain. Kemudian pendapat itu dinukilkan oleh muridnya Ibnu Rusyd sesuai dengan kaidahnya yaitu:

*“Boleh bagi penyewa untuk menyewakan barang yang disewa kepada orang lain dengan harga seperti harga sewa pertama atau ditambahi”.*

Misalnya, si A yang mempekerjakan seseorang si B untuk melakukan proyek tertentu hingga dia selesai, boleh saja dia si B lepaskan untuk dikerjakan orang lain si C, lalu dia si B bawa hasil kerjanya si C kepada si A.<sup>39</sup>

Menurut Drs. H. Chairuman Pasaribu Suhrawardi, pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali sesuatu barang yang disewanya kepada pihak ketiga (pihak lain). Pihak penyewa dapat mengulangsewakan kembali, dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan

---

<sup>39</sup> Ibnu Qudamah, *al-Mughni* Jilid VI, (terj. Muhammad Syarifuddin Khathab dkk), (Jakarta: Pustaka Azzam, 1997), hlm. 60.

terhadap barang yang disewakan. Apabila penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka perbuatan mengulang sewakan tidak diperbolehkan, karena sudah melanggar perjanjian, dan dalam hal seperti ini pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang diadakan.<sup>40</sup>

Menurut Prof. Dr. H. Hendi Suhendi, M.Si. penyewa dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewakan untuk membajak sawah, kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul penyewa lainnya, maka kerbau itu pun harus digunakan untuk membajak pula. Harga penyewaan yang kedua ini bebas-bebas saja, dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil atau seimbang. Namun apabila ada kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang dengan syarat kecelakaan itu bukan akibat dari kelalaian penyewa. Bila kecelakaan atau kerusakan benda yang disewakan akibat kelalaian penyewa itu sendiri, misalnya menyewa mobil, kemudian mobil itu hilang atau dicuri karena disimpan bukan pada tempat yang layak.<sup>41</sup>

#### B. Pendapat Yang Tidak Membolehkan

---

<sup>40</sup> Chariuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 55.

<sup>41</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 121-122.

Menurut ulama Hanafiyah, menyewakan barang sewaan tidak dibolehkan.

Sesuai dengan kaidah yang dituliskan dalam kitabnya yaitu:

*“Karena sesuatu yang disibukkan untuk memenuhi al-Hajah al-Ashliyah (kebutuhan pokok) statusnya sebagaimana sesuatu yang tidak ada. Karena itu, boleh tayammum meskipun memiliki air yang disediakan untuk minum ketika kehausan”*.

Dalam kaidah di atas dijelaskan sebagaimana diterapkan dalam masalah Fiqh Ibadah, maka diterapkan juga dalam Fiqh Muamalah. Sebagai contoh, orang yang menggadaikan kalung emasnya kepada si A, maka dia tidak boleh menggadaikan barang yang sama kepada si B. Karena kalung emas telah disibukkan sebagai barang gadai bagi si A, sehingga tidak boleh disibukkan untuk barang gadai bagi si B.<sup>42</sup>

Sedangkan menurut pendapat ulama Syafi’iyah, dalam permasalahan pemanfaatan barang sewa bersifat ketat, termasuk permasalahan objek akad *ijarah*. Bahkan jumhur ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, apabila seseorang menyewa rumah, maka rumah itu langsung ia terima kuncinya dan langsung boleh ia manfaatkan. Apabila rumah itu berada di tangan orang lain, maka akad *ijarah* hanya berlaku sejak rumah itu boleh diterima dan ditempati oleh penyewa lainnya (pihak ketiga). Demikian juga halnya apabila atap rumah itu bocor dan sumurnya kering, sehingga membawa *mudharat* bagi penyewa. Dalam kaitan ini, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa pihak

---

<sup>42</sup> Syaikh Syamsuddi As-Sarkhosi, *al-Mabsuth* Jilid 26 (terj. Abu al-Wafa al-Afghani (Beirut: As-Sa’adah, 2005), hlm. 253.

penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad itu atau membatalkannya.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, ... hlm. 233.



## **BAB TIGA**

### **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA-MENYEWA PIHAK KETIGA DALAM PERSPEKTIF AKAD *IJARAH BI AL*-MANFA'AH DI UPTD RUSUNAWA GAMPONG KEUDAH KECAMATAN KUTARAJA**

#### **3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Rusunawa merupakan akronim dari Rumah Susun Sederhana Sewa. Rumah Susun atau Rusun merupakan kategori resmi Pemerintah untuk tipe hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, flat dan sebagainya. Namun pada perkembangannya kata ini digunakan secara umum untuk menggambarkan hunian bertingkat kelas bawah.<sup>1</sup>

Kantor UPTD Rusunawa Kota Banda Aceh terbentuk berdasarkan Peraturan Daerah Banda Aceh Nomor 54 Tahun 2009 tentang susunan organisasi dan tata kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Rumah Susun Sederhana Sewa (UPTD – Rusunawa) Dinas Pekerjaan Umum Kota Banda Aceh. Tujuan terbentuknya Lembaga ini antara lain sebagai pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Sejak tanggal 30 Desember 2016 Kantor UPTD Rusunawa terpisah dari Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kota Banda Aceh berdasarkan SOTK baru yang dikuatkan dengan Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 42 Tahun 2016 tentang perlimpahan kewenangan ke Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan permukiman Kota Banda Aceh.

---

<sup>1</sup> <http://www.pu.go.id/itjen/hukum/pm05-2007>. Diakses pada tanggal 28 Juni 2018.

