

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PRAKTIK SEWA RUMAH KONTRAKAN
(STUDI DI KELURAHAN PAGAR DEWA KOTA BENGKULU)**



MUHAMMAD YOGIE PRASETYO
NIM. 1711120009

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PRAKTIK SEWA RUMAH KONTRAKAN (STUDI DI
KELURAHAN PAGAR DEWA KOTA BENGKULU)**



SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

OLEH :

MUHAMMAD YOGIE PRASETYO

NIM. 1711120009

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI SUKARNO
BENGKULU
TAHUN 2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi atas nama: Muhammad Yogie Prasetyo, NIM
1711120009 yang berjudul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah
Terhadap Praktik Sewa Rumah Kontrakan (Studi Di Kelurahan
Pagar Dewa Kota Bengkulu)" Program Studi Hukum Ekonomi
Syariah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati
Sukarno Bengkulu. Skripsi ini telah diperiksa dan diperbaiki sesuai
dengan saran pembimbing I dan Pembimbing II. Oleh karena itu,
skripsi ini disetujui untuk diujikan dalam sidang *munaqasyah*
skripsi Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati
Sukarno Bengkulu.

Bengkulu, Januari 2023

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Miti Yarmunida, M.Ag
NIP. 197705052007102002

Wery Gumansyah, M.H
NIP. 198202122011011009



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI
SUKARNO BENGKULU
FAKULTAS SYARIAH
Jalan Pagar Fatmawati Kota Bengkulu 38211 Telp: (0736) 51275-51171-51172
Faksimile: (0736) 51171-116666

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Muhammad Yogie Prasetyo, NIM: 1711120009 dengan judul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Rumah Kontrakan (Studi Di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu)". Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu, telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang Munaqasyah skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 28 Desember 2022

Dan dinyatakan LULUS, dapat diterima dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Bengkulu, Januari 2023

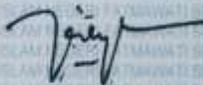
Dekan Fakultas Syariah


Dr. Suwartin, S. Ag., M.A.

NIP. 196904021999031004

Tim Sidang Munaqasyah

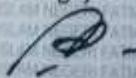
Ketua



Dr. Miti Yarmunida, M.Ag.

NIP. 197705052007102002

Penguji I



Dr. Rohmadi, M.A.

NIP. 19710320199603100

Sekretaris



Risfiana Mayangsari, M.H.

NIP. 199305112020122012

Penguji II



Anita Niffilayani, M.H.I.

NIP. 198801082020122004

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan :

1. "Skripsi dengan judul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Rumah Kontrakan (Studi Di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu)" adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di UIN maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan pemikiran saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain. Kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Bersedia Skripsi ini diterbitkan di jurnal ilmiah fakultas syariah atas nama saya dan dosen pembimbing skripsi saya
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pada pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, Februari 2023
Mahasiswa yang menyatakan,




Muhammad Yogie Prasetyo
NIM. 1711120009

MOTTO

- ❖ *“Tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras, Tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan, Tidak ada kemudahan tanpa do’a”.*
- ❖ *“Akan ada jalan menuju sebuah kesuksesan bagi siapapun, selama orang tersebut mau berusaha dan bekerja keras untuk memaksimalkan kemampuan yang ia miliki”.*



PERSEMBAHAN

Alhamdulillah atas izinmu ya Allah dan doa kedua orang tua ku serta atas dukungan semua pihak yang membantu dalam penyelesaian skripsi ku ini, dengan ini aku persembahkan skripsi ini kepada :

1. Terkhusus kepada kedua orang tuaku (Ayahanda **Muhammad Supriyatin**) dan (**Ibunda Tri Chandra Pristiwanti**). Skripsi ini adalah persembahan kecil saya untuk kedua orangtua saya. yang telah melalui banyak perjuangan dan rasa sakit. Terimakasih atas setiap tetes keringat yang tercurah dan persembahan ini tak sebanding dengan setetes keringat yang jatuh. Tapi saya berjanji tidak akan membiarkan semua sia-sia. Saya ingin melakukan yang terbaik untuk setiap kepercayaan yang diberikan. Saya akan tumbuh, untuk menjadi yang terbaik yang saya bisa. Pencapaian ini adalah persembahan istimewa saya untuk **Bapak** dan **ibuk**.
2. Untuk saudara laki-laki "Sadewa Erlangga" dan saudari perempuan "Tiara Abdi Pertiwi" terimakasih, semoga bisa membangga kedua orangtua kita.
3. Terkhusus untuk saudari "Nita Purnama Sari" terimakasih telah membantu dalam melaksanakan penelitian, memberi support, menyemangati, dan mendengarkan keluh kesah dalam pengerjaan skripsi ini.
4. Terkhusus untuk sahabat-sahabatku (M Rizki Ramadhan, Yoza Anggara Putra, Detik Mega Pangesti, Maya Pabella Putri Lubis, Amidela Putri Maharani) dan mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah Kelas C Angkatan 2017. Serta sahabat-sahabat, teman-teman satu organisasi dan kelompok KKN
5. Untuk Orang yang selalu bertanya kapan skripsi ini selesai.
6. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

ABSTRAK

Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Praktek Sewa Rumah Kontrakan (Studi Di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu). Oleh: **Muhammad Yogie Prasetyo**, Nim: 1711120009. Pembimbing I: Dr. Miti Yarmunida, M.Ag, dan Pembimbing II: Wery Gusmansyah, M.H

Ada dua permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini adalah (1) Bagaimana praktek sewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu, (2) Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktek sewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana praktek sewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota bengkulu dan untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syari'ah terhadap praktek sewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota bengkulu. Metode penelitaian yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif dan jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research). Yang menjadi informan dalam penelitian ini adalah pemilik rumah dan penyewa rumah. Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa (1) Bagaimana praktek sewa rumah kontrakan. Berdasarkan hasil penelitian bahwa pelaksanaan akad sewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota bengkulu di lakukan secara lisan saja. Sedangkan hak dan kewajiban pemilik dan penyewa rumah mempunyai ketentuan masing-masing. Pemilik rumah : menyerahkan rumah, memberi manfaat atas rumah, menanggung kerusakan rumah kecuali atas kelalaian penyewa dan berhak menerima uang sewa. Sedangkan hak dan kewajiban penyewa : membayar uang sewa tepat waktu, berhak mendapatkan manfaat dari sewa dan wajib menjaga objek yang disewakan. Kemudian pengalihan fungsi akad perjanjian sewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota bengkulu yaitu menjadikan rumah kontrakan tersebut menjadi warung tanpa memberitahu pihak pemilik rumah. (2) Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktek sewa rumah kontrakan. Berdasarkan pandangan hukum ekonomi syariah terhadap praktek sewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota bengkulu adalah tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan syara' dan prinsip-prinsip

hukum ekonomi syariah. Kemudian pengalihan fungsi objek sewa yang dapat merugikan pihak pemilik rumah, dimana pelaksanaan sewa rumah kontrakan tersebut telah melanggar ketentuan awal perjanjian kedua belah pihak.

Kata Kunci: Sewa menyewa, Sewa rumah kontrakan, Hukum ekonomi syariah



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Puji dan Syukur penulis haturkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Rumah Kontrakan (Studi Di Kelurahan Dikelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu)”.

Shalawat dan salam semoga tetap dilimpahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya hingga akhir zaman.

Penyusun skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk penulis Skripsi pada program studi Hukum Ekonomi Syari’ah pada fakultas Syari’ah dan Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu. Dalam penyusunan skripsi ini Penulis mendapat bantuan dari semua pihak. Dengan demikian penulis ingin mengucapkan terima kasih pada :

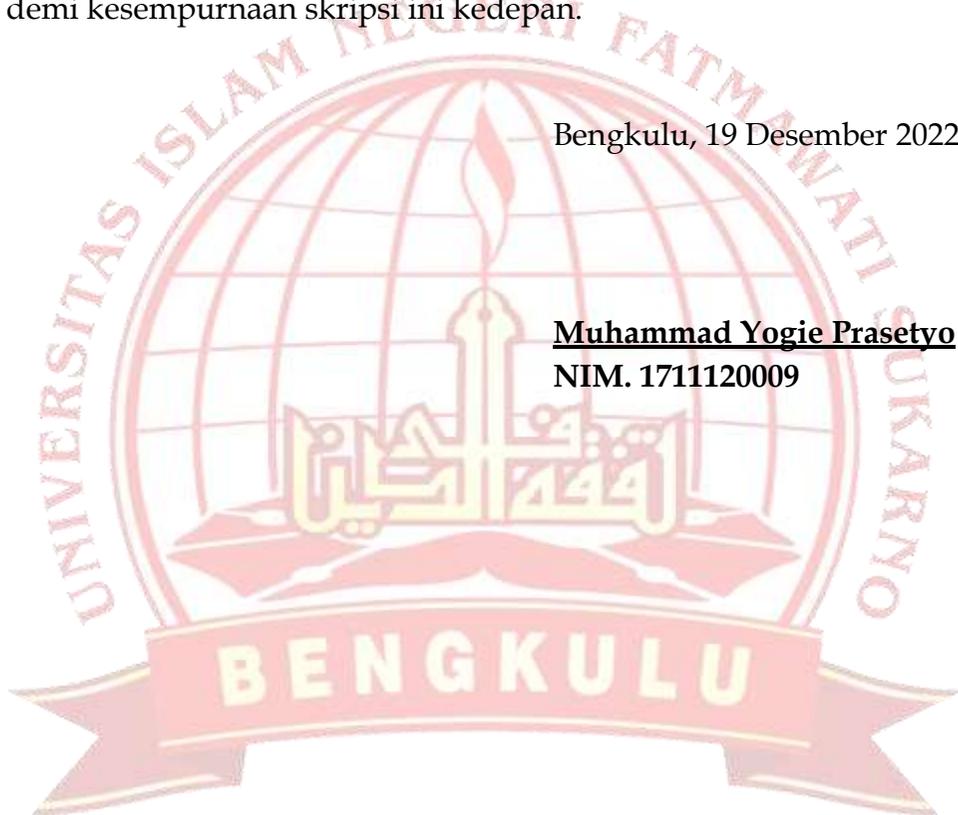
1. Prof. Dr. KH Zulkarnain Dali, M.Pd.. selaku Rektor UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu.
2. Dr. Suwarjin, S.Ag., M.A.. Selaku Dekan Fakultas Syari’ah, UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu.
3. Etry Mike, M.H.. selaku Koordinator Prodi Hukum Ekonomi Syari’ah.
4. Yovenska I. Man, M.H.I.. Selaku Pembimbing Akademik.
5. Dr. Miti Yarmunida, M.Ag,. Selaku Pembimbing I yang telah memberikan masukan dan arahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Wery Gusmansyah, M.H.. Selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan serta motivasi, semangat, dan arahan dengan penuh kesabaran.
7. Kedua Orang Tua Tercinta yang selalu mendo’akan serta memberi semangat untuk kesuksesan penulis.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah mengajarkan dan membimbing serta memberikan berbagai ilmu dengan Penuh Keikhlasan.

9. Staf dan Kariawan fakultas Syariah UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi
10. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari akan banyak kelemahan serta kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik serta saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini kedepan.

Bengkulu, 19 Desember 2022

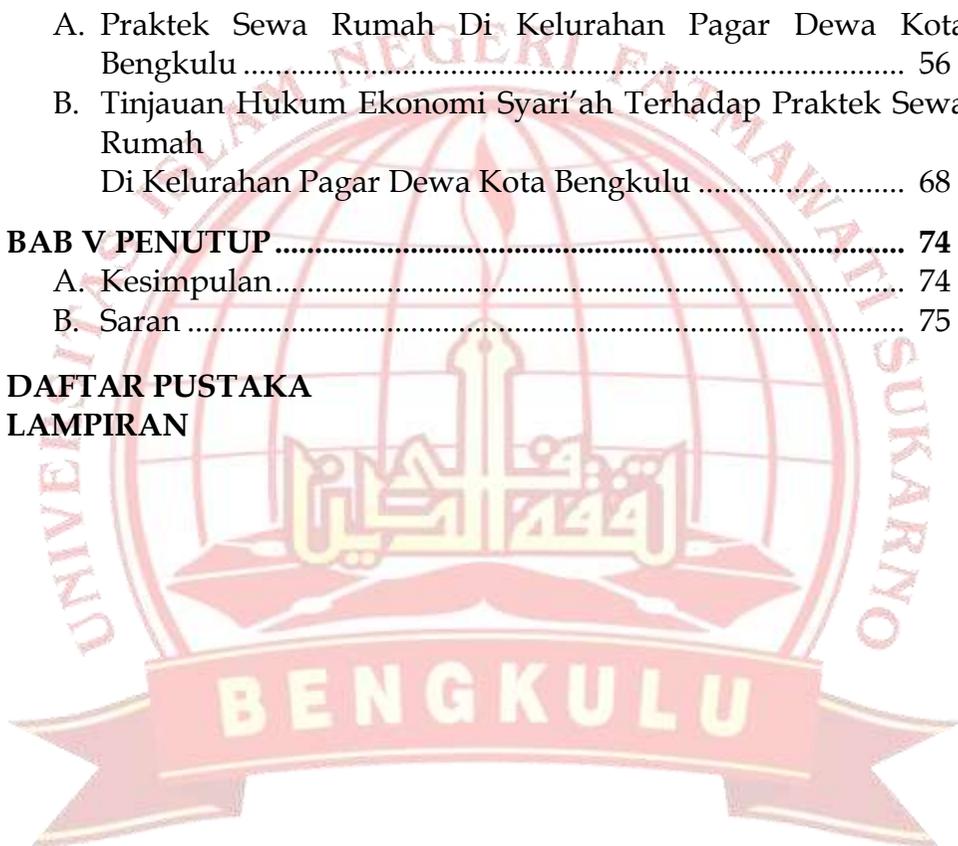
Muhammad Yogie Prasetyo
NIM. 1711120009



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Kegunaan Penelitian	5
E. Penelitian Terdahulu.....	5
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II KAJIAN TEORI.....	18
A. Akad Dalam Islam	18
1. Pengertian Akad	18
2. Rukun dan Syarat Akad	18
3. Macam-macam Akad	19
4. Hikmah Akad	19
B. Hukum Ekonomi Syari'ah.....	20
1. Pengertian Hukum Ekonomi Syari'ah.....	20
2. Prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syari'ah.....	22
C. <i>Al-ijārah</i> (Sewa menyewa)	30
1. Pengertian <i>Al-ijārah</i>	30
2. Dasar Hukum <i>Al-ijārah</i>	35
3. Rukun Dan Syarat <i>Al-ijārah</i>	38
4. Macam-macam <i>Al-ijārah</i> dan Hukumnya	45
5. Hak dan Kewajiban para pihak	46
6. Pembatalan Dan Berakhirnya <i>Al-ijārah</i>	48

BAB III GAMBARAN UMUM	49
A. Letak dan Luas Kelurahan Pagar Dewa	49
B. Struktur Perangkat Kelurahan Pagar Dewa	50
C. Kependudukan Kelurahan Pagar Dewa	51
D. Keadaan Pendidikan Kelurahan Pagar Dewa	53
E. Keadaan Keagamaan Kelurahan Pagar Dewa.....	54
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	56
A. Praktek Sewa Rumah Di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu	56
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Praktek Sewa Rumah Di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu	68
BAB V PENUTUP.....	74
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri, karena manusia selalu membutuhkan bantuan orang lain, seperti bentuk kegiatan sehari-hari masyarakat Indonesia di dalam bermuamalah. Di dalam syariat Islam dibahas mengenai hukum-hukum yang berkaitan tentang perbuatan manusia. Hukum tersebut mengatur dua macam hal, yakni hukum ibadah dan hukum muamalah. Hukum ibadah mengatur tentang hubungan manusia dengan Allah, seperti wajibnya shalat, zakat dan puasa. Sedangkan hukum muamalah adalah segala aturan agama yang mengatur hubungan antara sesama manusia, baik manusia dengan kehidupannya maupun antara manusia dengan alam sekitarnya.

Allah SWT telah menjadikan manusia untuk saling tolong-menolong, tukar menukar keperluan di dalam segala urusan, baik dengan jual beli, kerja sama maupun sewa menyewa. Kenyataan ini digambarkan oleh Allah SWT dalam QS. Al-Maidah(5): 2, yakni:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ۚ

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.

Berdasarkan ayat tersebut telah dijelaskan aktifitas bekerjasama dihalalkan selama tidak adanya tipu daya antara salah satu pihak dan pihak yang lain.

Al-Ijarah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak, menjual jasa, atau upah-mengupah.¹ Sewa menyewa atau Ijarah sering kali dilakukan orang-orang dengan berbagai keperluan mereka yang bersifat harian,

¹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 228.

bulanan dan tahunan. Menurut fuqaha Malikiyah dan Hanabilah, *ijarah* adalah kepemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.²

Berdasarkan pengertian tersebut diatas, terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa itu adalah pengambilan manfaat suatu benda, di dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dan yang berpindah hanyalah manfaat benda yang disewakan tersebut.

Berdasarkan Pandangan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) Pasal 20 (9) terhadap *ijarah*, bahwa *ijarah* adalah suatu bentuk kegiatan sewa menyewa barang yang telah ditentukan jangka waktunya dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan.³

Dengan demikian *al-ijarah* merupakan suatu kegiatan muamalah untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam bentuk sewa menyewa barang atau jasa yang diambil manfaatnya yang nanti akan mendapatkan ganti atau upah dari hasil manfaat tersebut tanpa berpindah kepemilikan.