Dalam sejarah pergantian Kepala UPTD Rusunawa, sampai saat ini tercatat sudah ada 3 Kepala UPTD Rusunawa Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Banda Aceh yaitu:

1. Muhammad Yasir, ST. MT (2010-2012)
2. Ichwan, SE (2012-2016)
3. Dedi Saputra, SST (2017-sekarang)

Pada awalnya Rusunawa Gampong Keudah, Kecamatan Kutaraja sebelumnya milik Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kempupera). Namun setelah diresmikan oleh Wali Kota Banda Aceh, Aminullah Usman, Rusunawa resmi menjadi aset berupa Gedung milik Pemerintah Kota (Pemkot) Banda Aceh yang dihibahkan oleh Direktorat Jendral Cipta Karya Kempupera.<sup>2</sup>

UPTD Rusunawa Keudah terletak di Jl. TWK. Raja Keumala, Gampong Keudah, Kecamatan Kutaraja. Kecamatan Kutaraja merupakan salah satu Kecamatan yang berada dalam wilayah hukum Kota Banda Aceh. Dibangun di atas tanah Pemerintah Kota Banda Aceh dengan luas  $\pm 13.000 \text{ M}^2$ , di wilayah Administrasi Gampong Keudah Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh. Tahun 2009 telah dibebaskan tanah 6 hektar untuk penataan Kawasan sekitar Rusunawa Keudah.

Proses pembangunan Rusunawa Keudah dibangun pada tiga tahap. Tahap pertama dibangun pada tahun 2008 (*multi years*). Selesai dibangun pada Juli tahun

---

<sup>2</sup> <http://www.beritasatu.com/nasional/494196-rusunawa-keudah-jadi-aset-pemkot-banda-aceh.html> Diakses pada tanggal 28 Juni 2018.

2009 yang diperoleh bantuan dari Apartemen PU melalui Ditjen Cipta Karya – Satker Lambagkim dengan total biaya ± Rp.25.000.000.000,- dengan total 196 kamar. Kemudian pada tahap kedua dibangun pada tahun 2011 dengan total 196 kamar. Selesai pada Agustus tahun 2012 dengan biaya ± Rp. 28.000.000.000,- untuk penyediaan sarana permukiman dalam program peningkatan kualitas lingkungan permukiman di perkotaan. Dan pada tahap terakhir di tahun 2017 dibangun mono blok. Namun blok ini terpisah dari Gampong Keudah, mono blok ini dibangun di Gampong Peulanggahan dengan total 73 kamar.

### 3.1.2. Landasan Hukum

1. Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 54 tahun 2009 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Rumah Susun Sederhana Sewa (UPTD-Rusunawa) Dinas Pekerjaan Umum Kota Banda Aceh.
2. Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 55 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).
3. Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 57 Tahun 2009 tentang Harga Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).
4. Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 26 Tahun 2010 tentang Perubahan Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 57 Tahun 2009 tentang Harga Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).

### 3.1.3. Tugas dan Fungsi

Berdasarkan Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 54 Tahun 2009, Kantor Rusunawa mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Dinas bidang pengelolaan bangunan khususnya pengelolaan Rusunawa.

Dalam melaksanakan tugasnya tersebut, Kantor UPTD Rusunawa Kota Banda Aceh menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

1. Pelaksanaan urusan ketatausahaan dan rumah tangga UPTD Rusunawa
2. Pelaksanaan tugas-tugas teknis operasional atau penunjang sesuai dengan bidangnya.
3. Pelaksanaan tugas-tugas kedinasan lainnya yang diberikan oleh Kepala Dinas.

### 3.1.4. Data Penghuni Rusunawa dari Tahun ke Tahun

<b>No.</b>	<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Kepala Keluarga</b>	<b>Jumlah Jiwa</b>
1.	2010	99 KK	297 Jiwa
2.	2011	129 KK	387 Jiwa
3.	2012	121 KK	363 Jiwa
4.	2013	246 KK	738 Jiwa
5.	2014	246 KK	867 Jiwa
6.	2015	325 KK	975 Jiwa
7.	2016	343 KK	1029 Jiwa
8.	2017	375 KK	1068 Jiwa

Sumber data: *Profil UPTD Rusunawa Kantor Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Banda Aceh*

### 3.1.5. Keadaan sosial dan budaya

Ditinjau dari segi struktur sosialnya, masyarakat Rusunawa Gampong Keudah masih mencerminkan pola kemasyarakatan yang kuat dan masih menjunjung tinggi nilai gotong-royong. Selain itu, kegiatan-kegiatan seperti pengajian, kerja bakti juga berjalan dengan baik. Masyarakat Rusunawa Gampong Keudah memiliki semangat tinggi untuk maju dan berkembang. Mereka juga masih menjaga tradisi dan ritual adat seperti *keunduri*, maulid dan sebagainya. Kemudian masyarakatnya juga setiap tahunnya mengadakan ritual ibadah *Qurban* saat menjelang Hari Raya *Idul Adha*.

Secara ekonomi, masyarakat Rusunawa Gampong Keudah mayoritas menengah ke bawah, namun mereka setiap tahun mengadakan *Keunduri mulod* (Perayaan hari lahirnya Nabi Muhammad SAW) yang dilaksanakan untuk memperingati Hari Lahirnya Nabi Muhammad SAW. *Keunduri mulod* ini dilaksanakan setiap bulan Rabiul Awal dan Rabiul Akhir. Setiap masyarakat Rusunawa Gampong Keudah setiap blok biasanya memberikan sumbangan bersama-sama untuk mengadakan acara *keunduri mulod* yang dipusatkan di Mushalla Al-Muhajirin milik UPTD Rusunawa Gampong Keudah. Biasanya pada acara tersebut masyarakat juga mengundang anak yatim dan fakir miskin. Tidak hanya itu, masyarakat juga mengundang da'i dari Kota Banda Aceh atau Aceh Besar untuk mengisi ceramah pada acara *keunduri mulod*.