Ijārah hukumnya boleh sebagaimana yang disyariatkan dalam Al-Qur'an, Sunnah dan Ijma'.⁴ seperti disebutkan dalam Al-Qur'an:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مَنْ وُجِدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتَضَيَّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٌ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَرْضَعْنَ حَمَلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَمْرُهُمَا بَيْنَكُمَا بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمَا فَسِئْرُضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ ٦

Artinya: "tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka

²Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 182

³KHES, Pasal 20 ayat 9 terhadap *Ijarah*.

⁴Moh. Sifulloh Al Azis S, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya: Terbit Terang, 2010), h.

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 At-Thalaaq: 6).

Berdasarkan Sabda Rasulullah saw:

أَنَّه صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ الْمُزَارَعَةِ وَأَمَرَ بِالْمُؤَاجِرَةِ

Artinya :“Sesungguhnya Rasulullah saw, melarang akad muzara’ah dan memerintahkan akad mu’ajarah (sewa-menyewa).” (HR. Muslim).

Dari ayat-ayat Alquran dan hadist Nabi saw tersebut jelaskan bahwa akad *ijārah* atau sewa-menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat.⁵

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1548 yang berbunyi sebagai berikut:

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁶

Berdasarkan observasi awal penulis bahwa praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota Bengkulu terdapat pengalihan fungsi rumah sewa, dimana rumah kontrakan tersebut di alih fungsikan menjadi warung oleh penyewa rumah, dan praktik tersebut tidak diketahui oleh pemilik rumah. Dalam praktik sewa rumah kontrakan ini tidak berasaskan prinsip kejujuran dan keadilan yang telah dilakukan oleh pihak penyewa.

Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti lebih mendalam mengenai sewa menyewa rumah kontrakan yang terjadi di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu, karena

⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2017), h. 320

⁶ Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548 tentang Sewa Menyewa.

melanggar perjanjian awal saat menyewa rumah dan juga ada pihak yang dirugikan didalam praktiknya.

Berdasarkan yang telah dikemukakan diatas, hal itulah kiranya penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Rumah Kontrakan (Studi di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah :

1. Bagaimana praktik sewa rumah kontrakan di kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu?
2. Bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik sewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik sewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu.
2. Untuk mengetahui bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik sewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan nilai, daya guna dan manfaat sebagai berikut :

1. Kegunaan Secara Teoritis

Bagi masyarakat penelitian ini dapat membantu memberikan informasi, bahan referensi, serta memberikan pemahaman terkait dengan masalah, Praktik Sewa rumah kontrakan yang terjadi di tengah-tengah masyarakat. Selain itu juga diharapkan menjadi stimulus bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan akan memperoleh hasil yang maksimal.

2. Kegunaan Secara Praktis

Penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah di Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukrano Bengkulu.

E. Penelitian Terdahulu

Setelah melakukan telaah terhadap beberapa penelitian. Ada sumber yang memiliki keterkaitan dan penelitian yang dilakukan.

1. Skripsi yang ditulis oleh Dinda Bestari, dengan judul **"Tinjauan Hukum Islam Tentang Ketidaksesuaian antara Akad Awal Dengan Kenyataan Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos"** Skripsi ini ditulis pada tahun 2022 di UIN Raden Intan Lampung.⁷ Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan bahwa, pelaksanaan ketidaksesuaian akad awal dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik kos dengan cara memaksa pihak penyewa kos untuk membayar uang listrik melebihi jumlah tarif yang telah disepakati pada awal akad atau perjanjian. Namun apabila pihak penyewa kos tidak melakukan pembayaran sesuai dengan tarif yang telah di tentukan oleh pemilik kos maka dilakukan pengusiran secara paksa yang mengakibatkan keterpaksaan dalam pembayaran. Ditinjau dari prespektif hukum Islam pemaksaan dan keterpaksaan tidak diperbolehkan karena hanya menguntungkan salah satu pihak dan hal tersebut melanggar syarat dalam sewa menyewa serta pemanfaatan harta secara batil. Persamaan skripsi ini dengan penelitian penulis yaitu skripsi tersebut membahas tentang sewa menyewa dan menggunakan metode penelitian lapangan serta pendekatan kualitatif. Perbedaan skripsi ini dengan penelitian penulis yaitu skripsi tersebut membahas mengenai ketidaksesuaian antara awal akad dengan kenyataan, dimana uang listrik yang melebihi jumlah tarif yang telah di sepakati antara pemilik dan penyewa kos, serta skripsi ini di tinjau dari hukum islam.

⁷Dinda Bestari, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Ketidaksesuaian antara Akad Awal Dengan Kenyataan Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos*. Skripsi ini ditulis pada tahun 2022 di UIN Raden Intan Lampung.

Sedangkan yang di bahas dalam skripsi yang penulis teliti yaitu tentang pengalihan fungsi rumah pada transaksi sewa-menyewa rumah kontrakan yang mana penelitian ini di kaji berdasarkan pandangan hukum ekonomi syariah.

2. Selanjutnya skripsi dibuat oleh Dea Liani, dengan judul **“Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dengan jasa Perantara Di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanya Kabupaten Banjar”**⁸ skripsi ini dibuat pada tahun 2020 di UIN Antasari. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dengan jasa Perantara Di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanya Kabupaten Banjar dalam terdapat dua kesepakatan yaitu perjanjian antara pihak jasa perantara dengan pihak penyewa dan pemilik rumah dengan pihak perantara. Pelaksanaan perjanjian yang dilakukan pihak jasa perantara dan pihak penyewa tidak sah karena objek benda yang digunakan dalam perjanjian bukanlah hak milik dari pihak jasa perantara. Sedangkan pelaksanaan perjanjian antara pihak pemilik rumah dan pihak jasa perantara pada dasarnya adalah tidak sah. Persamaan skripsi ini dengan penelitian penulis yaitu skripsi tersebut membahas tentang sewa menyewa dan menggunakan metode penelitian lapangan serta pendekatan kualitatif. Perbedaan skripsi ini dengan penelitian penulis yaitu skripsi tersebut membahas mengenai praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara, yang mana transaksi sewa menyewa rumah yang di lakukan oleh pihak ketiga atau perantara, objek yang digunakan bukan hak milik. Sedangkan yang di bahas dalam skripsi yang penulis teliti yaitu tentang pengalihan fungsi rumah pada transaksi sewa-menyewa rumah kontrakan yang mana penelitian ini di kaji berdasarkan pandangan hukum ekonomi syariah.

⁸Dea Liani, *Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dengan jasa Perantara Di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanya Kabupaten Banjar*. Skripsi ini dibuat pada tahun 2020 di UIN Antasari.

3. Selanjutnya skripsi ini dibuat oleh Maniatul Musrifah, dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Panjar Dalam Sewa Menyewa Rumah Kost (Studi kasus di Perumahan Mendalo Asri Desa Mendalo Indah Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)”**⁹ skripsi ini dibuat pada tahun 2019 di UIN Sulthan Thaha Saifuddin. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, Pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kost di desa Mendalo Indah di Perumahan Mendalo Asri dengan sistem uang panjar sebagai tanda jadi atau uang muka pembayaran kamar kost pertahun. Akad Sewa Menyewa dilakukan sesuai dengan rukun dan syarat *al-ijarah*, sehingga hukumnya sah. Praktik uang muka dalam sewa menyewa kamar kost yang dilakukan, yaitu pertama penerapan sistem uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kost, kedua penerapan sistem uang muka akan kembali dengan syarat (mencari penyewa baru), ketiga penerapan sistem uang muka akan kembali dengan akad/kesepakatan baru. Penerapan uang muka boleh dilakukan selama tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Uang muka dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi atau cidera janji antara pihak pemilik kost dan penyewa. Persamaan skripsi ini dengan penelitian penulis yaitu skripsi tersebut membahas tentang sewa menyewa dan menggunakan metode penelitian lapangan serta pendekatan kualitatif. Perbedaan skripsi ini dengan penelitian penulis yaitu skripsi tersebut membahas mengenai praktik panjar pada sewa kost, uang muka yang tidak kembali apabila penyewa tidak jadi menyewa kost tersebut dan skripsi ini di tinjau dari hukum Islam. Sedangkan yang di bahas dalam skripsi yang penulis teliti yaitu tentang pengalihan fungsi rumah pada transaksi sewa-menyewa rumah kontrakan yang mana penelitian ini di kaji berdasarkan pandangan hukum ekonomi syariah.

⁹Maniatul Musrifah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Panjar Dalam Sewa Menyewa Rumah Kost (Studi kasus di Perumahan Mendalo Asri Desa Mendalo Indah Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)*. Skripsi ini dibuat pada tahun 2019 di UIN Sulthan Thaha Saifuddin.

4. Selanjutnya jurnal yang di buat oleh *Yuliana Monika*, dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Penyewa Dengan Pemilik Rumah Di Desa Kapur Komplek Graha Kapur Kecamatan Sungai Raya”**, [Vol 5, No 2 \(2017\)](#), Journal Faculty of Law Tanjungpura University.¹⁰ Hasil penelitian menunjukkan bahwa pihak pemilik rumah di Desa Kapur Komplek Graha Kapur Kabupaten Kubu Raya belum melaksanakan perjanjian sewa menyewa rumah Adapun faktor yang menyebabkan pihak pemilik rumah Desa Kapur Komplek Graha Kapur Kabupaten Kubu Raya belum melaksanakan perjanjian sewa menyewa rumah pada penyewa dikarenakan terdapat penawaran harga yang lebih tinggi dari penyewa lain dan pihak pemilik rumah alpa mengenai kapan masa berakhirnya sewa menyewa rumah yang disewa. Akibat hukum terhadap pihak pemilik rumah yang belum melaksanakan perjanjian sewa menyewa rumah pada penyewa, adalah pihak pemilik rumah dapat dibebankan pembayaran ganti kerugian Adapun upaya yang dapat dilakukan oleh penyewa rumah terhadap pihak pemilik rumah belum melaksanakan perjanjian sewa menyewa rumah pada penyewa adalah menyelesaikan secara kekeluargaan dan menuntut ganti rugi yang sesuai kepada pihak pemilik rumah. Walaupun demikian, pihak penyewa rumah tidak pernah melakukan upaya hukum berupa gugatan ke Pengadilan Negeri, karena penyelesaian klaim penyewa rumah hingga saat ini diselesaikan secara kekeluargaan Dalam kehidupan manusia yang semakin dinamis, pergerakan manusia itu sendiri juga semakin berkembang mengikuti perkembangan zaman dan perkembangan kehidupan sosial yang ada dan tidak jarang untuk memenuhi kebutuhan manusia yang pergerakannya selalu bergerak dinamis, diperlukan suatu tempat tinggal dalam bentuk rumah. Persamaan skripsi ini dengan penelitian penulis yaitu skripsi tersebut membahas tentang sewa menyewa dan menggunakan metode penelitian

¹⁰*Yuliana Monika, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Penyewa Dengan Pemilik Rumah Di Desa Kapur Komplek Graha Kapur Kecamatan Sungai Raya, [Vol 5, No 2 \(2017\)](#) , Journal Faculty of Law Tanjungpura University.*

lapangan serta pendekatan kualitatif. Perbedaan jurnal dengan penelitian penulis yaitu pada jurnal tersebut membahas mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah yang mana pemilik rumah belum melaksanakan perjanjian sewa menyewa rumah pada penyewa dikarenakan terdapat penawaran harga yang lebih tinggi dari penyewa lain, sedangkan yang di bahas dalam skripsi yang penulis teliti yaitu tentang pengalihan fungsi rumah pada transaksi sewa-menyewa rumah kontrakan yang mana penelitian ini di kaji berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah.

5. Selanjutnya jurnal yang di buat oleh Ulfi Andriani, dengan judul **“Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Sewa Menyewa Pohon Durian di Desa Rogoselo Kecamatan Doro Kabupaten Pekalongan”** Vol 1, No 1, 63-76 (2021) Jurnal of Islamic Business Law IAIN Pekalongan.¹¹ Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme sewa menyewa pohon durian sudah sesuai dengan fiqh muamalah, dimana dari awal sampai akhir prosedurnya sudah tepat dan tidak ada yang melanggar aturan fiqh muamalah. Dan Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktik sewa menyewa pohon durian di Desa Rogoselo akadnya fasid/rusak karena tidak memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa yaitu pertama, dalam sewa menyewa pohon durian objek akad/manfaatnya belum ada, kedua, adanya ketidakpastian (*gharar*), ketiga, buah yang menjadi objek sewa belum jelas kualitasnya, keempat, manfaat tidak dapat dimanfaatkan secara langsung oleh penyewa, kelima, terdapat pendapat Ulama yang tidak diperbolehkan akad sewa pohon berbuah karena buah itu termasuk materi bukan manfaat, keenam, terdapat resiko dalam sewa menyewa pohon durian yaitu produktivitas belum jelas dan buah bisa saja tidak manis karena pengaruh cuaca hujan dan cuaca di Desa Regoselo. Persamaan skripsi ini dengan penelitian

¹¹Ulfi Andriani, *Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Sewa Menyewa Pohon Durian di Desa Rogoselo Kecamatan Doro Kabupaten Pekalongan*. Vol 1, No 1, 63-76 (2021) Jurnal of Islamic Business Law IAIN Pekalongan.

penulis yaitu skripsi tersebut membahas tentang sewa menyewa dan menggunakan metode penelitian lapangan serta pendekatan kualitatif. Perbedaan jurnal dengan penelitian penulis yaitu pada jurnal tersebut adalah objek pada sewa menyewa ini, yang mana terdapat ketidakpastian terhadap objek sewa yang belum jelas kualitasnya dan manfaat tidak dapat dimanfaatkan secara langsung oleh penyewa serta jurnal ini ditinjau dari fiqh muamalah, sedangkan yang di bahas dalam skripsi yang penulis teliti yaitu tentang pengalihan fungsi rumah pada transaksi sewa-menyewa rumah kontrakan yang mana penelitian ini di kaji berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

Menurut jenisnya, penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu penelitian yang langsung dilakukan dilapangan atau pada responden. Penelitian lapangan ini pada hakikatnya merupakan metode untuk menemukan secara spesifik dan realistis tentang apa yang sedang terjadi di tengah-tengah masyarakat dari peneliti mengenai praktik sewa rumah kontrakan di Masyarakat Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu.

b. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Dalam penelitian ini penulis hendak menganalisis tentang praktik sewa rumah kontrakan ditinjau berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah.

2. Waktu dan Lokasi Penelitian

Waktu penelitian yang dilakukan oleh penulis dari tanggal 24 februari 2022 sampai 20 agustus 2022, dan Lokasi penelitian di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu. Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Pagar Dewa Kota

Bengkulu karena di tempat tersebut ada terdapat masalah yang relevan dengan penelitian ini.

3. Informan Penelitian

Informan pada penelitian ini yaitu pemilik rumah dan penyewa rumah kontrakan. Informan berjumlah 8 orang, 4 orang pemilik dan 4 orang penyewa.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang di peroleh langsung dari responden atau objek yang di teliti.¹² Dalam hal ini data tersebut diperoleh dari hasil wawancara kepada pemilik rumah dan penyewa rumah kontrakan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang telah ada. Sumber ini bersifat membantu atau menunjang untuk melengkapi dan memperkuat serta memberikan penjelasan mengenai sumber data primer.¹³ Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku, skripsi, jurnal dan media yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

Sebagai usaha dan langkah dalam menghimpun data untuk penelitian ini maka digunakan beberapa metode, yaitu:

a. Interview

Interview (wawancara) adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan (lokasi).¹⁴ Interview atau

¹²Pabundu Tika Muhammad, *Metodelogi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 57.

¹³Sugion, *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 218.

¹⁴Abdul Kodir Muhammad, *Hukum Dan Penentuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), h. 86

wawancara dalam penelitian ini, pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk ditanyakan secara langsung kepada para pelaku, pemilik rumah sewa dan penyewa rumah kontrakan tersebut.

b. Observasi

Observasi (pengamatan) adalah alat pengumpulan data yang dilakukan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki.¹⁵ Observasi yang dilakukan yaitu dengan mengamati praktik sewa rumah kontrakan di Masyarakat Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses mencari data mengenai hal-hal atau sesuatu yang berkaitan dengan masalah variabel yang berbentuk catatan, gambaran, majalah, surat kabar, atau karya-karya monumental dari seseorang.¹⁶ Dokumentasi dalam penelitian ini dilakukan dengan memfotocopy atau foto menggunakan kamera tangan untuk dokumentasi yang bersifat resmi.

6. Teknik Pengelolaan Data

Pengolahan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu setelah semua data terkumpul baik lapangan maupun perpustakaan kemudian diolah secara sistematis sehingga menjadi hasil pembahasan dan gambaran data. Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara :

- a. Pemeriksaan data (*editing*), yaitu pengecekan atau pengoreksian data yang telah terkumpul.
- b. Rekonstruksi data (*reconstructing*), yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, sesuai logika dan mudah di pahami.
- c. Sistematis data (*sistemizing*), yaitu menetapkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah/variable penelitian.

¹⁵Cholid Nakburo, Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), h. 70.

¹⁶Bambang Sugiono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), h. 38.

7. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan pelaku yang dapat diamati. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini dikaji dengan menggunakan metode kualitatif yang disesuaikan dengan topik penelitian yaitu praktik sewa rumah kontrakan ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah yang akan diolah dengan metode deskriptif analisis. Metode deskriptif analisis yaitu metode pengumpulan fakta melalui interpretasi yang tepat, metode penelitian ini bertujuan untuk mempelajari permasalahan yang timbul dalam masyarakat, termasuk di dalamnya hubungan masyarakat, kegiatan, opini serta proses yang tengah berlangsung dan pengaruhnya terhadap fenomena tertentu dalam masyarakat. Maksudnya bahwa analisis ini bertujuan untuk mengetahui praktik sewa rumah sewa kontrakan ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah, dengan tujuan agar dapat menambah pemahaman dan pengetahuan.

Penulis menganalisa menggunakan pendekatan berfikir deduktif dan induktif. Berfikir deduktif yaitu cara analisis dari kesimpulan umum yang diuraikan menjadi contoh-contoh konkrit atau fakta-fakta untuk menjelaskan kesimpulan. Metode deduktif diawali dengan sebuah teori dan kemudian dibuktikan dengan pencarian fakta, sedangkan berfikir induktif adalah metode yang digunakan dengan bertolak dari khusus ke umum.

G. Sistematika Penulisan

Dalam rangka supaya pembahasan skripsi ini dapat tersusun secara sistematis sehingga penjabaran yang ada dapat dipahami dengan baik, maka penulis membagi pembahasan menjadi 5 bab, dan masing-masing bab terbagi ke dalam beberapa sub bab.

Bab I. Pendahuluan bab ini menguraikan penjelasan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan

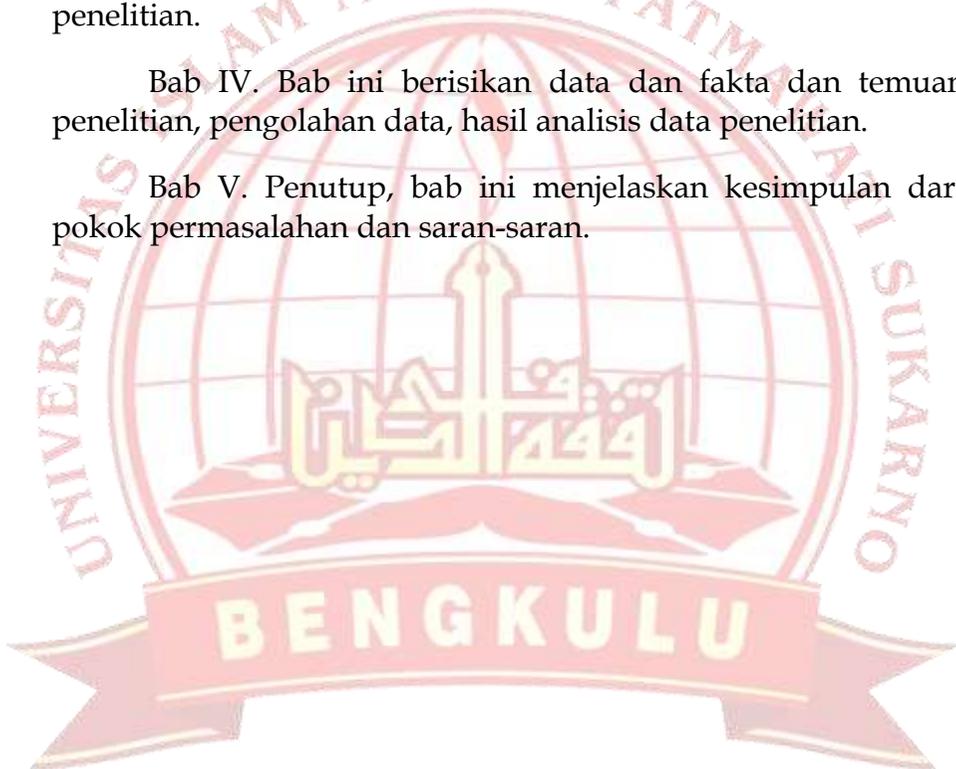
penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, kerangka teori, metode penelitian.

Bab II. Kajian Teori, bab ini merupakan bacaan dan kajian peneliti terhadap teori dari berbagai referensi terkait. Kajian ini disusun dengan menyesuaikan pokok-pokok permasalahan.

Bab III. Gambaran umum objek penelitian, bab ini menguraikan tentang profil objek penelitian sehingga memberikan informasi yang jelas dan berhubungan dengan penelitian.

Bab IV. Bab ini berisikan data dan fakta dan temuan penelitian, pengolahan data, hasil analisis data penelitian.

Bab V. Penutup, bab ini menjelaskan kesimpulan dari pokok permasalahan dan saran-saran.



BAB II

KAJIAN TEORI

A. Akad Dalam Islam

1. Pengertian Akad

Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan (*al-ittifaq*). Secara terminologi fiqih, akad didefinisikan dengan pertalian ijab dan qabul.¹⁷

2. Rukun dan syarat Akad

- a. *'Aqid*, adalah orang yang berakad (bersepakat).¹⁸ Syaratnya Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Maka akad orang yang tidak cakap (orang gila) akadnya tidak sah.
- b. *Ma'qud Alaih*, adalah benda-benda yang di akadkan, seperti benda yang ada dalam transaksi jual beli. Syaratnya Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya. Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan *'aqid* yang memiliki barang. Akad bukan jenis akad yang dilarang.
- c. *Maudhu' al-'Aqd*, adalah tujuan atau maksud mengadakan akad. Syaratnya Akad dapat memberikan faedah bagi kedua orang yang berakad.
- d. *Shighat Al-'Aqid* yang terdiri dari ijab dan qabul. Syarat Ijab harus berjalan terus, maka ijab tidak sah apabila ijab tersebut dibatalkan sebelum adanya qabul.¹⁹

¹⁷ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta:Kencana,2010), h. 50

¹⁸ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), h. 28

¹⁹ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), h. 32

3. Macam-Macam Akad

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa akad itu dapat dibagi dilihat dari beberapa segi. Jika dilihat dari segi keabsahannya menurut syara', akad terbagi dua, yaitu:

- a. Akad sah, ialah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad sah ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat kepada pihak-pihak yang berakad.
- b. Akad yang tidak sah, yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Kemudian, ulama Hanafiyah membagi akad yang tidak sah ini kepada dua macam, yaitu akad yang batil dan fasid. Suatu akad dikatakan batil apabila akad itu tidak memenuhi salah satu rukunya atau ada larangan langsung dari syara'.²⁰

4. Hikmah Akad

- a. Terdapat hubungan yang kuat antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi.
- b. Tidak boleh membatalkan suatu ikatan perjanjian dengan sembarangan karena sudah diatur secara syar'i.²¹

B. Hukum Ekonomi Syari'ah

1. Pengertian Hukum Ekonomi Syari'ah

Secara bahasa Arab, ekonomi dinamakan *al-muamalah al madiyah* yaitu aturan- aturan tentang pergaulan dan perhubungan manusia mengenai kebutuhan hidupnya dan disebut juga *al-iqtishad* yaitu pengaturan soal-soal penghidupan manusia dengan sehemat- hematnya dan secermat-cermatnya. Secara

²⁰ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta:Kencana,2010), h. 54-57

²¹ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta:Kencana,2010), h. 59

istilah, pengertian ekonomi Islam dikemukakan dengan redaksi yang beragam dikalangan para pakar ekonomi Islam.²²

Menurut M. Umer Chapra mengemukakan bahwa ekonomi syariah didefinisikan sebagai sebuah pengetahuan yang membantu upaya realisasi kebahagiaan manusia melalui alokasi dan distribusi sumber daya yang terbatas dan berada dalam koridor yang mengacu pada pengajaran Islam tanpa memberikan kebebasan individu (*laissez faire*) atau tanpa perilaku makro ekonomi yang berkesinambungan dan tanpa ketidakseimbangan lingkungan.²³

Menurut Abdul Manan mengemukakan bahwa ilmu ekonomi syariah adalah ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi masyarakat yang dilihat oleh nilai-nilai Islam. Dalam menjelaskan definisi diatas, Abdul Manan juga menjelaskan bahwa ilmu ekonomi syariah tidak hanya mempelajari individu sosial melainkan juga manusia dengan bakat religius manusia itu sendiri, hal ini disebabkan karena banyaknya kebutuhan dan kurangnya sarana, maka timbullah masalah ekonomi, baik ekonomi modern maupun ekonomi Islam. Perbedaannya pada pilihan, pada ekonomi Islam pilihan kendalikan oleh nilai-nilai dasar Islam sedangkan dalam ekonomi modern sangat dikuasai oleh kepentingan diri sendiri atau individu.²⁴

Menurut Yusuf Qardharwi, ekonomisi syariah merupakan ekonomi yang berdasarkan pada ketuhanan. Esensi sistem ekonomi ini bertitik tolak dari *Allah Azza Wajalla*, tujuan akhirnya kepada *Allah*

²²Idri. *Hadis Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. (Jakarta: Kencana,2015) h. 2

²³Umer Chapra. *Islam dan Tantangan Ekonomi Syariah*. (Jakarta: Gema Insani Press,2000) h. 10

²⁴Abdul Manan. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. (Jakarta: Kencana,2016) h. 26-29

Azza Wajalla dan memanfaatkan sarana yang tidak lepas dari syari'at Allah.²⁵

Definisi ekonomi syariah para ahli tersebut menekankan karakter komprehensif tentang subjek dan didasarkan atas nilai moral ekonomi syariah yang bertujuan mengkaji kesejahteraan manusia yang dicapai melalui pengorganisasian sumber-sumber alam berdasarkan kooperasi dan partisipasi.²⁶

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengartikan ekonomi syariah sebagai suatu atau kegiatan yang dilakukan orang perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah.²⁷

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa ilmu ekonomi syariah adalah ilmu yang mempelajari aktivitas atau perilaku manusia secara aktual, dan empirikal, baik dalam produksi, distribusi, maupun konsumsi berdasarkan syariat islam yang bersumber kepada Al Qur'an da As-Sunnah serta ijma' para ulama dengan tujuan untuk mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat. Ekonomi syariah bukan sekedar etika dan nilai yang bersifat normatif, tetapi juga bersifat positif sebab ia mengkaji aktivitas aktual manusia. Problem- problem ekonomi masyarakat dalam perspektif Islam. Dalam ekonomi syariah, baik konsumen maupun prudusen bukanlah raja. Perilaku keduanya harus dituntun oleh kesejahteraan umum, individual, dan sosial sebagaimana yang telah ditetapkan oleh syariat Islam.

2. Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah

²⁵Yusuf Al-Qaradhwī. *Norma dan Etika Ekonomi Syariah*. (Jakarta: Gema Insani Press,1997) h. 31

²⁶Yoyok Prasetyo. *Ekonomi Syariah*. (Bandung: Aria Mandiri Group,2018) h. 3

²⁷Pusat Pengkajian Hukum islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal Pasal 1 ayat (1), (Depok : KENCANA, 2009) h. 3

a) Siap Menerima Resiko

Prinsip-prinsip ekonomi syariah yang dapat dijadikan pedoman oleh setiap Muslim dalam bekerja untuk menghidupi dirinya dan keluarganya yaitu menerima resiko yang terkait dengan pekerjaannya itu. Keuntungan dan manfaat yang diperoleh juga terkait dengan jenis pekerjaannya. Karena itu, tidak ada keuntungan/manfaat yang diperoleh seseorang tanpa resiko. Hal ini merupakan jiwa dari prinsip "dimana ada manfaat, disitu ada resiko" (*al kharaj bi al-daman*).

b) Tidak Melakukan Penimbunan

Dalam sisten ekonomi syariah, tidak seorang pun diizinkan untuk menimbun uang. Tidak boleh menyimpan uang tanpa dipergunakan. Dengan kata lain, hukum Islam tidak memperoleh uang kontan (cash) yang nganggur tanpa dimanfaatkan.

c) Tidak Monopoli

Dalam sistem ekonomi syariah tidak diperbolehkan seseorang baik perorangan maupun lembaga bisnis untuk melakukan monopoli. Harus ada kondisi persaingan dalam ekonomi sebagai jiwa dari *fastabiqul al-khairat*.²⁸

d) *Ta'awun* (tolong menolong)

Prinsip-prinsip dasar ekonomi Islam lainnya yang berkaitan dengan nilai-nilai dasar pembangunan masyarakat adalah mewujudkan kerjasama umat manusia menuju terciptanya masyarakat sejahtera lahir batin. Al-qur'an mengajarkan agar manusia tolong menolong (*ta'awun*) dalam kebajikan dan taqwa, jangan tolong menolong dalam dosa dan pelanggaran.

²⁸Hendri Tanjung. *Pilar-pilar Ekonomi Islam*. (Jakarta: Gramata Pub,2013) h. 7

Sebagaimana firman Allah Swt dalam Surah Al-Maidah (5) ayat 2:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَجْلُوْا شَعَابِرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَائِدَ وَلَا أُمِينَ النَّبِيِّ الْحَرَامَ بِيَعْتُونَ فَضَلًّا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar- syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keredhaan dari Tuhannya, dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, Maka bolehlah berburu. dan janganlah sekali-kali kebencianmu kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). 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".

Dari ayat diatas dapat disimpulkan bahwa prinsip-prinsip kerjasama dalam ekonomi Islam adalah keniscayaan umat manusia menginginkan ketersalingan (mutualisme) akan rasa tolong menolong (*ta'awun*) terutama yang terkait dengan kehidupan ekonomi, tetapi dengan syarat tidak boleh tolong menolong dengan dosa dan pelanggaran.

e) Keadilan

Prinsip ini mencakup seluruh aspek kehidupan merupakan prinsip yang penting.²⁹ Adil dalam pandangan Islam tidak diartikan sama rata, akan tetapi pengertiannya adalah menempatkan sesuatu sesuai dengan proporsinya atau hak-haknya. Sikap adil sangat diperlukan dalam tindakan berekonomi, dengan sikap adil setiap orang yang terlibat dalam kegiatan ekonomi akan memberikan dan mendapatkan hak-haknya dengan benar. Al-Qur'an memerintahkan setiap tindakan harus didasari dengan sikap adil karena bentuk keadilan akan mendekatkan diri kepada ketaqwaan sebagaimana firman Allah Swt Dalam Al-Qur'an Surah Al-Maidah (5): ayat 8 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ
 إِلَّا تَعْدِلُوا ۗ عَدْلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya: "Hai orang-orang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada Allah. Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan.

f) Kejujuran (amanah)

Dengan demikian kejujuran (*al-amanah*) disini ialah suatu sifat dan sikap yang setia, tulus hati, dan jujur dalam melaksanakan sesuatu yang dipercayakan kepadanya baik berupa harta benda, rahasia maupun tugas kewajiban. Pelaksanaan amanat yang baik dan dapat disebut "*al-amin*" yang berarti yang dapat dipercaya, yang jujur yang setia, yang aman. Kewajiban memiliki sifat

²⁹Sjaichul Hadi Purnomo. *Formula Zakat, Menuju Kesejahteraan Sosial*. (Surabaya: Aulioa, 2005) h. 25

kejujuran ini ditegaskan Allah dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa 4/ ayat 58 yang berbunyi:

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴾

Artinya: "Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum diantara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat".

g) Kebenaran (*al-shidqah*)

Kebenaran (*al-sidqah*) adalah berlaku benar, baik dalam perkataan maupun perbuatan. Kewajiban bersifat dan bersikap benar ini diperintahkan dalam Al-Qur'an Surah At-Taubah/11: ayat 119 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَكُونُوا مَعَ الصَّادِقِينَ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kepada Allah dan hendaklah kamu bersama orang-orang yang benar".

Sikap benar ini adalah salah satu yang menentukan status dan kemajuan perseorangan dan masyarakat. Menegakkan prinsip kebenaran adalah salah satu sendi kemaslahatan dalam hubungan antara manusia dengan manusia dan antara satu golongan dengan golongan lainnya.

h) Kebersamaan dan Persamaan (*ukhuwwah*),

Prinsip-prinsip dasar ekonomi Islam selanjutnya yang berkaitan dengan nilai-nilai dasar pembangunan masyarakat adalah memupuk rasa persamaan derajat, persatuan dan kekeluargaan diantara manusia. Al-Qur'an mengajarkan bahwa

allah menciptakan manusia dan keturunan yang sama Dalam firman Allah :

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا ۗ إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتَقْوَمُ ۗ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ

Artinya:”Hai manusia, Sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa - bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah ialah orang yang paling taqwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui lagi Maha Mengenal”.¹⁵ (Q.S Al- Hujurat 49/13)

i) Kebebasan (*freewill*),

Secara umum makna kebebasan dalam ekonomi dapat melahirkan dua pengetahuan yang luas, yakni kreatif dan kompetitif. Dengan kreatifitas seorang bisa mengeluarkan ide-ide, bisa mengeksplorasi dan mengekspresikan potensi yang ada dalam diri dan ekonominya untuk menghasilkan sesuatu. Sedangkan dengan kemampuan kompetisi, seorang boleh berjuang mempertahankan, memperluas dan menambah lebih banyak apa yang diinginkannya.

Dalam ekonomi Islam, makna kebebasan adalah memperjuangkan apa yang menjadi haknya dan menunaikan apa yang menjadi kewajibannya sesuai perintah syara'. Sebagaimana konsep kepemilikan, konsep kebebasan dalam berekonomi menurut Islam, tidak boleh keluar dari aturan-aturan syari'at. Bahwa manusia diberi kekuasaan dan keleluasaan oleh Allah untuk berusaha mencari rezeki Allah pada segala bidangnya, namun tetap pada koridor usaha yang tidak melanggar aturannya. Firman Allah Swt dalam surah Al-Jumu'ah ayat 10-11 yang berbunyi:

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ
 كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ۝ وَإِذَا رَأَوْا تِجَارَةً أَوْ لَهْوًا انفَضُّوا إِلَيْهَا وَتَرَكُوكَ قَائِمًا
 قُلْ مَا عِنْدَ اللَّهِ خَيْرٌ مِنَ اللَّهْوِ وَمِنَ التِّجَارَةِ وَاللَّهُ خَيْرُ الرَّازِقِينَ □ ۱۱

Artinya:“Apabila telah ditunaikan shalat, maka betebaranlah kamu di muka bumi dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung.(Q.S 62/10). Dan apabila mereka melihat perniagaan atau permainan, mereka melihat kepadanya dan mereka tinggalkan kamu sedang berdiri (berkhotbah). Katakanlah:“apa yang di sisi Allah adalah lebih baik daripada permainan dan perniagaan”, dan Allah sebaik-baiknya pemberi rezki. (Q.S62/11).