### **3.2 Perjanjian dan Prosedur Praktik Sewa-Menyewa di UPTD Rusunawa Gampong Keudah**

Perjanjian sewa-menyewa rumah susun merupakan salah satu akad yang ada dalam masyarakat di UPTD Rusunawa Gampong Keudah. Perjanjian ini pada dasarnya sama dengan perjanjian sewa-menyewa pada umumnya. Adanya penyewa dan yang menyewakan, objek sewa yang merupakan manfaat dan *sighat*, yaitu *ijab* dan *qabul* sebagai persetujuan dari perjanjian sewa-menyewa rumah susun.

Perjanjian sewa rumah susun dilakukan dengan perjanjian tertulis. Artinya ada kontrak secara tertulis yang menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan demikian, pencatatan nama penyewa dan pemberi sewa tetap dilakukan. Pencatatan ini dilakukan untuk menentukan siapa nama penyewa, waktu sewa, kapan berakhir jatuh tempo masa sewa, hak dan kewajiban, sanksi-sanksi dan *addendum*.

Pada *sighat* dalam sewa-menyewa rumah susun ditandai dengan penyerahan dan penerimaan uang sewa sebagai tanda mengikatnya akad sewa antara kedua belah pihak yaitu penyewa dan yang menyewakan. Perjanjian sewa-menyewa dilakukan dengan kontrak tertulis antara kedua pelaku akad, hak dan kewajiban kedua belah pihak berlaku sesuai dengan apa yang telah dicantumkan dalam kontrak tertulis.

Dalam proses sewa-menyewa rumah susun tersebut, tentu ada terjadi pelanggaran-pelanggaran kontrak yang dilakukan oleh pihak penyewa. Kebiasaan tersebut lazimnya dilakukan oleh penyewa di blok D. Karena penyewa di blok D dikhususkan untuk laki-laki yang masih lajang dan sudah bekerja. Karena umumnya penyewa di blok D rata-rata usia 21-35 tahun. Dengan kurangnya pengawasan, penyewa sering membawa tamu-tamu tanpa melaporkan terlebih dahulu kepada pihak Satpam sebagai pihak pengawas UPTD. Sehingga karena sudah menjadi kebiasaan, penyewa menyerahkan kunci kepada pihak lain, ada yang sampai berbulan-bulan bahkan ada yang sampai bertahun-tahun. Akhirnya ketika masa perpanjangan kontrak yang dilakukan setiap tahun akan kelihatan pihak yang tidak mendaftar sebagai penghuni blok D.<sup>3</sup>

Berbeda halnya di blok A, blok B dan blok C khusus untuk yang sudah berkeluarga dan memiliki pekerjaan. Biasanya setiap bulan dilakukan pengambilan sumbangan atau dana untuk acara-acara amal yang dikutip langsung oleh pihak Ketua Hunian Rusun. Pada saat pengutipan dana Ketua Hunian Rusun bersama panitianya di blok A, blok B dan blok C, mayoritas setiap kamar semua ada penghuninya. Walaupun tidak ada Kepala Keluarga, minimal ada istri atau anaknya, maka dengan demikian pihak Ketua Hunian Rusun dan panitia secara umum sudah kenal dengan penghuninya. Sedangkan di blok D, ketika dilakukan

---

<sup>3</sup> Hasil wawancara dengan Sri Wahyuni, Bendahara UPTD Rusunawa, Banda Aceh pada tanggal 10 Juli 2018.

pengutipan dana, rata-rata banyak penghuni yang tidak ada di tempat, sehingga pihak Kepala Hunian Rusun tidak tahu secara pasti penghuni tetap di blok D.<sup>4</sup>

Tujuan dibuatnya kontrak perjanjian sewa-menyewa Rusunawa adalah untuk saling memenuhi hak dan kewajiban oleh masing-masing pihak. Ketika pihak kedua telah menandatangani seluruh kertas kontrak maka otomatis ia telah resmi sebagai penghuni terdaftar di rumah susun tersebut. Sesuai dengan Ketentuan Umum Pasal 1 Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) pada poin pertama yaitu “Perjanjian sewa-menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) adalah perjanjian antara pihak pertama dengan pihak kedua, dan tidak mengenal adanya pihak lain dalam perjanjian ini maupun pengalihan sewa-menyewa kepada pihak lain. Kemudian ditegaskan lagi pada poin keempat yaitu “Penyewa adalah penghuni/penyewa yang membayar biaya sewa dan telah mendapatkan persetujuan tertulis dari UPTD Rumah Susun Sederhana Sewa untuk dapat menempati dan bertempat tinggal sementara untuk jangka waktu di dalam perjanjian ini. Dengan demikian penyewa tidak boleh menyewakan atau memindah tangankan rumah sewa dimaksud kepada pihak lain dengan alasan apapun.”<sup>5</sup>

Dalam kasus ketika salah satu pihak melanggar kontrak tertulis, secara hukum perdata maka ia telah melakukan wan prestasi. Kata wan prestasi dalam Bahasa Belanda disebut juga dengan “*wanprestatie*” yang artinya tidak

---

<sup>4</sup> Hasil wawancara dengan Iskandar Beurahmat, Kepala Hunian UPTD Rusunawa, Banda Aceh pada tanggal 10 Juli 2018.

<sup>5</sup> Hasil wawancara dengan Dedi Saputra, Kepala UPTD Rusunawa, Banda Aceh pada tanggal 11 Juli 2018.

dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang lahir dari suatu perjanjian atau perikatan yang timbul karena undang-undang.<sup>6</sup>

Agama Islam juga mengatur permasalahan wan prestasi. Dalam Fiqh disebut juga dengan *al-ta'addi* yaitu suatu sikap (berbuat atau tidak berbuat) yang tidak diizinkan oleh syara' artinya suatu sikap yang bertentangan dengan hak dan kewajiban, sebagaimana firman Allah dalam surat *Al-Maidah* ayat 1 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ هَيْمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (المائدة: 1)

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*” (Q.S Al-Maidah: 1)

Dari ayat di atas dapat dipahami bahwa Allah SWT menegaskan kepada orang-orang yang telah beriman untuk memenuhi dan menaati terhadap akad yang telah dibuatnya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hukum Islam sangat menjunjung tinggi dan mewajibkan orang yang telah membuat perjanjian, agar menepati janji yang telah dilakukannya dengan orang lain.

---

<sup>6</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Kontrak Teori dan Praktek Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 98.

### 3.3 Faktor-Faktor Terjadinya Wan Prestasi Sewa-Menyewa Pihak Ketiga di UPTD Rusunawa Gampong Keudah

Dalam mengadakan perjanjian sewa-menyewa antara pihak penyewa dengan pihak pemberi sewa sering timbulnya suatu permasalahan di antara kedua belah pihak, salah satunya yaitu wan prestasi dimana pihak penyewa memindah tangankan objek sewa kepada pihak yang tidak terikat kontrak. Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya wan prestasi berupa sewa-menyewa pihak ketiga. Adapun faktor tersebut yaitu:

1. Faktor eksternal, faktor eksternal disebut juga dengan faktor yang tidak dapat diduga terjadinya. Misalnya faktor keadaan memaksa yang telah diatur dalam Pasal 10 Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) mengenai keadaan memaksa (*force majeure*). Poin-poin tersebut di antaranya:
  - a. Keadaan memaksa/*force majeure* adalah semua kejadian yang mempengaruhi pekerjaan dan pencegahannya di luar kemampuan para pihak yaitu:
    - a. Bencana alam (yang dinyatakan Gubernur Aceh) gempa, Tsunami, kebakaran, angin topan, banjir, tanah longsor, wabah dan lain-lain di luar kekuasaan manusia.
    - b. Penyerangan dan pemberontakan.
  - b. Apabila terjadi *force majeure*, maka masing-masing pihak harus memberitahukan secara tertulis kepada pihak lain mengenai terjadinya *force majeure* tersebut. Maka sejak itu para pihak dibebaskan dari

tanggung jawab. Ketidakmampuannya melaksanakan kewajiban akibat adanya keadaan memaksa.

2. Faktor internal, faktor internal merupakan faktor yang disebabkan langsung oleh penyewa, yang sifatnya lebih dapat diduga dan diperkirakan sebelumnya. Adapun faktor yang menyebabkan penyewa melakukan wanprestasi dapat disebabkan oleh berbagai alasan. Berdasarkan penelitian lapangan ditemukan beberapa penyebab penyewa melakukan wan prestasi:

- a. Faktor kebiasaan. Faktor ini sudah menjadi sesuatu yang dianggap biasa di kalangan penghuni blok D. Seperti yang terjadi pada Rusdi di mana ia tinggal di Rusunawa sudah 2 tahun dengan memakai nama sepupunya. Padahal ia sendiri tinggal dengan status belum bekerja.<sup>7</sup>
- b. Faktor waktu. Faktor ini terjadi karena penyewa tidak memiliki waktu untuk melapor ke pihak UPTD. Seperti yang terjadi pada Ricky Ariansyah di mana ia juga penghuni yang menggunakan kontrak sepupunya. Ia belum sempat melaporkan ke pihak UPTD karena jam kerja kantor. Ia bekerja sebagai pegawai Bank yang jam kerjanya sama dengan jam kerja di UPTD Rusunawa. Ditambah pelaporan tidak boleh dilakukan di luar jam kantor UPTD Rusunawa.<sup>8</sup>

Walaupun ada beberapa penghuni blok D yang melakukan praktik menyewakan rumah kepada pihak lain tanpa diketahui oleh pihak UPTD, mestinya dalam bermuamalah haruslah mengikuti aturan-aturan yang telah

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Rusdi..., 9 Juni 2017.

<sup>8</sup> Wawancara dengan Ricky Ariansyah..., 9 Juni 2017.

ditetapkan syara' dan menjalankan hak dan kewajiban sesuai kontrak tertulis. Padahal apabila penyewa melaporkan bahwasan ia ingin melimpahkan sewanya kepada pihak lain, maka hal tersebut sah-sah saja. Karena nantinya akan dibuat kontrak baru dan akan dilakukan pengulangan akad serta syarat-syarat tambahan. Namun pada realita yang terjadi beberapa penghuni tidak melaporkan terlebih dahulu kepada pihak UPTD.<sup>9</sup>

### **3.4 Perspektif Hukum *Ijarah bi Al-Manfa'ah* Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kepada Pihak Ketiga**

Membahas tentang konsep *ijarah bi al-manfa'ah* merupakan salah satu bagian dari akad *muamalah*, maka mengenai *muamalah*, tidak akan terlepas dari kaidah-kaidah syara' yang telah ditetapkan oleh ulama terdahulu. Para ahli Fiqh menetapkan hukum menyangkut masalah-masalah Syariah selalu mendasarkan ketetapanannya dengan suatu prinsip pokok bahwa "*segala sesuatu asalnya mubah (boleh)*". Ketetapan ini berdasarkan pada dalil-dalil dalam Al-Quran dan Hadits Nabi Muhammad SAW.