Kebebasan ekonomi Islam adalah kebebasan berakhlak. Berakhlak dalam berkonsumsi, berproduksi dan berdistribusi. Dengan kebebasan berkreasi dan berkompetisi akan melahirkan produktifitas dalam ekonomi. Dengan dasar ayat di atas juga, Islam menyarankan manusia untuk produktif. Kegiatan produksi adalah bagian penting dalam perekonomian.³⁰

- j) Prinsip *al ihsan* (berbuat kebaikan), pemberian manfaat kepada orang lain lebih dari pada hak orang lain.
- k) Prinsip *al mas'uliyah* (pertanggung jawaban), yang meliputi beragam aspek yaitu: pertanggung jawaban individu dengan individu (*mas'uliyah al-afrad*), pertanggung jawaban dalam masyarakat (*mas'uliyah al-mujtama*). Manusia dalam masyarakat diwajibkan melaksanakan kewajibannya demi terciptanya kesejahteraan anggota masyarakat secara keseluruhan, serta tanggung jawab pemerintah

³⁰Amri Amir. *Ekonomi dan Keuangan Islam*. (Jakarta: Pustaka Muda,2015) h.

(*mas'uliyah al-daulah*) tanggung jawab ini berkaitan dengan baitulmal.

- 1) Prinsip *al kifayah*, tujuan pokok prinsip ini menurut Sjaichul Hadi Purnomo adalah untuk membasmi kefakiran dan mencukupi kebutuhan primer seluruh anggota dalam masyarakat.³¹

C. *Al-ijārah* (Sewa Menyewa)

1. Pengertian *Al-ijārah*

Al-ijārah menurut bahasa merupakan isim (nama) bagi sewaan, sedangkan menurut Syara' ialah memiliki suatu manfaat (jasa) dengan imbalan (pembayaran) berdasarkan persyaratan.³² Dalam arti luas, *al-ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat sesuatu benda, bukan menjual 'ain dari benda itu sendiri. Kelompok Hanafiyah mengartikan *al-ijārah* dengan akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dengan jumlah yang disepakati. Dengan istilah lain dapat pula disebutkan bahwa *al-ijārah* adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat dengan jalan penggantian.³³

Adapun secara terminologi, para ulama fiqh berbeda pendapatnya, antara lain:

- a. Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.
- b. Menurut Ulama Syafiiyah *al-ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang

³¹Sjaichul Hadi Purnomo. *Formula Zakat, Menuju Kesejahteraan Sosial*. (Surabaya: Aulioa, 2005) h. 46

³²Zainudin bin Abdul Azis Al-Malibari Al-Fanani, *Terjemahan Fathul Mu'in 2*, (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2013), h. 933

³³Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h.

- dituju, tertentu, bersifat mubah, dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.
- c. Menurut Amir Syarifuddin *al-ijārah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi obyek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *al-ijārah al 'Ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi obyek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *al-ijārah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi. Sekalipun obyeknya berbeda keduanya dalam konteks fiqh disebut *al-ijarah*.³⁴
 - d. Menurut Fuqaha Malikiyah *Ijārah* adalah perpindahan kepemilikan manfaat tertentu yang diperbolehkan dalam jangka waktu tertentu.

Pada dasarnya prinsip *ijārah* sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Jika pada jual beli objek transaksinya adalah barang, maka pada *ijārah* objek transaksinya adalah hak guna (manfaat). Artinya, *ijārah* memberi kesempatan kepada penyewa untuk mengambil pemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama.³⁵

Transaksi *Al-ijārah* dilandasi adanya pemindahan manfaat (hak guna), bukan pemindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *Al-ijārah* sama saja prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada obyek transaksinya barang maupun jasa. Pada dasarnya, *Ijārah* didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan Syari'ah Nasional, *Ijārah* adalah pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu

³⁴Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 227

³⁵Murtadho Ridwan, "Al-Ijarah Al-Mutanaqisyah: Akad Alternatif Untuk Pemberdayaan Tanah Wakaf", *Ekonomi Syariah*, vol.3, No. 1, Juni, 2017, h. 146

melliputi pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad Ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja.³⁶

Pada dasarnya *al-ijārah* didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar imbalan tertentu. Menurut fatwa Dewan Syari'ah Nasional, *al-ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu meliputi pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad ini tidak ada perubahan kepemilikan. Tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari penyewa.³⁷

Manfaat yang berupa manfaat benda, pekerjaan dan tenaga. Manfaat benda meliputi antara lain mendiami rumah atau mengendarai mobil, manfaat pekerjaan seperti pekerjaan penjahit, pekerjaan insinyur dan manfaat tenaga seperti para pembantu dan buruh. Setiap individu berkeinginan untuk melakukan berbagai praktek transaksi dan perikatan dengan kebebasan dan keleluasaan penuh. Akan tetapi para fuqaha mazhab berbeda pendapat mengenai syarat-syarat yang diperbolehkan dan dilarang dalam transaksi atau perikatan walaupun masih terdapat kesamaan-kesamaan diantara mereka.³⁸

Para ulama membagi ruang lingkup Hukum Islam (Fiqh) menjadi dua yaitu:

a. *Ahkam Al-Ibadat*

³⁶Masjupri, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia Teori dan Praktek Pada LKS*, (Sleman: Asnalitera, 2013), h. 128

³⁷Masjupri, *Buku Daras Fiqh Muamalah*, (Sukoharjo: PSEI Publishing, 2013), h. 149-150

³⁸Khusnul Khotimah. "Azaz Kebebasan Berkontrak Dalam Islam". *Jurnal Al-Intaj*, Volume 1 Nomor 2, September 2017, h.13

Ahkam Al-Ibadat, yaitu ketentuan-ketentuan atau hukum yang mengatur hubungan manusia dengan Tuhannya.

b. *Ahkam Al-Mu'amalat*

Ahkam Al-Mu'amalat, yaitu ketentuan-ketentuan atau hukum yang mengatur hubungan antara manusia (makhluk), yang terdiri dari:

- 1) *Ahkam Al-ahwal Al-syahsiyah* (hukum orang dan keluarga), yaitu hukum tentang orang (subyek hukum) dan hukum keluarga, seperti hukum perkawinan;
- 2) *Ahkam Al-Madaniyat* (hukum Benda), yaitu hukum yang mengatur masalah yang berkaitan dengan benda, seperti jual beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, penyelesaian harta warisan atau hukum kewarisan;
- 3) *Ahkam Al-Jinayat* (Hukum Pidana Islam), yaitu hukum yang berhubungan dengan perbuatan yang dilarang atau tindak pidana (*delict, jarimah*) dan ancaman atau sanksi hukum bagi yang melanggarnya (*uqubat*);
- 4) *Ahkam Al-Qadla Al-Mufarafa'at* (Hukum Acara), yaitu hukum yang berkaitan dengan acara di peradilan (hukum formil), umpama aturan yang berkaitan dengan alat-alat bukti, seperti saksi, pengakuan, sumpah, yang berkaitan dengan pelaksanaan hukuman dan lain-lain;
- 5) *Ahkam Al-Dusturiyah* (Hukum Tata Negara dan Perundang-undangan), yaitu hukum yang berkaitan dengan masalah politik, seperti mengenai dasar pengaturan dan sistem Negara, perundang-undangan dalam Negara, syarat-syarat, hak dan kewajiban pemimpin, hubungan pemimpin dengan rakyatnya, dan lain-lain;
- 6) *Ahkam Al-Dauliyah* (Hukum Internasional), yaitu hukum yang mengatur hubungan antar Negara, baik dalam keadaan damai ataupun dalam keadaan perang;

- 7) *Ahkam Al-Iqtishadiyah wa Al-Maliyah* (Hukum Perekonomian dan Moneter), yaitu hukum tentang perekonomian dan keuangan dalam suatu Negara dan antar Negara.

Akad ini disebut juga sebagai perbuatan muamalah, yang dimaksud dari muamalah sendiri adalah manusia adalah makhluk sosial, yaitu makhluk yang berkodrat hidup dalam masyarakat. Sebagai makhluk sosial, dalam hidupnya manusia memerlukan adanya manusia-manusia lain yang hidup bermasyarakat, manusia selalu berhubungan dengan satu sama lain, disadari atau tidak, untuk mencukupkan kebutuhan-kebutuhan lainnya. Pergaulan hidup tempat setiap orang melakukan perbuatan dalam hubungannya dengan orang lain-orang lain disebut muamalah.³⁹

2. Dasar Hukum *Al-ijārah*

Para *fuqaha* sepakat bahwa *ijārah* merupakan akad yang dibolehkan oleh syara', kecuali beberapa ulama, seperti Abu Bakar Al-Asham, Isma'il bin 'Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan *ijārah*, karena *ijārah* adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahkan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjualbelikan. Akan tetapi, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun pada waktu akad belum ada, tetapi pada galibnya ia (manfaat) akan terwujud, dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara'.⁴⁰

Alasan jumbuh ulama tentang dibolehkannya *ijārah* adalah:

³⁹Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Press, 2000, h. 11

⁴⁰Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2017), h.318

a. Al-Qur'an

Ijārah hukumnya boleh sebagaimana yang disyariatkan dalam Al-Qur'an, Sunnah dan Ijma'.⁴¹ seperti disebutkan dalam Al-Qur'an:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجُوهِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلًا فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ بَصَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَمِّرُوا بِنِعْمِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَرِّضِي لَهُ أُخْرَىٰ

Artinya: "tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya". (Q.S At-Thalaaq: 6).

b. as-sunah

Berdasarkan Sabda Rasulullah saw:

قَالَ اللَّهُ: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أُعْطِيَ بِي ثُمَّ عَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَىٰ مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِ أَجْرَهُ

Allah SWT berfirman (dalam hadis qudsi): "Ada tiga orang yang Akulah musuh mereka di hari kiamat: 1) Orang yang memberikan (sumpahnya) demi nama-Ku lalu berkhianat; 2) Orang yang menjual orang merdeka lalu memakan uangnya (hasil penjualannya); dan 3) Orang yang menyewa (jasa) buruh, ia sudah memanfaatkannya namun tidak membayar upahnya." (HR. Bukhari).⁴²

⁴¹Moh. Sifulloh Al Azis S, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya: Terbit Terang, 2010), h. 377

⁴²Al-Bukhari, *Sahih al Bukhari*, "Kitab al-Buyu", Bab Tahrim al-tijara fii al-khamri, 2002, IV: 381

أَنَّه صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ الْمُزَارَعَةِ وَأَمَرَ بِالْمُؤَاجَرَةِ

Artinya: “Sesungguhnya Rasulullah saw, melarang akad muzara’ah dan memerintahkan akad mu’ajarah (sewa-menyewa).” (HR. Muslim).

Dari ayat-ayat Alquran dan beberapa hadist Nabi saw tersebut jelaskan bahwa akad *ijārah* atau sewa-menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat.⁴³

c. Ijma’

Di samping Alquran dan Sunnah, dasar hukum *al-ijārah* adalah *ijma’*. Sejak zaman sahabat sampai sekarang *al-ijārah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam, kecuali beberapa ulama yang telah disebutkan diatas. Hal tersebut karena masyarakat sangat membutuhkan akad ini. Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati, di sisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *al-ijārah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama, tanpa harus membeli rumahnya.

Landasan *Ijma’*nya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang Ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma’*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.⁴⁴

3. Rukun dan Syarat *Al-ijārah*

a. Rukun *al-ijārah*

⁴³Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, h. 320

⁴⁴Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persda, 2016), h.117

Menurut Hanafiah, rukun *al-ijārah* hanya satu, yaitu *ijab* dan *qobul*, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan.

Lafal yang digunakan adalah lafadz *ijarah*, *isti'jar* dan *ikra'*. Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *al-ijarah* itu ada empat yaitu :

- 1) '*Aqid* yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa),
- 2) *Sighat*, yaitu *ijab* dan *qobul*,
- 3) *Ujrah*, (uang sewa atau upah), dan
- 4) *Manfaat*, baik *manfaat* dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.⁴⁵

b. Syarat-syarat *ijārah*

Seperti halnya dalam akad jual beli, syarat-syarat *ijārah* ini juga terdiri atas empat jenis persyaratan, yaitu:

1) Syarat terjadinya akad (syarat in'iqad)

Syarat in'iqad (terjadinya akad) berkaitan dengan *aqid*, dzat akad, dan tempat akad. Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual beli, menurut ulama Hanafiyah, *aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (minimal 17 tahun), serta tidak disyaratkan harus *baligh*. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad *ijarah* anak *mumayyiz*, dipandang sah bila telah diizinkan walinya. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* adalah syarat *ijārah* dan jual beli, sedangkan *baligh* adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung atas keridaan walinya. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus *mukallaf*, yaitu *baligh* dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat

⁴⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, h.320-321

dikategorikan ahli akad.⁴⁶ Sebagaimana Firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 06:

وَابْتَلُوا الْيَتَامَىٰ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ ۚ وَلَا تَأْكُلُوهَا إِسْرَافًا وَبِدَارًا أَنْ يَكْبَرُوا ۗ وَمَنْ كَانَ غَنِيًّا فَلْيَسْتَعْفِفْ ۚ وَمَنْ كَانَ فَقِيرًا فَلْيَأْكُلْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ فَإِذَا دَفَعْتُمْ إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ فَأَشْهَدُوا عَلَيْهِمْ ۗ وَكَفَىٰ بِاللَّهِ حَسِيبًا

Artinya: “Dan ujilah anak yatim itu sampai mereka cukup umur untuk kawin. Kemudian jika menurut pendapatmu mereka telah cerdas (pandai memelihara harta), maka serahkanlah kepada mereka harta-hartanya. Dan janganlah kamu makan harta anak yatim lebih dari batas kepatutan dan (janganlah kamu) tergesa-gesa (membelanjakannya) sebelum mereka dewasa. Siapa (di antara pemelihara itu) mampu, maka hendaklah ia menahan diri (dari memakan harta anak yatim itu), dan siapa yang miskin, maka bolehlah ia makan harta itu menurut yang patut. Kemudian apabila kamu menyerahkan harta kepada mereka, maka hendaklah kamu adakan saksi-saksi (tentang penyerahan itu) bagi mereka. dan cukuplah Allah sebagai Pengawas (atas persaksian itu)” (Q.S An-Nisaa’: 6).

Ujilah anak-anak tersebut supaya kalian mengetahui kelayakan mereka dalam membelanjakan harta. Proses ujian hanya bisa dilakukan dengan memberikan kepada mereka wewenang untuk melakukan transaksi jual beli, supaya diketahui apakah anak tersebut bisa membeli barang dengan harga standar ataukah tidak. Alasan yang lain, anak yang sudah tamyiz itu sudah memiliki akal namun tidak sesempurna akal orang dewasa, sehingga dia tidak diperbolehkan melakukan transaksi jual beli

⁴⁶Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), h. 125

melainkan dengan izin orang tuanya, semisal budak. Oleh sebab itu, tidak tepat jika menyamakan anak yang sudah tamyiz dengan anak yang belum tamyiz. Tidak ada manfaat di balik transaksi yang dilakukan oleh anak yang belum tamyiz karena dia belum memiliki pengetahuan mengenai seluk-beluk jual beli dan dia juga belum bisa mengetahui apakah harga suatu barang itu terlalu mahal ataukah tidak. Anak yang belum tamyiz tidak perlu diuji karena kondisi anak tersebut sudah jelas.

2) Syarat nafadz (berlangsungnya akad)

Agar *al-ijārah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliah). Dengan demikian, *Ijārah al-fudhul* (*Ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *Ijārah*.

3) Syarat sahnya *al-ijārah*

Untuk sahnya *Ijārah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan 'aqid (pelaku), *ma'qud 'alaih* (obyek), sewa atau upah (ujrah) dan akadnya sendiri.⁴⁷ syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

a) Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti dalam sewa menyewa dan jual beli.

Dasarnya adalah firman Allah dalam surah An-Nisaa' (4) ayat 29:

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

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali

⁴⁷Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, h.322

dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu". (Q.S An-Nisaa': 29).

Ijārah termasuk kepada perniagaan (tijarah), karena di dalamnya terdapat tukar-menukar harta.

- b) Obyek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila obyek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *al-ijārah* tidak sah, karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai.
- c) Obyek akad ijarah harus dapat dipenuhi, baik menurut hakiki maupun syar'i. Dengan demikian, tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki, seperti menyewakan kuda yang binal untuk dikendarai. Atau tidak bisa dipenuhi secara syar'i, seperti menyewa tenaga wanita yang sedang haid untuk membersihkan masjid, atau menyewa dokter untuk mencabut gigi yang sehat, atau menyewa tukang sihir untuk mengajar ilmu sihir.

Sehubungan dengan syarat ini Abu Hanifah dan Zufar berpendapat bahwa tidak boleh menyewakan benda milik bersama tanpa mengikutsertakan pemilik syarikat yang lain, karena manfaat benda milik bersama tidak bisa diberikan tanpa persetujuan semua pemilik. Akan tetapi, menurut jumhur fuqaha menyewakan barang milik bersama hukumnya dibolehkan secara mutlak, karena manfaatnya

bisa dipenuhi dengan cara dibagi antara pemilik yang satu dengan pemilik yang lain.

- d) Manfaat yang menjadi obyek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh syara'. Misalnya menyewa buku untuk dibaca, dan menyewa rumah untuk tempat tinggal. Dengan demikian, tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat maksiat, seperti pelacuran atau perjudian, atau menyewa orang untuk membunuh orang lain, atau menganiaya karena dalam hal ini berarti mengambil upah untuk perbuatan maksiat.
- e) Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang dewasa (ajir) sebelum dilakukan *al-ijarah*. Hal tersebut karena seseorang yang melakukan pekerjaan itu. Dengan demikian, tidak berhak menerima upah atas pekerjaannya itu. Dengan demikian tidak sah menyewakan tenaga untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang sifatnya *taqarrub* dan taat kepada Allah, seperti shalat, puasa, haji, menjadi imam, adzan dan mengajarkan Al-Qur'an, karena semuanya itu disepakati oleh Hanafiyah dan Hanabilah.
- f) Orang yang dewasa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk dirinya sendiri. Apabila ia memanfaatkan pekerjaan untuk dirinya maka *Ijarah* tidak sah. Dengan demikian, tidak sah *Ijarah* atas perbuatan karena manfaatnya untuk orang yang mengerjakan itu sendiri.
- g) Manfaat *mauqud 'alaih* harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *Ijarah*, yang biasa berlaku umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *Ijarah* maka *Ijarah* tidak sah. Misalnya, menyewa pohon untuk menjemur pakaian. Dalam contoh ini *Ijarah* tidak dibolehkan, karena

manfaat yang dimaksud oleh penyewa yaitu menjemur pakaian, tidak sesuai dengan manfaat pohon itu sendiri.⁴⁸

4) Syarat mengikatnya akad *al-ijārah* (syarat لازم)

Syarat kelaziman *al-ijārah* terdiri atas dua hal berikut:

- a) *Mauqud 'alaih* (barang sewaan) terhindar dari cacat jika terdapat cacat terhadap *mauqud 'alaih* (barang sewaan), penyewa boleh memilih antar meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.
- b) Tidak ada 'udzur yang dapat membatalkan akad

Ulama Hanafiah berpendapat bahwa *al-ijārah* batal karena adanya 'udzur sebab kebutuhan atau manfaat akan hilang apabila ada 'dzur. 'udzur yang dimaksud adalah sesuatu yang baru yang menyebabkan kemadharatan bagi yang akad. 'udzur dikategorikan menjadi tiga macam:

- 'Udzur dari pihak penyewa, seperti berpindah-pindah dalam mempekerjakan sesuatu sehingga tidak menghasilkan sesuatu atau pekerjaan menjadi sia-sia.
- 'Udzur dari pihak yang disewa, seperti barang yang disewakan harus dijual untuk membayar hutang dan tidak ada jalan lain, kecuali menjualnya.
- 'Udzur pada barang yang disewa, seperti menyewa kamar mandi, tetapi menyebabkan penduduk dan semua penyewa harus pindah.

Menurut jumhur Ulama, *Ijārah* adalah akad lazim, seperti jual beli. Karena itu, tidak bisa batal tanpa ada sebab yang membatalkannya. Menurut ulama Syafi'iyah,

⁴⁸Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, h. 322-326

jika tidak ada uzur tetapi masih memungkinkan untuk diganti dengan barang yang lain, *Ijārah* tidak batal, tetapi diganti dengan yang lain. *Ijārah* dapat dikatakan batal kemanfaatannya betul-betul hilang, seperti hancurnya rumah yang disewakan.⁴⁹

4. Macam-macam *Al-ijārah* dan Hukumnya

Ijārah terbagi mejadi dua macam, yaitu *Ijārah* terhadap benda atau sewa-menyewa dan *Ijārah* atas pekerjaan atau upah mengupah.

- a. *Ijārah* atas manfaat, disebut juga sewa menyewa. Dalam *Ijārah* bagian pertama ini, obyek akadnya adalah manfaat dari suatu benda.⁵⁰ Contoh sewa-menyewa rumah, kendaraan, pakaian dll. Dalam hal ini *mu'jir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, dimana *mu'jir* mendapatkan imbalan tertentu dari *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan manfaat dari benda tersebut.⁵¹
- b. *Ijārah* atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah. Dalam *Ijārah* bagian kedua ini, obyek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang.⁵² *Ijārah* yang bersifat pekerjaan (*Ijārah ala al-a'mal*); dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu. *Mu'jir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga atau jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'jir* mendapatkan upah (*ujrah*) atas tenaga yang ia keluarkan untuk *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'jir*.⁵³

⁴⁹Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, h. 327-328

⁵⁰Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, h.329

⁵¹M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), h. 187-188

⁵²Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, h.329

⁵³M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah...*, h.188

5. Hak dan Kewajiban kedua belah pihak

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa adalah.

a. Pihak pemilik objek perjanjian sewa-menyewa.

- 1) Wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- 2) Memelihara barang yang disewakan.
- 3) Memberikan manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa.
- 4) Menanggung si penyewa terhadap semua cacat barang sewaan.
- 5) Pemilik yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa.
- 6) Berhak atas uang sewaan dan menerima kembali objek perjanjian diakhir masa sewaan.⁵⁴

Semua bentuk perbaikan fisik rumah berkenaan dengan fungsi utamanya sebagai tempat tinggal pada prinsipnya menjadi kewajiban pemilik rumah. Sekalipun demikian pihak penyewa tidak berhak menuntut perbaikan fasilitas rumah. Sebab pihak pemilik rumah menyewakan rumah dengan segala kekurangannya yang ada. Dan kesepakatan pihak penyewa tentunya dilakukan setelah mempertimbangkan segala kekurangan yang ada. Kecuali perbaikan fasilitas tersebut dinyatakan dalam akad.

b. Pihak penyewa objek perjanjian sewa menyewa

Adapun kewajiban pihak menyewa sebatas pada perawatan, seperti menjaga kebersihan dan tidak merusak, sebab ditangan pihak penyewa barang sewaan seseungguhnya merupakan amanat.

⁵⁴Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi)*, (Yogyakarta: UGM Press, 2010), h. 73

Kalaupun kerusakan tersebut tidak disebabkan karena kesalahan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya hak manfaat barang secara optimal. Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan pihak penyewa, maka pemilik tidak berhak membatalkan akad sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas kerusakan barangnya.⁵⁵

6. Pembatalan dan Berakhirnya *Al-ijārah*

Ijārah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan akadnya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *Ijārah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. *Ijārah* akan menjadi rusak (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut.

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa;
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya;
- c. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan;
- d. Menurut Hanfiah, boleh *fasakh Ijārah* dari salah satu pihak, seperti menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan menfasakhkannya sewaan itu.⁵⁶

⁵⁵Guffron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalat Kontekstual*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 188-189

⁵⁶Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, h. 122

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Letak dan Luas Kelurahan Pagar Dewa

Kelurahan Pagar Dewa merupakan salah satu Kelurahan yang terdapat di Provinsi Bengkulu yang posisi wilayahnya di Permukaan Bumi berada pada 2°-5° LS dan 101°-104° BT. Kelurahan Pagar Dewa adalah Kelurahan yang terdapat di Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Kelurahan Pagar Dewa terletak tidak jauh dari Pelabuhan Pulau Baai yang merupakan Pelabuhan Laut di Provinsi Bengkulu. Kelurahan ini mempunyai luas wilayah 14,765 Ha. Dengan batas wilayah sebagai berikut:⁵⁷

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Sumur Dewa Kecamatan Selebar.
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Muara Dua Kecamatan Selebar.
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Lingkar Barat dan Kelurahan Cempaka Permai
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Sukarami Kecamatan Selebar.

B. Struktur Perangkat Kelurahan Pagar Dewa

- a. Lurah
 - 1) Nama : JUWANDA, S.Sos
 - 2) Tempat/Tanggal Lahir : Air Rusa/ 17-02-1967
 - 3) Pangkat/Golongan : Penata Tk.I/III.d
 - 4) NIP : 196702171986031002
 - 5) Pendidikan Terakhir : S1
 - 6) Pelatihan : Diklat PIM
 - 7) Jenis Kelamin : Laki-laki
- b. Sekretaris Lurah

⁵⁷Dokumen Kelurahan Pagar Dewa, 25 Mei 2022

- 1) Nama : EVI ENDA ROSITA, S.Pd
 - 2) Tempat/Tanggal Lahir : Suka Kaya/ 15-03-1977
 - 3) Pangkat/Golongan : Penata/III.d
 - 4) NIP : 197703152006042006
 - 5) Pendidikan Trakhir : S1
 - 6) Pelatihan : -
 - 7) Jenis Kelamin : Perempuan
- c. Kasih Pelayanan Umum
- 1) Nama : NETI HERMAWATI, S.E
 - 2) Tempat/Tanggal Lahir : Kampai/ 28-11-1972
 - 3) Pangkat/Golongan : Penata/III.d
 - 4) NIP : 197221281993032002
 - 5) Pendidikan Trakhir : S1
 - 6) Pelatihan : ADUM, Ujian Dinas
 - 7) Jenis Kelamin : Perempuan
- d. Kasih Pembangunan
- 1) Nama : DJUHARTO ZR, S.Sos
 - 2) Tempat/Tanggal Lahir : Bengkulu/ 18-09-1961
 - 3) Pangkat/Golongan : Penata/ III.a
 - 4) NIP : 197206102007011010
 - 5) Pendidikan Trakhir : S1
 - 6) Pelatihan : -
 - 7) Jenis Kelamin : Laki-laki
- e. Kasih Pemerintahan Dan Keamanan
- 1) Nama : ISWANDI
 - 2) Tempat/Tanggal Lahir : Pasar Kandang/ 26-07-1963
 - 3) Pangkat/Golongan : Penata/III.c
 - 4) NIP : 196307261989031006
 - 5) Pendidikan Trakhir : SMA
 - 6) Pelatihan : -
 - 7) Jenis Kelamin : Laki-laki

C. Kependudukan Kelurahan Pagar Dewa

Menurut statistik kantor Kelurahan Pagar Dewa pada tahun 2020 penduduk Kelurahan Pagar Dewa berjumlah 25.303 jiwa. Laki-laki berjumlah 11.634 orang sedangkan perempuan berjumlah 13.669 orang. Dan

terdiri dari 4.865 K.⁵⁸ Untuk lebih jelasnya dilihat dari table berikut:

**Jumlah Penduduk Kelurahan Pagar Dewa
Berdasarkan Jenis Kelamin pada Tahun 2022**

No	Jenis Kelamin	Jumlah
1.	Laki-laki	11.634 Orang
2.	Perempuan	13.669 Orang
	Jumlah	25.303 Orang

Sumber Data: Kantor Kelurahan Pagar Dewa Tahun 2022

**Jumlah Penduduk Kelurahan Pagar Dewa
Dilihat dari Tingkat Usia Tahun 2022**

No	Tingkat Usia	Jumlah
1.	Usia 0-15	6.087 Orang
2.	Usia 15-55	18.1024 Orang
3.	Usia 56 Keatas	1.112 Orang
	Total	25.303 Orang

Sumber data: Kantor Kelurahan Pagar Dewa Tahun 2022

Kehidupan Perkotaan yang Kompleks memiliki pengaruh yang cukup kuat terhadap keberaneka ragam pekerjaan masyarakat, begitu pula yang terjadi di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, mata pencarian penduduk di Kelurahan ini bervariasi. Tentang mata pencaharian penduduk Kelurahan Pagar Dewa dapat dilihat pada table berikut ini:

⁵⁸Dokumen Kelurahan Pagar Dewa, 25 Mei 2022

**Penduduk Kelurahan Pagar Dewa
Dilihat dari Mata Pencaharian Tahun 2022**

No.	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1.	PNS	1.130 Orang
2.	TNI/Polisi	87 Orang
3.	Pedagang	650 Orang
4.	Petani	250 Orang
5.	Nelayan	± 110 Orang
6.	Pengrajin	± 50 Orang
7.	Pengusaha (kecil, menengah, besar)	750 Orang

Sumber Data: Kantor Kelurahan Pagar Dewa Tahun 2022

D. Keadaan Pendidikan Kelurahan Pagar Dewa

Keadaan pendidikan di Kelurahan Pagar Dewa sudah cukup baik. Hal ini dilihat dari masyarakatnya yang dapat mengenyam pendidikan dengan baik serta tersedianya sarana pendidikan yang cukup memadai, untuk lebih jelas dapat dilihat pada table berikut:

**Jumlah Sarana Pendidikan
Di Kelurahan Pagar Dewa Tahun 2022**

No	Sarana Pendidikan	Jumlah
1.	Taman Kanak-kanak	13
2.	SD	4
3.	SMP	3
4.	SMA	1

Sumber data: Kantor Kelurahan Pagar Dewa Tahun 2022

E. Keadaan Keagamaan Kelurahan Pagar Dewa

Kehidupan Keagamaan pada Masyarakat Kelurahan Pagar Dewa sudah cukup baik. Hal ini dapat dilihat dari kesadaran masyarakat mengenai kerukunan hidup beragama yang terlaksana dan berjalan dengan baik, Agama Islam adalah agama yang paling banyak dianut oleh masyarakat di wilayah Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada table berikut:

**Jumlah Penduduk Kelurahan Pagar Dewa
Menurut Agama yang dianut Tahun 2022**

No	Agama	Jumlah
1.	Islam	24.388 Orang
2.	Protestan	349 Orang
3.	Katholik	467 Orang
4.	Budha	71 Orang
5.	Hindu	28 Orang
	Total	25.303 Orang

Sumber Data: Kantor Kelurahan Pagar Dewa Tahun 2022

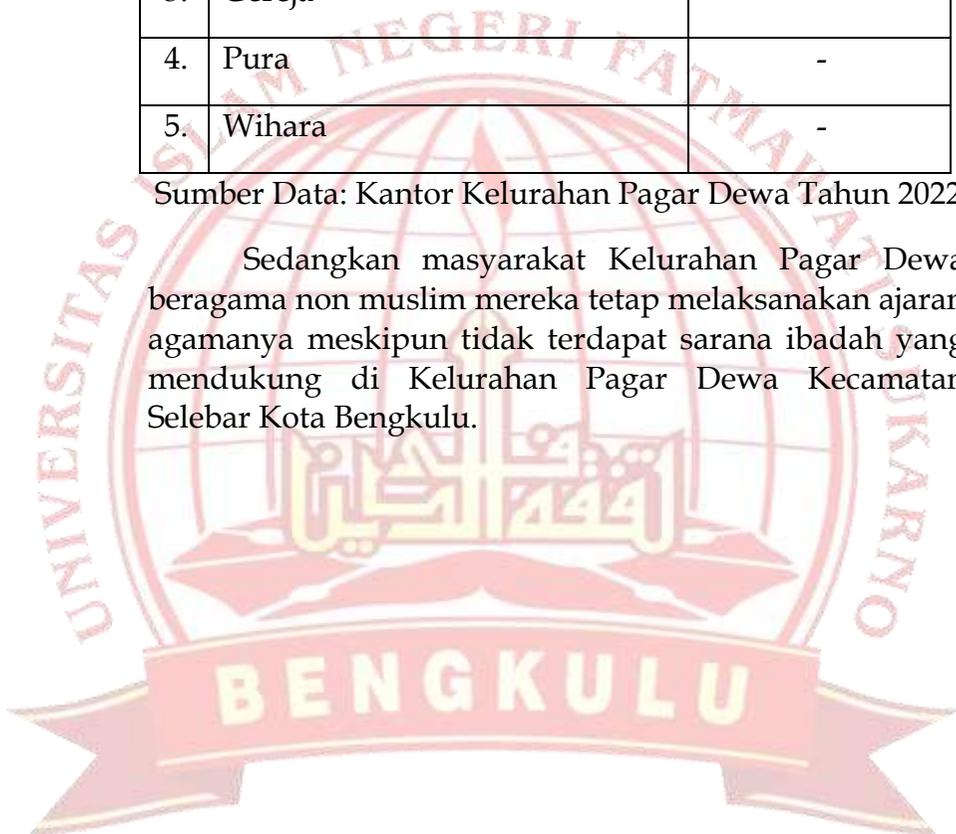
Kehidupan beragama masyarakat terutama penduduk yang beragama Islam di Kelurahan Pagar Dewa terlaksana dengan baik, seperti dalam pelaksanaan ibadah yaitu di tunjang dengan tersedianya sarana ibadah yang memadai. Hal ini dapat dilihat dari table berikut:

**Jumlah Rumah Ibadah
Di Kelurahan Pagar Dewa Tahun 2022**

No	Rumah Ibadah	Jumlah
1.	Masjid	26
2.	Mushala	5
3.	Gereja	-
4.	Pura	-
5.	Wihara	-

Sumber Data: Kantor Kelurahan Pagar Dewa Tahun 2022

Sedangkan masyarakat Kelurahan Pagar Dewa beragama non muslim mereka tetap melaksanakan ajaran agamanya meskipun tidak terdapat sarana ibadah yang mendukung di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Praktik Sewa Rumah Kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu

Islam memperbolehkan sewa menyewa yang dilakukan sesuai dengan syariat Islam. Sewa menyewa dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa. Dalam sewa menyewa juga telah ditentukan aturan-aturan hukum seperti syarat, rukun maupun bentuk sewa-menyewa yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan.

Akad sewa menyewa diperbolehkan dan tidak boleh mengandung unsur paksaan, karena dalam akad ini kedua belah pihak harus saling merelakan. Dalam melakukan sewa menyewa yang benar tidak hanya mengutamakan barang yang akan disewakan, tetapi juga dari akad dan pelaksanaannya agar semua transaksi yang dilakukan berjalan dengan baik.