Beberapa ulama besar seperti Syaikh Muhammad Yusuf Qaradhawi mengenai pemikiran tersebut telah dituangkan dalam kitabnya yang terkenal *al-Halal wa al-Haram* mengatakan bahwa dasar pertama yang ditetapkan Islam adalah bahwa asal sesuatu yang diciptakan Allah adalah halal dan mubah. Tidak ada satupun yang haram, kecuali ada *nash* yang tegas melarangnya.<sup>10</sup> Landasan

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Dedi Saputra..., 11 Juli 2018.

<sup>10</sup> Aries Mufti dan M. Syakir Sula, *Amanah Bagi Bangsa Masyarakat Ekonomi Islam*, Bank Indonesia.

pemikiran tersebut terus berkembang seiring dengan perkembangan pengetahuan dan modernisasi kehidupan umat manusia. Demikian juga umat Islam tidak luput dari kebutuhan *muamalah* dalam kehidupan sehari-hari.

Praktik sewa-menyewa kepada pihak ketiga yang terjadi di kalangan penghuni blok D Rusunawa Gampong Keudah dalam Fiqh Muamalah dikenal dengan akad *ijarah bi al-manfa'ah*. Sewa-menyewa merupakan praktik antara satu pihak dengan pihak lain dengan suatu objek tertentu yang memiliki manfaat. Contoh pada penelitian ini objek dari akad *ijarah* yaitu berupa rumah. Dalam konsep *ijarah bi al-manfa'ah* praktik ini sah sesuai dengan ketentuan. Namun ketika salah satu pihak melanggar perjanjian kontrak, seperti memberikan sewaan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak kedua, maka praktik ini tidak memenuhi akad *ijarah bi al-manfa'ah*. Sebab konsep *ijarah bi al-manfa'ah* memandang suatu objek sewa haruslah bermanfaat. Artinya objek yang disewakan adalah segala sesuatu yang dapat diambil manfaatnya secara agama dan keadaannya tetap utuh selama masa persewaan.

Menurut pendapat ulama lainnya mengenai manfaat *ijarah* seperti Ibnu Qayyim, berpendapat bahwa terkadang *ijarah* berbentuk akad atas manfaat dan terkadang pula berbentuk akad atas barang yang tercipta dan muncul sedikit demi sedikit, tetapi pokok barangnya tetap, seperti susu dari perempuan yang menyusui dan manfaat dari kolam air. Barang ini karena ia tumbuh sedikit demi sedikit dengan tetapnya sosok pokok barang maka ia bagaikan manfaat. Misalnya, seperti menyewakan pohon untuk menghasilkan buah karena buah adalah barang, maka mayoritas pendapat ulama fiqh mengharamkan hal demikian. Mereka berpendapat

*ijarah* merupakan akad penjualan manfaat, sedangkan pohon tidak dibolehkan karena buah dari pohon tersebut adalah barang.<sup>11</sup>

Rumah yang menjadi objek dari akad sewa-menyewa di sini jelas bahwa rumah bukan barang tetapi manfaat. Dalam konsep *ijarah bi al-manfa'ah*, manfaat yang diambil dari suatu barang haruslah tidak mengurangi objek tersebut yaitu keadaannya tetap utuh selama masa persewaan. Ketika objeknya sudah sah, namun kontraknya tidak sesuai yang di akadkan maka praktik akadnya akan batal dikarenakan rusak pada salah satu rukun dari *ijarah bi al-manfa'ah*.

Mengenai permasalahan pemberian sewa kepada pihak ketiga juga telah dijelaskan peneliti pada bab dua, di mana ada dua pendapat yang berbeda pandangan. Ada yang berpendapat dibolehkan dan ada yang berpendapat tidak dibolehkan. Pendapat yang membolehkan di antaranya yaitu ulama Malikiyah. Menurutnya akad sewa-menyewa layaknya seperti akad jual-beli. Ketika penyewa telah memiliki objek sewa, maka ia berhak memanfaatkan kegunaan barang sewaan.

Pendapat lainnya yang tidak membolehkan yaitu ulama Syafi'iyah, Hanbali dan Hanafiyah. Mereka berpendapat pengecualian ketika objek sewa telah *qabd* (sudah ada ditangan pihak penyewa akadnya sudah selesai). Kejelasan mengenai manfaat dari objek akad *ijarah*, ulama Syafi'iyah memberikan syarat dengan ketat. Menurutnya manfaat *ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari. Bahkan kejelasan manfaat

---

<sup>11</sup> Wahbah az Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adhillatuhu*, Jilid VI (terj. Abdul Hayyie al Kattani, dkk) (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 388.

itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan penjelasan berapa lama manfaat di tangan penyewa. Kemudian menurut ulama Syafi'iyah apabila seorang menyewakan rumahnya selama setahun dengan harga sewa Rp.100.000 sebulan, maka akad sewa-menyewa batal. Karena dalam akad seperti ini diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan harga sewa baru pula. Sedangkan kontrak rumah yang telah disepakati selama satu tahun itu, menurut mereka akad sebenarnya belum ada, yang berarti *ijarah* pun batal (tidak ada). Di samping itu, menurut mereka, sewa-menyewa dengan cara di atas, menunjukkan tenggang waktu sewa yang tidak jelas, apakah satu tahun atau satu bulan. Berbeda halnya jika rumah itu disewa dengan harga sewa Rp.1.000.000,- setahun, maka akad seperti ini adalah sah, karena tenggang waktu sewa jelas dan harganya pun ditentukan untuk satu tahun. Akan tetapi jumbuh ulama mengatakan bahwa akad seperti itu adalah sah dan bersifat mengikat. Apabila seorang menyewakan rumahnya selama setahun dengan harga sewa Rp.100.000,- sebulan, maka akadnya sah untuk bulan pertama, sedangkan untuk bulan selanjutnya apabila kedua belah pihak saling rela membayar sewa dan menerima sewa seharga Rp.100.000,- maka kerelaan ini dianggap sebagai kesepakatan bersama, sebagaimana halnya dalam *bai' al-mu'athah* (jual beli tanpa *ijab* dan *qabul*, tetapi cukup dengan membayar uang dan mengambil barang yang dibeli).<sup>12</sup>