1. Pelaksanaan akad sewa-menyewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu

Dalam menjalankan bisnis, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad (perjanjian). Akad sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat Islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Akad merupakan cara yang diridhai Allah dan harus ditegakkan isinya.⁵⁹

a. Wawancara dengan pemilik rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota Bengkulu

Berikut hasil wawancara penulis dengan pemilik rumah kontrakan, mengenai akad perjanjian sewa-menyewa rumah :

Responden Pertama bernama Deni Yusuf, Alamat Rumah di Bumi Ayu 8, Peneliti melakukan wawancara langsung di kediaman pemilik rumah Pada tanggal 20 Juli 2022 pukul 09.00-09.40 WIB, lokasi rumah kontrakan

⁵⁹Abdul Rahman, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2012), h.71.

yang disewakan di pasar pagi pagar dewa kota Bengkulu.

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan responden Pertama peneliti mendapatkan pernyataan-pernyataan yang di sampaikan oleh bapak Deni, mengenai akad perjanjian dan pelaksanaan sewa rumah kontrakan, berikut penuturannya :

Akad perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan saya ini kami lakukan secara lisan atau perkataan saja, antara saya dengan bapak Saipul, dengan perjanjian bahwa ia harus menjaga kondisi rumah dan tidak merubah bentuk rumah tersebut serta membayar sewa dengan tepat waktu.

Pelaksanaan sewa-menyewa rumah kontrakan saya ini, penyewa melakukan pengecekan terlebih dahulu untuk mengetahui kondisi rumah saya tersebut, setelah dilakukannya pengecekan oleh penyewa dan penyewa tertarik dengan rumah tersebut, maka kami akan melakukan kesepakatan mengenai harga sewa rumah tersebut, setelah sepakat maka saya akan memberikan kunci rumah dan penyewa membayar uang sewa tersebut. Pembayaran sewa rumah dilakukan setiap bulan selama penyewa menempati rumah tersebut.

Tujuan saya menyewakan rumah kontrakan ini untuk menambah- nambah biaya hidup kami sekeluarga. Sedangkan alasan saya menyewakan rumah pertama, yaitu karena saya tidak bisa lagi merawatnya dikarenakan saya pindah rumah. Kedua, supaya rumah saya tersebut tetap terjaga kondisinya walaupun bukan saya yang menjaganya.⁶⁰

⁶⁰Deni Yusuf, Pemilik Rumah, Wawancara pada tanggal 20 Juli 2022.

Responden Kedua bernama Ikwan, Alamat Rumah di Sukaraja Kabupaten Seluma, Peneliti melakukan wawancara langsung di kediaman pemilik rumah Pada tanggal 22 Juli 2022 pukul 16.00-16.40 WIB, lokasi rumah kontrakan yang disewakan di Gang BNN pagar dewa kota Bengkulu. Beliau mengatakan bahwa :

Akad perjanjian sewa rumah ini kami lakukan secara lisan, atas dasar rasa saling percaya antara satu sama lain, yang mana isi perjanjian tersebut ialah bahwa penyewa rumah ini harus menjaga dan merawat bangunan rumah ini seperti milik sendiri, dan penyewa juga harus mengembalikan rumah ini dalam keadaan seperti rumah tersebut diterima, serta penyewa juga harus membayar biaya sewa dengan tepat waktu, jikalau ada kendala dalam pembayaran biaya sewa hendaknya penyewa mengatakannya langsung kepada saya.

Pada pelaksanaan sewa-menyewa rumah kontrakan ini, penyewa melakukan pengecekan terlebih dahulu untuk mengetahui kondisi rumah tersebut, setelah itu melakukan kesepakatan mengenai harga sewa rumah tersebut, setelah sepatat maka kami melakukan serah terima transaksi sewa-menyewa tersebut. Pembayaran sewa rumah dilakukan setiap tahun selama penyewa menempati rumah tersebut.

Alasan saya menyewakan rumah kontrakan, yaitu karena Awalnya karena melihat peluang dari minat orang-orang yang banyak ingin menyewa rumah dan supaya rumah saya tersebut tetap terjaga kondisinya walaupun bukan saya yang menjaganya.⁶¹

Responden Ketiga bernama Perdinan, Alamat Rumah di Sumur Dewa Kota Bengkulu, Peneliti

⁶¹Ikwan, Pemilik Rumah, Wawancara pada tanggal 22 Juli 2022.

melakukan wawancara langsung di kediaman pemilik rumah Pada tanggal 23 Juli 2022 pukul 10.00-10.40 WIB, lokasi rumah kontrakan yang disewakan di Jl. Akasia pagar dewa kota Bengkulu. Beliau mengatakan bahwa :

Kami melakukan akad perjanjian sebelum bertransaksi secara lisan saja atau dengan ucapan saja, kebetulan penyewanya keluarga saya sendiri, pada perjanjian sewa tersebut saya menyampaikan bahwa penyewa harus menjaga dan merawat rumah itu dengan baik.

Pada pelaksanaan sewa-menyewa rumah kontrakan ini, penyewa melakukan pengecekan terlebih dahulu untuk mengetahui kondisi rumah kontrakan tersebut, setelah itu melakukan kesepakatan mengenai harga sewa rumah kontrakan tersebut, setelah sepakat maka kami melakukan transaksi sewa-menyewa tersebut. Pembayaran sewa rumah kontrakan dilakukan setiap tahun selama penyewa menempati rumah tersebut.⁶²

Responden Keempat bernama Samsul, Alamat Rumah di Kelurahan Betungan Kota Bengkulu, Peneliti melakukan wawancara langsung di kediaman pemilik rumah Pada tanggal 23 Juli 2022 pukul 13.00-13.40 WIB, lokasi rumah kontrakan yang disewakan di Jl. H. Adam Malik pagar dewa kota Bengkulu. Ia mengatakan bahwa :

Akad perjanjian sewa rumah kontrakan ini dilakukan secara lisan, isi daripada akad tersebut yaitu kewajiban penyewa harus menjaga, merawat rumah tersebut dengan baik, penyewa juga harus membayar uang sewa tepat waktu sesuai dengan perjanjian, pada akad perjanjian tersebut baik saya ataupun penyewa tidak boleh melanggarnya, agar tidak ada kesalahpahaman antara saya selaku pemilik dengan penyewa rumah kontrakan.

⁶²Perdinan, Pemilik Rumah, Wawancara pada tanggal 22 Juli 2022.

Pada pelaksanaan sewa-menyewa rumah kontrakan ini, penyewa melakukan pengecekan terlebih dahulu untuk mengetahui kondisi rumah kontrakan tersebut, setelah itu melakukan kesepakatan mengenai harga sewa rumah kontrakan tersebut, setelah sepakat maka kami melakukan transaksi sewa-menyewa tersebut. Pembayaran sewa rumah dilakukan setiap tahun selama penyewa menempati rumah kontrakan tersebut.⁶³

b. Wawancara dengan penyewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota Bengkulu

Berikut hasil wawancara penulis dengan penyewa rumah, mengenai akad perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan :

Responden Kelima bernama Dian, Alamat di Pasar Pagi Kota Bengkulu, Peneliti melakukan wawancara langsung di kediaman penyewa rumah kontrakan Pada tanggal 27 Juli 2022 pukul 09.00-10.00 WIB.

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan responden Kelima peneliti mendapatkan pernyataan-pernyataan yang di sampaikan oleh Ibu Dian, mengenai beberapa yang telah peneliti pertanyakan untuk menggali pemahaman terhadap akad perjanjian dan pelaksanaan sewa menyewa rumah kontrakan, ia mengatakan bahwa :

Kami melakukan akad sewa dengan secara lisan saja, dengan perjanjian bahwa saya harus menjaga rumah tersebut dan membayar uang sewa tepat waktu.

Pelaksanaan sewa-menyewa rumah kontrakan tersebut, terlebih dahulu saya melakukan pengecekan kondisi rumah tersebut, setelah saya merasa tertarik untuk menempati rumah tersebut, kami melakukan

⁶³Samsul, Pemilik rumah, Wawancara pada tanggal 23 Juli 2022.

kesepakatan mengenai biaya sewa rumah, kemudian kami serah terima atas sahnya sewa-menyewa rumah tersebut, saya memberikan uang sewa sedangkan bapak Deni memberikan kunci rumah tersebut. Untuk pembayaran uang sewa rumah dilakukan setiap bulan selama saya menempati rumah tersebut.

Tujuan saya menyewa rumah kontrakan ini untuk mendapatkan tempat tinggal, sedangkan alasan saya menyewa rumah ini dikarenakan kondisi rumah dan lokasi rumah ini sangat bagus, oleh karena itu saya menyewa rumah ini.⁶⁴

Responden Keenam bernama Wina, Alamat di Gang BNN pagar dewa kota Bengkulu, Peneliti melakukan wawancara langsung di kediaman penyewa rumah Pada tanggal 1 Agustus 2022 pukul 14.00-15.00 WIB. Beliau mengatakan bahwa :

Akad sewa yang kami melakukan yaitu secara lisan, karena saat bertemu dengan pemilik rumah kontrakan langsung membicarakan tentang kesepakatan dalam hal sewa menyewa dengan perjanjian bahwa saya harus menjaga, merawat rumah, tidak melanggar perjanjian dan membayar uang sewa tepat waktu.

Pelaksanaan sewa-menyewa rumah kontrakan tersebut, saya melakukan pengecekan kondisi rumah, setelah itu kami melakukan kesepakatan mengenai biaya sewa rumah, setelah sepakat maka kami melakukan transaksi sewa-menyewa tersebut. Pembayaran sewa rumah dilakukan setiap tahun selama penyewa menempati rumah tersebut.

Alasan saya menyewa rumah kontrakan ini untuk mendapatkan tempat tinggal, dan juga

⁶⁴Dian, Penyewa Rumah, Wawancara pada tanggal 27 Juli 2022.

dikarenakan kondisi rumah dan lokasi rumah ini sangat bagus jikalau saya membuat usaha kecil-kecilan, oleh karena itu saya menyewa rumah ini.⁶⁵

Responden Ketujuh bernama Gusti, Alamat di Jl. Akasia pagar dewa kota Bengkulu, Peneliti melakukan wawancara langsung di kediaman penyewa rumah kontrakan pada tanggal 3 Agustus 2022 pukul 11.00-11.30 WIB. Beliau mengatakan bahwa :

Akad sewa rumah kontrakan yang kami lakukan yaitu secara lisan, karena saat bertemu dengan pemilik rumah langsung membicarakan tentang kesepakatan dalam hal sewa menyewa dengan perjanjian bahwa saya harus menjaga, merawat rumah, tidak melanggar perjanjian dan membayar uang sewa tepat waktu.

Pelaksanaan sewa-menyewa rumah kontrakan tersebut, saya melakukan pengecekan kondisi rumah, setelah itu kami melakukan kesepakatan mengenai biaya sewa rumah, setelah sepakat maka kami melakukan transaksi sewa-menyewa tersebut. Pembayaran sewa rumah dilakukan setiap 6 bulan selama penyewa menempati rumah tersebut.⁶⁶

Responden Kedelapan bernama Romen, Alamat di Jl. H. Adam Malik pagar dewa kota Bengkulu, Peneliti melakukan wawancara langsung di kediaman penyewa rumah kontrakan pada tanggal 5 Agustus 2022 pukul 15.00-15.30 WIB. Beliau mengatakan bahwa :

Akad sewa rumah kontrakan yang kami lakukan yaitu secara lisan, karena saat bertemu dengan pemilik rumah langsung membicarakan tentang kesepakatan dalam hal sewa menyewa dengan perjanjian bahwa saya harus menjaga,

⁶⁵Wina, Penyewa Rumah, Wawancara pada tanggal 1 Agustus 2022.

⁶⁶Gusti, Penyewa Rumah, Wawancara pada tanggal 3 Agustus 2022.

merawat rumah, tidak melanggar perjanjian dan membayar uang sewa tepat waktu.

Pelaksanaan sewa-menyewa rumah kontrakan tersebut, saya melakukan pengecekan kondisi rumah, setelah itu kami melakukan kesepakatan mengenai biaya sewa rumah, setelah sepakat maka kami melakukan transaksi sewa-menyewa tersebut. Pembayaran sewa rumah dilakukan setiap 1 tahun selama penyewa menempati rumah tersebut.⁶⁷

Berdasarkan hasil wawancara diatas menurut penulis bahwa akad pelaksanaan sewa-menyewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu dilakukan secara lisan (ucapan), akan tetapi menurut saya alangkah lebih baiknya jika pemilik rumah membuat perjanjian secara tertulis agar para pihak memahami dan mengetahui dengan jelas kewajiban dan hak masing-masing pihak. Dan tujuan dari sewa-menyewa ini adalah dikarenakan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik itu untuk pemilik rumah ataupun penyewa rumah.

2. Hak dan Kewajiban antara pemilik dan penyewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu

a. Wawancara dengan pemilik rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota Bengkulu

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilik rumah kontrakan bahwa hak dan kewajiban pada sewa-menyewa rumah kontrakan tersebut ialah sebagai berikut :⁶⁸

- 1) Menyerahkan rumah yang disewakan kepada penyewa.
- 2) Memberikan manfaat atas rumah yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.

⁶⁷Romen, Penyewa Rumah, Wawancara pada tanggal 5 Agustus 2022.

⁶⁸Deni Yusuf, Pemilik Rumah, Wawancara pada tanggal 20 Juli 2022.

- 3) Menanggung kerusakan rumah, kecuali atas kelelaian penyewa.
- 4) Berhak menerima uang sewa.

Hal ini senada dengan yang disampaikan oleh Ikwan selaku pemilik rumah kontrakan, ia mengungkapkn bahwa :⁶⁹

- 1) Menyerahkan rumah yang disewakan kepada penyewa.
- 2) Memberikan manfaat atas rumah yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.
- 3) Menanggung kerusakan rumah, kecuali atas kelelaian penyewa.
- 4) Berhak menerima uang sewa.

Hal ini senada dengan yang disampaikan oleh Perdinan selaku pemilik rumah kontrakan, ia mengungkapkn bahwa :⁷⁰

- 1) Menyerahkan rumah yang disewakan kepada penyewa.
- 2) Memberikan manfaat atas rumah yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.
- 3) Menanggung kerusakan rumah, kecuali atas kelelaian penyewa.
- 4) Berhak menerima uang sewa.

Hal ini senada dengan yang disampaikan oleh Samsul selaku pemilik rumah kontrakan, ia mengungkapkn bahwa :⁷¹

- 1) Menyerahkan rumah yang disewakan kepada penyewa.
- 2) Memberikan manfaat atas rumah yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.
- 3) Menanggung kerusakan rumah, kecuali atas kelelaian penyewa.
- 4) Berhak menerima uang sewa.

⁶⁹Ikwan, Pemilik Rumah, Wawancara pada tanggal 22 Juli 2022.

⁷⁰Perdinan, Pemilik Rumah, Wawancara pada tanggal 22 Juli 2022.

⁷¹Samsul, Pemilik Rumah, Wawancara pada tanggal 23 Juli 2022.

b. Wawancara dengan penyewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota Bengkulu

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan penyewa rumah kontrakan bahwa hak dan kewajiban pada sewa-menyewa rumah tersebut ialah sebagai berikut :

- 1) Membayar sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- 2) Berhak mendapatkan manfaat dari barang yang telah disewanya.
- 3) Penyewa wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh seperti sebelum menyewanya.⁷²

Hal ini senada dengan yang disampaikan oleh Wina selaku penyewa rumah kontrakan, ia mengatakan bahwa :

- 1) Membayar sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- 2) Berhak mendapatkan manfaat dari barang yang telah disewanya.
- 3) Penyewa wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh seperti sebelum menyewanya.⁷³

Hal ini senada dengan yang disampaikan oleh Gusti selaku penyewa rumah kontrakan, ia mengatakan bahwa :

- 1) Membayar sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- 2) Berhak mendapatkan manfaat dari barang yang telah disewanya.
- 3) Penyewa wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh seperti sebelum menyewanya.⁷⁴

⁷²Dian, Penyewa Rumah, Wawancara pada tanggal 27 Juli 2022.

⁷³Wina, Penyewa Rumah, Wawancara pada tanggal 1 Agustus 2022.

⁷⁴Gusti, Penyewa Rumah, Wawancara pada tanggal 3 Agustus 2022.

Hal ini senada dengan yang disampaikan oleh Romen selaku penyewa rumah kontrakan, ia mengatakan bahwa :

- 1) Membayar sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- 2) Berhak mendapatkan manfaat dari barang yang telah disewanya.
- 3) Penyewa wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh seperti sebelum menyewanya.⁷⁵

Berdasarkan wawancara diatas penulis menyimpulkan bahwa hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa rumah yaitu harus sama-sama memberikan manfaat atas rumah yang di sewakan salah satu contohnya pemilik memberikan rumah yang disewakan dan penyewa membayar uang sewa atas rumah yang disewakan.

3. Pengalihan Fungsi Akad Perjanjian Sewa Rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu

a. Wawancara dengan penyewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota Bengkulu

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan penyewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu, mengenai alasan penyewa mengalihkan atau mengabaikan akad perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut ialah :

Hal ini terjadi karena saya tidak mempunyai penghasilan tetap setiap bulannya, oleh sebab itu untuk membayar sewa rumah tersebut, saya menjadikan rumah kontrakan sebagai warung untuk menambah-nambah uang untuk pembayaran rumah sewaan tersebut. Hal ini saya lakukan tanpa memberi tahu pemilik rumah dikarenakan pemilik rumah jarang sekali melihat kondisi rumah yang disewakannya, saya pikir hal ini tidak menyalahi aturan pada kesepakatan kami, oleh karena itu saya terus

⁷⁵Romen, Penyewa Rumah, Wawancara pada tanggal 5 Agustus 2022.

menjalankan usaha kecil-kecilan kami ini untuk menutupi kebutuhan hidup sehari-hari dan untuk menambah uang untuk pembayaran sewa rumah. Akan tetapi saya merubah bentuk kondisi rumah tersebut supaya orang-orang di sekitar rumah ini tertarik untuk berbelanja ditempat tinggal saya.⁷⁶

Saya melakukan pengalihan fungsi rumah kontrakan ini dikarenakan saya tidak mempunyai penghasilan tetap setiap bulannya, oleh sebab itu untuk membayar sewa rumah tersebut, saya menjadikan rumah sewanya sebagai warung untuk menambah-nambah uang untuk pembayaran rumah sewanya tersebut. Hal ini saya lakukan tanpa memberi tahu pemilik rumah dikarenakan pemilik rumah jarang sekali melihat kondisi rumah yang disewakannya, saya pikir hal ini tidak menyalahi aturan pada kesepakatan kami, oleh karena itu saya terus menjalankan usaha kecil-kecilan kami ini untuk menutupi kebutuhan hidup sehari-hari dan untuk menambah uang untuk pembayaran sewa rumah. Akan tetapi saya merubah bentuk kondisi rumah tersebut supaya orang-orang di sekitar rumah ini tertarik untuk berbelanja ditempat tinggal saya.⁷⁷

Hal ini senada dengan yang disampaikan oleh Romen dan Gusti selaku penyewa rumah kontrakan, beliau menuturkan bahwa :

Hal ini terjadi karena saya tidak mempunyai jalan lain untuk membayar sewa rumah tersebut, saya menjadikan rumah sewanya sebagai warung untuk menambah-nambah uang untuk pembayaran rumah sewanya tersebut. Hal ini saya lakukan tanpa memberi tahu pemilik rumah dikarenakan pemilik rumah jarang sekali melihat kondisi rumah yang

⁷⁶Dian, Penyewa Rumah, Wawancara pada tanggal 27 Juli 2022.

⁷⁷Wina, Penyewa Rumah, Wawancara pada tanggal 1 Agustus 2022.

disewakannya, saya pikir hal ini tidak menyalahi aturan pada kesepakatan kami, oleh karena itu saya terus menjalankan usaha kecil-kecilan kami ini untuk menutupi kebutuhan hidup sehari-hari dan untuk menambah uang untuk pembayaran sewa rumah. Akan tetapi saya merubah bentuk kondisi rumah tersebut supaya orang-orang di sekitar rumah ini tertarik untuk berbelanja ditempat tinggal saya.⁷⁸

Saya melakukan pengalihan fungsi rumah kontrakan ini dikarenakan saya tidak mempunyai jalan lain untuk membayar sewa rumah tersebut, saya menjadikan rumah sewaan sebagai warung untuk menambah-nambah uang untuk pembayaran rumah sewaan tersebut. Hal ini saya lakukan tanpa memberi tahu pemilik rumah dikarenakan pemilik rumah jarang sekali melihat kondisi rumah yang disewakannya, saya pikir hal ini tidak menyalahi aturan pada kesepakatan kami, oleh karena itu saya terus menjalankan usaha kecil-kecilan kami ini untuk menutupi kebutuhan hidup sehari-hari dan untuk menambah uang untuk pembayaran sewa rumah. Akan tetapi saya merubah bentuk kondisi rumah tersebut supaya orang-orang di sekitar rumah ini tertarik untuk berbelanja ditempat tinggal saya.⁷⁹

b. Wawancara dengan pemilik rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota Bengkulu :

Adapun pernyataan selaku pemilik sewa rumah kontrakan, ia mengatakan bahwa :

Saya mengetahui hal itu terjadi karena keluarga saya ada yang menyampaikannya kepada saya, sebelumnya saya sama sekali tidak mengetahui bahwa bapak saipul membuat warung di rumah yang saya sewakan kepadanya.

⁷⁸Romen, Penyewa Rumah, Wawancara pada tanggal 5 Agustus 2022.

⁷⁹Gusti, Penyewa Rumah, Wawancara pada tanggal 3 Agustus 2022.

Sebenarnya saya tidak mempermasalahakan hal tersebut akan tetapi setelah saya mendatangi rumah tersebut dan melihat kondisi rumahnya saya sangat kecewa, dikarenakan rumah kontrakan tersebut di ubah bentuknya persis seperti warung pada umumnya yang mana pintu dan jendela rumah tersebut di rusak dikarenakan untuk menempatkan jualannya. Sebenarnya saya juga tidak menjadi masalah jikalau ia bertanggung jawab untuk memperbaikinya seperti kondisi awal sebelum ia menempatnya, hal ini akan membuat penyewa lainnya menjadi tidak tertarik untuk menyewa rumah saya tersebut apabila bapak saipul tidak merubah kembali bentuk rumah tersebut seperti sebelum ia menyewa rumah saya tersebut. Seharusnya bapak saipul itu menyampaikannya terlebih dahulu kepada saya apabila ia ingin membuat usaha dirumah tersebut.⁸⁰

Saya mengetahui hal itu terjadi karena kebetulan pada waktu itu saya hendak melihat kondisi rumah kontrakan yang saya sewakan. Sebenarnya saya tidak mempermasalahakan hal tersebut akan tetapi setelah saya melihat kondisi rumahnya saya sangat kecewa, dikarenakan rumah tersebut di ubah bentuknya. Sebenarnya saya juga tidak menjadi masalah jikalau ia bertanggung jawab untuk memperbaikinya seperti kondisi awal sebelum ia menempatnya, hal ini akan membuat penyewa lainnya menjadi tidak tertarik untuk menyewa rumah saya tersebut apabila tidak memperbaiki kembali bentuk rumah tersebut seperti sebelum ia menyewa rumah saya tersebut. Seharusnya ia menyampaikannya terlebih dahulu kepada saya apabila ia ingin membuat usaha dirumah tersebut

⁸⁰Deni Yusuf, Pemilik Rumah, Wawancara pada tanggal 20 Juli 2022.

supaya tidak ada kekeliruan didalam sewa-menyewa ini.⁸¹

Berdasarkan hasil wawancara tersebut penulis menyimpulkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh penyewa rumah kontrakan tersebut melanggar akad perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan antara pemilik dan penyewa, hal itu seharusnya dilakukan terlebih dahulu kesepakatan dari kedua belah pihak supaya tidak adanya kesalah pahaman dan tidak ada yang dirugikan antara kedua belah pihak.

B. Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Rumah Kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik dan penyewa rumah kontrakan, peneliti akan menganalisis terhadap praktek sewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota bengkulu tersebut berdasarkan prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

1. Pelaksanaan akad sewa-menyewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilik dan penyewa rumah kontrakan bahwa pelaksanaan akad sewa-menyewa rumah di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu dilakukan dengan cara lisan antara pemilik dengan penyewa rumah kontrakan. Dalam akad sewa-menyewa ini ucapan dan bahasanya harus dapat dipahami kedua belah pihak yang melakukan akad agar tidak terjadi perselisihan antar pihak yang melakukan perjanjian. Ungkapan yang diucapkan juga harus merupakan ungkapan yang menunjukkan kerelaan tanpa paksaan, karena prinsip dalam suatu akad adalah kerelaan.

Berdasarkan bunyi Pasal 302 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa akad Ijarah dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh, maka

⁸¹Samsul, Pemilik Rumah, Wawancara pada tanggal 23 Juli 2022.

pelaksanaan akad sewa rumah di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu telah memenuhi rukun dan syarat dari praktek sewa-menyewa yang dilakukan, karena walaupun hanya dilakukan secara lisan (ucapan) saja akad tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

2. Hak dan Kewajiban antara pemilik dan penyewa rumah Kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilik rumah kontrakan bahwa hak dan kewajiban pemilik rumah dalam akad sewa-menyewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu pemilik rumah memberikan rumah kontrakan yang dijadikan objek sewanya jika penyewa telah sepakat untuk menyewanya dan telah membayar uang sewanya. Pemilik rumah juga sudah memberikan manfaat dari rumah kontrakan tersebut yaitu sebagai tempat tinggal sementara dan ikut menanggung biaya kerusakan yang bukan disebabkan oleh penyewa. Namun adapula pemilik rumah yang tidak mau menanggung biaya kerusakan seperti memperbaiki atap yang sudah bocor padahal itu salah satu kewajiban pemilik kontrakan untuk menanggung cacat rumah sewaan agar penyewa dapat mempergunakan fungsi rumah secara nyaman dan optimal. Semua bentuk perbaikan fisik rumah yang berkenaan dengan fungsi utamanya sebagai tempat tinggal pada prinsipnya menjadi kewajiban pemilik rumah. Jika penyewa mendapatkan cacat dari rumah yang akan ditempatinya ia berhak menuntut/mensyaratkan perbaikan terlebih dahulu di awal perjanjian, karena penyewa juga berhak mendapatkan kenyamanan dari rumah yang akan ditempatinya.

Sedangkan hasil wawancara penulis dengan penyewa rumah kontrakan dijelaskan bahwa hak dan kewajiban penyewa dalam pelaksanaan akad sewa-menyewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa

Kota Bengkulu kewajiban pihak penyewa hanya sebatas perawatan, seperti menjaga kebersihan dan tidak merusak. Sebab ditangan pihak penyewa barang sewaan sesungguhnya merupakan amanat. Namun sesungguhnya jika ada kerusakan yang bersifat ringan, penyewa juga memilik tanggung jawab untuk menanggung biaya perbaikannya.

Maka dari itu sebaiknya pemilik rumah membuatkan isi perjanjian dan peraturan-peraturan yang telah disepakati oleh keduanya agar kedua belah pihak dapat mengetahui apa-apa yang menjadi hak dan kewajibannya masing-masing.

3. Pengalihan Fungsi Akad Perjanjian Sewa Rumah Kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu

Berdasarkan hasil wawancara diatas dijelaskan bahwa penyewa rumah kontrakan melanggar akad perjanjian sewa-menyewa rumah dengan mengalih fungsikan rumah kontrakan yang mana diawal akad sebagai tempat tinggal saja, namun setelah akad berlangsung dialih fungsikan dengan merubah bentuk rumah kontrakan menjadi sebuah warung.

Dari penjelasan diatas menurut pasal 312 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa pemeliharaan *ma'jur* (rumah) adalah tanggung jawab *mustajir* (penyewa rumah) kecuali ditentukan lain dalam akad. Dan dalam Pasal 313 dikatakan bahwa ayat (1) Kerusakan rumah karena kelalaian penyewa adalah tanggung jawabnya, namun pada ayat (2) Apabila rumah rusak selama akad yang terjadi bukan karena kelalaian penyewa maka pemilik rumah wajib menggantinya.⁸²

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000, *Ijarah* itu sendiri adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atau suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

⁸²Pusat Pengkajian Hukum islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 312-313, (Depok : KENCANA, 2009) h. 90-91

Konsep sewa-menyewa rumah pada umumnya terdapat rukun dan syarat sewa-menyewa. Sewa-menyewa di anggap sah apabila orang yang melakukan perjanjian tersebut memenuhi rukun dan syarat perjanjian umumnya.

Rukun sewa menyewa itu sendiri yaitu terdiri dari pihak yang menyewa (*musta'jir*), pihak yang menyewakan (*mu'ajir*), benda yang disewakan (*ma'jur*) dan akad. Untuk melakukan suatu akad pihak-pihak yang melakukan akad harus memiliki kecakapan melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum disini ialah perbuatan yang akan menimbulkan hukum. Adapun akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka, maupun jarak jauh dan benda yang disewakan (*ma'jur*) haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya. Sedangkan penggunaan barang yang disewakan (*ma'jur*) harus dicantumkan dalam akad *ijarah* dan apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan pasti dalam akad, maka *ma'jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.⁸³

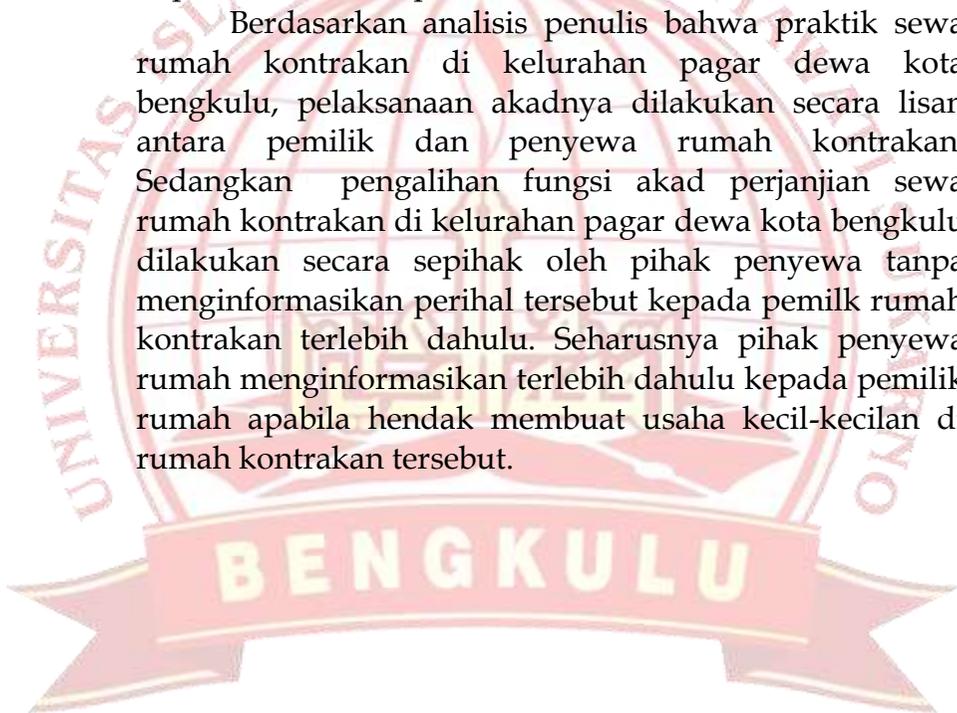
Berdasarkan penjelasan tersebut di atas rukun dan syarat yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan praktek sewa menyewa di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu telah sesuai dengan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Namun pada praktik sewa menyewa ini berdasarkan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah bahwa tidak adanya prinsip kejujuran dan pertanggung jawaban di dalamnya yang mana barang sewa yang disewakan dialih fungsikan oleh penyewa tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu kepada pemilik rumah, oleh sebab itu pemilik rumah merasa dirugikan karena rumah yang disewakannya di rubah bentuk menjadi sebuah warung dan keadaan kondisi rumah di rubah oleh si penyewa.

⁸³Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 302-304, (Depok : KENCANA, 2009) h. 88

Berdasarkan penjelasan diatas seharusnya antara kedua belah pihak harus adanya prinsip tanggung jawab, tanggung jawab merupakan salah satu prinsip penting dalam melakukan kerjasama, karena dengan terwujud sikap tanggung jawab dari para pihak sewa-menyewa, maka akan memberikan pengaruh baik bagi kelangsungan praktek sewa menyewa-menyewa tersebut. Selain itu harus terdapat juga prinsip kejujuran. Prinsip ini harus di terapkan pada praktek sewa menyewa tersebut agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan yang dapat menimbulkan perselisihan.

Berdasarkan analisis penulis bahwa praktik sewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota bengkulu, pelaksanaan akadnya dilakukan secara lisan antara pemilik dan penyewa rumah kontrakan. Sedangkan pengalihan fungsi akad perjanjian sewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota bengkulu dilakukan secara sepihak oleh pihak penyewa tanpa menginformasikan perihal tersebut kepada pemilik rumah kontrakan terlebih dahulu. Seharusnya pihak penyewa rumah menginformasikan terlebih dahulu kepada pemilik rumah apabila hendak membuat usaha kecil-kecilan di rumah kontrakan tersebut.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian bahwa pelaksanaan akad sewa rumah kontrakan dikelurahan pagar dewa kota bengkulu di lakukan secara lisan saja. Sedangkan hak dan kewajiban pemilik dan penyewa rumah mempunyai ketentuan masing-masing. Pemilik rumah kontrakan : menyerahkan rumah, memberi manfaat atas rumah, menanggung kerusakan rumah kecuali atas kelalaian penyewa dan berhak menerima uang sewa. Sedangkan hak dan kewajiban penyewa rumah kontrakan : membayar uang sewa tepat waktu, berhak mendapatkan manfaat dari sewa dan wajib menjaga objek yang disewakan. Kemudian pengalihan fungsi akad perjanjian sewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota bengkulu yaitu menjadikan rumah kontrakan tersebut menjadi warung tanpa memberitahukan pihak pemilik rumah kontrakan.
2. Berdasarkan pandangan hukum ekonomi syariah terhadap praktek sewa rumah kontrakan dikelurahan pagar dewa kota bengkulu adalah tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan syara' dan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Kemudian pengalihan fungsi objek sewa yang dapat merugikan pihak pemilik rumah kontrakan, dimana pelaksanaan sewa rumah kontrakan tersebut telah melanggar ketentuan awal perjanjian kedua belah pihak.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Sebelum melakukan suatu sewa menyewa sebaiknya diadakan kesepakatan atau perjanjian secara lisan dan dianjurkan juga untuk membuatnya secara tertulis antara pihak pemilik rumah dan pihak penyewa rumah sehingga masing-masing pihak dapat mengetahui dengan jelas apa-

apa saja yang menjadi hak dan kewajibannya, sehingga tidak akan menimbulkan ketidak jelasan dan kesalah pahaman dikemudian hari yang dapat merugikan salah satu pihak. Dan untuk para pihak selalu menjaga komitmen dari apa yang telah disepakati.