Melihat beberapa pendapat ulama di atas, jika dilihat dari pandangan ulama Syafi'iyah pada sewa-menyewa rumah di Rusunawa blok D akadnya tidak sah, karena pada kontraknya telah disepakati penyewa harus membayar uang sewa

---

<sup>12</sup> Syihab ad-Din al-Qarafi, *al-Furuq*, Jilid IV, (Beirut: Dar al-Fikr, 1982), hlm.4.

setiap enam bulan sekali. Menurutnya dalam akad harus ada pengulangan akad baru setiap bulan dengan harga sewa yang baru pula. Sedangkan dilihat dari pendapat mayoritas jumbuh ulama, sewa-menyewa rumah di Rusunawa blok D sah, karena ketika kedua belah pihak telah sepakat dan saling rela untuk membayar uang setiap enam bulan sekali maka ini dianggap sebagai kesepakatan bersama.

Dalam hal ini, penulis mendukung pendapat jumbuh ulama yang tidak membolehkan menyewa objek sewa kepada pihak lain. Karena di dalam kontrak Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Ketentuan Umum Pasal 1 dituliskan, “Perjanjian sewa-menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) adalah perjanjian antara pihak lain dalam perjanjian ini maupun pengalihan sewa-menyewa kepada pihak lain. Dan diperkuat dengan *hadits* Rasulullah SAW yaitu:

المُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه البخاري)

Artinya : “Seorang Muslim wajib menunaikan persyaratan yang telah disepakati kecuali persyaratan yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (H.R Bukhari)<sup>13</sup>

Kaidah di atas menjelaskan mengenai komitmen seorang Muslim dalam melakukan perjanjian. Seorang Muslim harus menunaikan seluruh hak dan kewajibannya, dan tidak boleh lari darinya. Sabda tersebut juga merupakan kaidah yang mengumpulkan antara *muru'ah*, amanah, agama dan kejujuran seseorang.

---

<sup>13</sup> Chandra Kurniawan, *Shahih Bukhari Muslim* (terj. Al-Bayan), (Bandung: Jabal, 2010), hlm. 159

Jika selayaknya pihak penyewa menyetujui suatu syarat yang telah ditentukan, namun diabaikan, maka hal tersebut haram.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Syaikh Shalih al-Fauzan, *Mulakhkhas Fiqhi Jilid 2*, (Jakarta: Pustaka Ibnu Katsir, 2008), hlm. 345-346

## **BAB EMPAT**

### **PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan bab-bab terdahulu, maka dalam bab ini penulis akan mengambil kesimpulan akhir dari semua pembahasan dan akan diberikan saran-saran yang berkaitan dengan pembahasan ini, yaitu sebagai berikut:

#### **4.1 Kesimpulan**

1. Perjanjian sewa-menyewa rumah susun di Rusunawa Gampong Keudah dilakukan dengan perjanjian secara tertulis. Artinya ada kontrak khusus yang secara tertulis menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Di dalam kontrak dilakukan pencatatan nama penyewa, pemberi sewa, hak dan kewajiban masing-masing pihak, sanksi-sanksi, berakhirnya tempo sewa dan *addendum*. Perjanjian ini pada dasarnya telah mengikuti sesuai dengan kaidah fiqh ataupun hukum positif pada umumnya. Adanya penyewa yang menyewakan, objek sewa yang merupakan manfaat dan *sighat* berupa *ijab* dan *qabul* sebagai persetujuan dari perjanjian sewa-menyewa rumah susun dan tidak mengenal adanya pihak lain dalam perjanjian tersebut maupun pengalihan sewa-menyewa kepada pihak lain.
2. Mayoritas ulama Mazhab seperti ulama Syafi'i, Hanbali dan Hanafi tidak membolehkan menyewakan objek sewa kepada pihak lain, kecuali jika objek sewanya telah *qabd* (sudah ada ditangan pihak penyewa akadnya sudah

selesai). Pendapat lainnya ulama Malikiyah membolehkan menyewakan objek sewa kepada pihak lain, karena akad *ijarah* sama halnya seperti akad jual-beli. Karena penyewa secara sah telah memiliki manfaat barang, sehingga ia berhak memanfaatkan kegunaan barang sewaan. Namun menurut pendapat penulis, mendukung pendapat jumhur ulama yang tidak membolehkan. Karena di dalam kontrak Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Ketentuan Umum Pasal 1 dituliskan, “Perjanjian sewa-menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) adalah perjanjian antara pihak lain dalam perjanjian ini maupun pengalihan sewa-menyewa kepada pihak lain”. Kemudian diperkuat dengan *hadits* Rasulullah SAW, yang artinya “*Seorang Muslim wajib menunaikan persyaratan yang telah disepakati kecuali persyaratan yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.*” (H.R Bukhari).

#### 4.2 Saran

1. Hendaknya pihak penyewa (pihak pertama) Rusunawa menjalankan perjanjian yang telah disepakati bersama sebagaimana telah dicantumkan dalam Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya wan prestasi.
2. Terhadap penyewa sebelum melakukan sesuatu (perlakuan terhadap objek sewa), hendaknya meminta izin terlebih dahulu kepada pihak UPTD sebagai pihak yang menyewakan guna menghindari kesalahpahaman antara kedua belah pihak.

3. Penulis berharap karya ilmiah ini dapat membuka wawasan dan kesadaran pembaca agar lebih peduli terhadap praktik muamalah yang ada di sekitar kita, khususnya praktik sewa-menyewa yang dilakukan sesuai dengan aturan syara'. Penulis juga berharap agar para pembaca dapat melakukan praktik muamalah sesuai dengan aturan, tidak sebatas pada kajian teoritis semata.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Kontrak Teori dan Praktek Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Abdul Qadir Syaibah al-Hamd, *Bulughul Maram*, Jakarta: Darul Haq, 2007.
- Abdul Rahman al-Jaziry, *al-fiqh 'ala Mazahib al-Arb'ah*, Juz III, Beirut: Dar al-Fikr, t.t.
- Abdul Rahman al-Jaziry, *al-fiqh 'ala Mazahib al-Arb'ah*, juz III, Beirut: Dar al-Fikr, t.t.
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993.
- Ahmad Wardi Muchlis, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Al-Kasani, *Al-Bada' I ash-Shana' I* Jilid IV, Beirut: Dar al-Fikr, t.t.
- Aries Mufti dan M. Syakir Sula, *Amanah Bagi Bangsa Masyarakat Ekonomi Islam*, Bank Indonesia.
- Chandra Kurniawan, *Shahih Bukhari Muslim* (terj. Al-Bayan), Bandung: Jabal, 2010.
- Chariuman Pasaribu Suhwardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2011.
- Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hamka, *Tafsir Al-Azhar Juz V*, Jakarta: Pustaka Panjimas, 1983.
- Haryono Anwar, *Hukum Islam Keluasan dan Keadilannya*, Jakarta: Bulan Bintang, 1976.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.

- Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, Edisi II, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001.
- Ibnu Hajar al-Asqalani, *Fathul Bari*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2010.
- Ibnu Qudamah, *al-Mughni* Jilid VI, (terj. Muhammad Syarifuddin Khathab dkk), Jakarta: Pustaka Azzam, 1997.
- Karim Helmi, *Fiqh Mua'alah*, Bandung: Al-Ma'arif, 1997.
- Kwik Kian Gie, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Jakarta: Kencana, 2005.
- Lexy J Moleong, *Metodologzi Penelitian Kualitatif*. Cetakan X, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2005.
- M. Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islami*, Yogyakarta, Dana Bhakti Prima Yasa, 1997.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT. Rajagrafindo, Persada, 2004.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Muhammad bin Qasim Asy-Syafi'i, Fath al-Qarib, terj. Imran Abu Umar, Jilid I, Surabaya: Menara Kudus, 1992.
- Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Muhammad Teguh, *Metode Penelitian*, Banda Aceh: Rajawali, 2013.
- Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, PT. Mizan Republika, Jakarta Selatan, 2010.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta Selatan: Gaya Media Pratama, 2000.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita. 2009.
- Rahmat Syafie. *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Salem Bahreisy dan Said Bahreisy, *Terjemahan Singkat Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid II, Surabaya: Bina Ilmu, 1998.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid V*, Jakarta: Al-I'tishom, 2008.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Kamaluddin A. Marzuki, Jilid XII, Bandung: Al-Ma'arif, 1997.

- Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Cet. I Jakarta: Rineka Cipta, 1992.
- Suharto dan Tata Iryanto, *Kamus Bahasa Indonesia Terbaru*, Surabaya: Penerbit Indah Surabaya, 2004.
- Suharto, Tata Iryanto, *Kamus Bahasa Indonesia Terbaru*, Surabaya: Penerbit Indah Surabaya, 2004.
- Suherli, *Panduan Membuat Karya Tulis*, Bandung: Yrama Widya, 2001.
- Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.
- Suryana, *Kebijakan Ketahanan Pangan Nasional*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Syaikh Shalih al-Fauzan, *Mulakhkhas Fiqhi Jilid 2*, Jakarta: Pustaka Ibnu Katsir, 2008.
- Syaikh Syamsuddi As-Sarkhosi, *al-Mabsuth* Jilid 26 terj. Abu al-Wafa al-Afghani Beirut: As-Sa'adah, 2005.
- Syihab ad-Din al-Qarafi, *al-Furuq*, Jilid IV, Beirut: Dar al-Fikr, 1982.
- Tri Kurnia Nurhayati, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1999.
- Wahbah az Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adhillatuhu*, Jilid VII, terj. Abdul Hayyie al Kattani, dkk, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid V, terj. Abdul Hayyie al-Kittani, dkk, Jakarta: Gema Insani, 2011.



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp. 0651-7557442 Email : [fsh@ar-raniry.ac.id](mailto:fsh@ar-raniry.ac.id)

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH**

Nomor: 909 /Un.08/FSH/PP.00.9/02/2018

**T E N T A N G**

**PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA**

**DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;  
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU 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 dilingkungan 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 : Menunjuk Saudara (i) :  
a. Dr. Tarmizi M. Jakfar, M.Ag  
b. Faisal Fauzan, SE., M.Si  
Sebagai Pembimbing I  
Sebagai Pembimbing II  
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :  
N a m a : Hafizh Furqan  
N I M : 140102152  
Prodi : HES  
J u d u l : Analisis Sewa Menyewa Pihak Ketiga Dalam Perspektif Akad Ijarah Bil Manfa'ah (Suatu Penelitian di Rusunawa Gampong Keudah, Kecamatan Kuta Raja, Banda Aceh)
- 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 2018;
- 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 : 19 Februari 2018

D e k a n,

Khairuddin



Tembusan :

1. Rektor UIN Ar-Raniry



**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

Nomor : 2511/Un.08/FSH.I/07/2018

05 Juli 2018

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesiediaan Memberi Data

Kepada Yth.  
Kepala UPTD Rusunawa

Assalamu'alaikum Wr.Wb

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

Nama : **Hafizh Furqan**  
NIM : 140102152  
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah/ VIII (Delapan)  
Alamat : Gampong Keudah

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Genap Tahun Akademik 2017/2018, dan sedang menyusun Skripsi yang berjudul, "**Analisis Sewa Menyewa Pihak Ketiga Dalam Perspektif Akad Ijarah bi Al-Manfa'at (Suatu Penelitian di Rusunawa Gampong Keudah)**" maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Judul tersebut diatas.

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



Wassalam  
a.n. Dekan  
Wakil Dekan I,

*Ridwan Nurdin*

## DAFTAR WAWANCARA

1. Sejak kapan UPTD Rusunawa ini berdiri ?
2. Siapa saja yang boleh menghuni di UPTD Rusunawa ini ?
3. Bagaimana sistem perjanjian kontrak antara pihak UPTD dengan pihak penyewa ?
4. Apakah ada terjadi kecurangan-kecurangan dalam perjanjian sewa-menyewa Rusunawa ?
5. Apa langkah yang akan dilakukan UPTD terhadap pihak penyewa yang melanggar perjanjian ?
6. Apakah ada terjadi kecurangan-kecurangan lainnya dalam perjanjian sewa-menyewa selain pemberian hak sewa kepada pihak ketiga ?
7. Bagaimana dengan kinerja Satpam dalam menangani pihak penghuni gelap di UPTD Rusunawa ?
8. Apa yang menjadi faktor pihak penyewa memberikan hak sewanya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak UPTD ?
9. Bagaimana dengan salah satu pihak yang mengeluh dengan jadwal jam kerja kantor yang sama. Sedangkan ia ingin melapor kepada pihak UPTD
10. Apakah ada diberikan *warning* atau berupa sanksi kepada pihak yang terbukti melakukan wan prestasi terhadap kontrak ?

## DAFTAR RESPONDEN

1. Nama : Dedi Saputra  
Umur : 40  
Bagian : Kepala UPTD Rusunawa
2. Nama : Sri Wahyuni  
Umur : 32  
Bagian : Bendahara UPTD Rusunawa
3. Nama : Tasnim  
Umur : 27  
Bagian : Satpam
4. Nama : Iskandar Beurahmat  
Umur : 51  
Bagian : Kepala Hunian UPTD Rusunawa
5. Nama : Ricky Ariansyah  
Umur : 32  
Bagian : Penghuni gelap UPTD Rusunawa
6. Nama : Rusdi  
Umur : 26  
Bagian : Penghuni gelap UPTD Rusunawa

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### DATA PRIBADI

Nama : Hafizh Furqan  
Tempat/Tanggal Lahir : Krueng Geukueh/18 Agustus 1996  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Pekerjaan/NIM : Mahasiswa/140102152  
Agama : Islam  
Kebangsaan : Indonesia  
Status : Belum Nikah  
Alamat : Rusunawa Gampong Keudah  
E-Mail : hafizh.spursman@gmail.com

### RIWAYAT PENDIDIKAN

SDS Iskandar Muda : Tamatan Tahun 2008  
SMPS Iskandar Muda : Tamatan Tahun 2011  
SMAN Modal Bangsa Arun : Tamatan Tahun 2014  
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri Ar-Raniry,  
Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

### DATA ORANG TUA

Nama Ayah : Ir. H. Setiadi Hamidi  
Nama Ibu : Zuhrawati, S.Pd  
Pekerjaan Ayah : Pensiunan  
Pekerjaan Ibu : Guru  
Alamat Orang Tua : Gang Mulia, Batuphat Timur, Lhokseumawe

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenar-benarnya, agar dapat dipergunakan sebagaimana semestinya.

Banda Aceh, 20 Juli 2018

Hafizh Furqan  
NIM : 140102152

## **RIWAYAT HIDUP PENULIS**

Nama : Hafizh Furqan  
Tempat, tanggal lahir : Krueng Geukueh, 18 Agustus 1996  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Agama : Islam  
Kebangsaan : Indonesia  
Pekerjaan/NIM : Mahasiswa/140102152  
Status : Belum menikah  
E-mail : eriksenchristian23@gmail.com  
Alamat : Gampong Keudah

### **Data Orang Tua**

Nama Ayah : Setiadi Hamidi  
Pekerjaan : Pensiunan Swasta  
Nama Ibu : Zuhrawati  
Pekerjaan : Guru  
Alamat : Gang Mulia, Batuphat Timur, Kec. Muara Satu,  
Lhokseumawe

### **Riwayat Pendidikan**

SD : SD Iskandar Muda  
SMP : SMP Iskandar Muda  
SMA : SMA Negeri Modal Bangsa Arun  
Perguruan Tinggi : Fakultas Syari'ah dan Hukum, Program Studi  
Hukum Ekonomi Syari'ah, UIN Ar-Raniry Banda  
Aceh tahun ajaran 2014/2015

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya agar dapat bermanfaat.

Banda Aceh, 25 Juli 2018

Hafizh Furqan