2. Pemilik rumah sewa harus lebih memperhatikan lagi mengenai kewajibannya terutama mengenai fungsi rumah sewa sebagai tempat tinggal, untuk itu diharapkan pemilik rumah sewa bertanggung jawab terhadap kerusakan yang terjadi pada rumah sewa agar manfaat rumah dapat dirasakan penyewa secara maksimal. Dan kepada penyewa rumah harus memperhatikan juga kewajibannya sebagai penyewa untuk merawat dan mememanfaatkannya dengan baik agar tidak ada pihak yang dirugikan serta tidak terjadi kesalah pahaman dikemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

A. SUMBER BUKU :

Afandi, M. Yazid, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.

Al Azis S, Moh. Sifulloh, *Fiqh Islam Lengkap*, Surabaya: Terbit Terang, 2010.

Al-Fanani, Zainudin bin Abdul Azis Al-Malibari, *Terjemahan Fathul Mu'in 2*, Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2013.

Ansori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi)*, Yogyakarta: UGM Press, 2010

Al-Qaradhwi Yusuf, *Norma dan Etika Ekonomi Syariah*. Jakarta: Gema Insani Press, 1997.

Amri Amir. *Ekonomi dan Keuangan Islam*. Jakarta: Pustaka Muda, 2015.

Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Press, 2000

Chapra Umer, *Islam dan Tantangan Ekonomi Syariah*. Jakarta: Gema Insani Press, 2000.

Ghazaly, Abdul Rahman, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2010.

Ghazaly, Abdul Rahman, dkk, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010.

Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.

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

- Idri, *Hadis Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Karim, Adiwarmanto A., *Bank Islam*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Karim Helmi, *Fiqh Mu'amalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Mas'adi, Gufron A., *Fiqh Muamalat Kontekstual*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Masjupri, *Buku Daras Fiqh Muamalah*, Sukoharjo: PSEI Publishing, 2013.
- Muhammad, Pabundu Tika, *Metodelogi Riset Bisnis*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Muhammad, Abdul Kodir, *Hukum Dan Penetapan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2017.
- Masjupri, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia Teori dan Praktek Pada LKS*, Sleman: Asnalitera, 2013.
- Nakburo, Cholid., Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2005.
- Prasetyo Yoyok, *Ekonomi Syariah*. Bandung: Aria Mandiri Group, 2018.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal Pasal 1 ayat (1), Depok : KENCANA, 2009.

Purnomo, Sjaichul Hadi, *Formula Zakat, Menuju Kesejahteraan Sosial*. Surabaya: Aulioa, 2005.

Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

Sugion, *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*, Bandung: Alfabeta, 2012.

Sugiono Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.

Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016.

Tanjung, Hendri, *Pilar-pilar Ekonomi Islam*. Jakarta: Gramata Pub, 2013.

B. SUMBER JURNAL :

Al-Bukhari, Sahih al Bukhari, "*Kitab al-Buyu*", Bab Tahrim al-tijara fii al-khamri, 2002, IV: 381

Andriani Ulfi, *Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Sewa Menyewa Pohon Durian di Desa Rogoselo Kecamatan Doro Kabupaten Pekalongan*. Vol 1, No 1, 63-76 (2021) *Jurnal of Islamic Business Law IAIN Pekalongan*.

Khotimah, Khusnul, "*Azaz Kebebasan Berkontrak Dalam Islam*". *Jurnal Al-Intaj*, Volume 1 Nomor 2, September 2017.

Ridwan, Murtadho, "*Al-Ijarah Al-Mutanaqisyah: Akad Alternatif Untuk Pemberdayaan Tanah Wakaf*", *Ekonomi Syariah*, vol.3, No. 1, Juni, 2017.

Yuliana Monika, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Penyewa Dengan Pemilik Rumah Di Desa Kapur Komplek Graha Kapur Kecamatan Sungai Raya*, [Vol 5, No 2 \(2017\)](#), Journal - Faculty of Law Tanjungpura University 2013.

C. SUMBER SKRIPSI :

Bestari Dinda, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Ketidaksesuaian antara Akad Awal Dengan Kenyataan Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos*. Skripsi ini ditulis pada tahun 2022 di UIN Raden Intan Lampung.

Liani Dea, *Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dengan jasa Perantara Di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanya Kabupaten Banjar*. Skripsi ini dibuat pada tahun 2020 di UIN Antasari.

Musrifah Maniatul, *Tinjauan Hukum islam Terhadap Praktik Panjar Dalam Sewa Menyewa Rumah Kost (Studi kasus di Perumahan Mendalo Asri Desa Mendalo Indah Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)*. Skripsi ini dibuat pada tahun 2019 di UIN Sulthan Thaha Saifuddin.



L

A

M

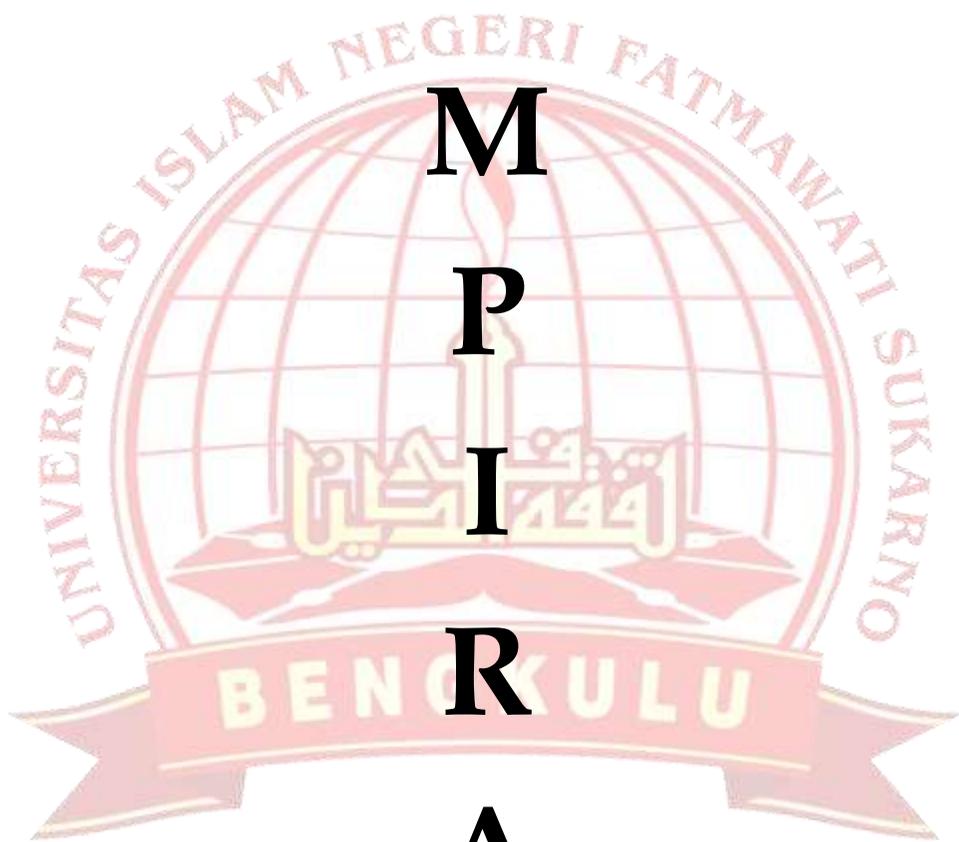
P

I

R

A

N





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51171-51276, Faksimili. (0736) 51172
Web. iainbengkulu.ac.id

I. IDENTITAS MAHASISWA

Nama : M. Yogie Prasetyo
NIM : 1711120003
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Semester : 9

Judul Proposal yang diumulkan :

1. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang Pengakhiran Fungsi rumah sewa sebagai warung (studi di kawasan pasar pagi Kota Bengkulu)
2. Klausula baku pada Counter Handphone di tinjau undang-undang nomor 08 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dan Hukum Islam (studi kasus pada Counter bejaya Cell di Kecamatan Sukaraja Kabupaten Seluma)
3. Implementasi Khuyaf pada transaksi jual beli aksesoris handphone unitari dikota Bengkulu .

II. PROSES KONSULTASI

a. Konsultasi dengan Pembimbing Akademik

Catatan: ACC no. 1

PA
Taufiq L. M. S. I.

b. Konsultasi dengan Dosen Bidang Ilmu

Catatan: 1. Bermanfaat dan di koreksi
2. Bermanfaat dan di koreksi
3. Bermanfaat dan di koreksi
4. Bermanfaat dan di koreksi

Dosen
ACC no 2
Wahyuni

III. JUDUL YANG DIUSULKAN

Setelah konsultasi dengan Pembimbing Akademik dan Dosen Bidang Ilmu, maka judul yang Saya usulkan adalah :

Bengkulu, 03 Februari 2022
Mahasiswa

Mengesahul,
Ka. Prodi HES/ HTN HES

Badrun Taman, M.S.I
NIP. 198012092019031002

M. Yogie Prasetyo

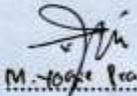
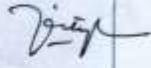


KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

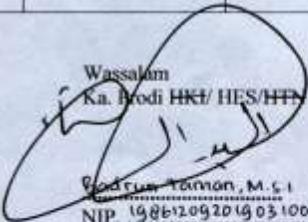
Jalan, Raden Fatah Pagar Dewa
Telepon (0736) 51171-51276, Faksimili, (0736) 51172
Website: www.uin-fatmawati-bengkulu.ac.id

DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL MAHASISWA

Hari/ Tanggal : Rabu, 09 Maret 2022
Nama : Muhammad Yogie Prasetyo
NIM : 1711120009
Jurusan/ Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

JUDUL PROPOSAL	TANDA TANGAN MAHASISWA	NAMA PENYEMINAR	TANDA TANGAN PENYEMINAR
Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung (Studi di Kelurahan Pagar dewa Kota Bengkulu)	 M. Yogie Prasetyo	1. Dr. Mifti Yaminah, M.H.	
		2. Widy. Gusman	

Wassalam
Ka. Prodi HKI/ HES/ HFN


Prof. Dr. Taiman, M.S.I.
NIP. 198612092019031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Daun
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172
Website: www.uinfatmbengkulu.ac.id

CATATAN PERBAIKAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Muhammad Yogie Prasetyo
Jurusan / Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

NO	PERMASALAHAN	KETERANGAN
1	Catatan Baca Al-Qur'an:	Lulus/ Fidrah Lulus* Saran: Bedakan huruf F yg hampir sama
2	Catatan Hasil Seminar Proposal: Latar Belakang : ① Tambahkan teori ijazah Secara umum ② tambahkan data dari lapangan disertai sumber datanya . Penelitian Terdahulu : Tambah dari jurnal nasional- dan internasional . Jelaskan apa persamaan dan perbedaannya dg penelitian anda . Metode penelitian : jelaskan bagaimana penelitian ini akan anda selesaikan	

*Coret yang tidak Perlu

Bengkulu, 9 Maret 2022
Penyeminar, 1, H

Dr. Miti Yasmunida, M.Ag.
NIP. 197705052007102002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Dua

Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172

Website: www.uinfatmawatisukarno.ac.id

CATATAN PERBAIKAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Muhammad Yogie Prosetyo
Jurusan / Prodi : ~~Program~~ Hukum Ekonomi Syariah

NO	PERMASALAHAN	KETERANGAN
1	Catatan Baca Al-Qur'an: <i>Komis fas belevi:</i> 1. Nonteng 2. Tajwid.	Lulus/ Tidak Lulus? Saran: <i>Diperbaiki baca al/kor.</i>
2	Catatan Hasil Seminar Proposal: <i>LBM - hasil observasi bank Abriant. In bus & tami</i> - <i>g. Darsan amir.</i> - <i>fokus pada EYD - KBB</i> - <i>Sampel / data disetiap bk.</i> - <i>jumlah di tentukan</i> - <i>libat pada perli ship.</i>	

*Coret yang tidak Perlu

Bengkulu,
Penyeminar, 2, 11

Wery Gusmanjyah, MH
NIP. 198202122011011009

HALAMAN PENGESAHAN

Proposal skripsi berjudul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Praktik Sewa Rumah di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu" yang disusun oleh:

Nama : Muhammad Yogie Prasetyo

NIM : 1711120009

Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah

Telah diujikan oleh tim penguji proposal Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu pada:

Hari : Rabu

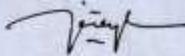
Tanggal : 09 Maret 2022

Proposal skripsi tersebut telah diperbaiki sesuai saran-saran tim penguji. Oleh karenanya sudah dapat diusulkan penetapan Surat Keputusan (SK) Pembimbing Skripsi.

Bengkulu, 30 Maret 2022

Tim Penguji

Penyeminar I



Dr. Miti Yarmunida, M.Ag
NIP.197705052007102002

Penyeminar II



Wery Gusmansyah, MH
NIP.198202122011011009

Mengetahui

Ka. Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah



Badrun Taman, M.S.I
NIP.198612092019031002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Dewa
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172
Web: uinfatbengkulu.ac.id

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : M.Yogie Prasetyo Pembimbing I : Dr. Miti Yarmunida, M.Ag
NIM : 1711120009 Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi
Jurusan : Syariah Syariah terhadap praktek sewa rumah di kelurahan
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah pagar dewa kota bengkulu.

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing I	Paraf Pembimbing
1	Selasa/ 26-04-2022.	Penyerahan SK	Buat Rencana Daftar Isi.	✓
2	Kamis/ 19-05-2022.	Rencana Daftar Isi	Tambahkan lagi kajian teori di daftar isi.	✓
3	Jum'at/ 24-06-2022.	Bab I – Bab III	- LB ditambahkan sumber data primer - Footnote ditambahkan - Penelitian terdahulu tambahkan dari jurnal - Buat perbedaan dan persamaan di penelitian terdahulu.	✓
4	Rabu/ 13-07-2022.	Revisi Bab I – Bab III	ACC Pembimbing I	✓
5	Jum'at/ 15-07-2022.	Pedoman Wawancara	Buat pedoman wawancara. ACC Pembimbing I	✓
6	Selasa/ 20-09-2022.	Bab IV – Bab V	- Data primer di display secara lengkap dan sistematis - Gunakan teori (konsep/alat analisis data yang ada di bab II untuk menganalisis hasil penelusuran terhadap informan - Bab V, perbaiki kesimpulan no. 2	✓
7	Kamis/ 06-10-2022	Bab I – Bab V	ACC Pembimbing I	✓

Bengkulu, 06 Oktober 2022 M

10 Rabiul Awal 1444 H

Pembimbing I

Mengetahui
Kaprosdi HES

(Badrun Tarnan, M.S.I)
NIP. 198612092019031002

(Dr. Miti Yarmunida, M.Ag)
NIP. 197705052007102002





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Dewa
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172
Website: www.uinfbengkulu.ac.id

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : M. Fajri Prasetyo
NIM : 171120009
Jurusan :
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Pembimbing I/II :
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik sewa cumah di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu.

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing I/II	Paraf Pembimbing
	21 Juli 2022	Bab I CPM & Perum - dan perum Bab II Perum yang ter. Perum & upaya hukum		4 4 4
	11 Juli 2022	Bab I - Bab III perum		4
	6 September 2022	Bab IV - Analisis Perum & hukum Bab V - Sistem & hasil Perum		4 4
	15 September 2022	file	lapor bab I -	4

Bengkulu, M

..... H
Pembimbing I/II

Mengetahui,
Kaprosdi HKE/HES/HTN

(Badrun Tamam, M.S.I)
NIP. 198612092019031002

(Wery Gusmansyah, M.H.)
NIP. 198202122011011009



PEMERINTAH KOTA BENGKULU
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

Jalan Mclur No. 01 Nusa Indah Telp. (0736) 21801
BENGKULU

REKOMENDASI PENELITIAN

Nomor : 070/ 2022 /B.Kesbangpol/2022

- Dasar : Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian
- Memperhatikan : Surat dari Wakil Dekan I Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu Nomor : 684/Un.23/P.1/PP.00.9/07/2022 Tanggal 07 Juli 2022 Perihal Izin Penelitian

DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA

Nama : MUHAMMAD YOGIE PRASETYO
NIM : 1711120009
Pekerjaan : Mahasiswa
Prodi/ Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah / Syariah
Judul Penelitian : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Rumah di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu
Tempat Penelitian : Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu
Waktu Penelitian : 20 Juli 2022 s/d 20 Agustus 2022
Penanggung Jawab : Wakil Dekan I Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu

- Dengan Ketentuan :
- 1 Tidak dibenarkan mengadakan kegiatan yang tidak sesuai dengan penelitian yang dimaksud.
 - 2 Melakukan Kegiatan Penelitian dengan Mengindahkan Protokol Kesehatan Penanganan Covid-19.
 - 3 Harus mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku serta mengindahkan adat istiadat setempat.
 - 4 Apabila masa berlaku Rekomendasi Penelitian ini sudah berakhir, sedangkan pelaksanaan belum selesai maka yang bersangkutan harus mengajukan surat perpanjangan Rekomendasi Penelitian.
 - 5 Surat Rekomendasi Penelitian ini akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata pemegang surat ini tidak mentaati ketentuan seperti tersebut diatas.

Demikianlah Rekomendasi Penelitian ini dikeluarkan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : Bengkulu
Pada tanggal : 19 Juli 2022

Wakil Kota Bengkulu
Pj. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik
Kota Bengkulu



Dokumen ini telah diregistrasi, dicap dan ditanda tangani oleh Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Bengkulu dan didistribusikan melalui Email kepada Pemohon untuk dicetak secara mandiri, serta dapat digunakan sebagaimana mestinya.





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172-Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

SURAT REKOMENDASI

Nomor: SR5/LT-FSY/II /2022

Yang bertanda tangan di bawah ini Pengelola Laboratorium Tahsin dan Ibadah
Kemasyarakatan Fakultas Syariah.

Berdasarkan hasil pembinaan baca Al-Quran oleh tim Laboratorium Tahsin dan Ibadah
Kemasyarakatan Fakultas Syariah. Maka Mahasiswa/i berikut **LAYAK** untuk diuji
membaca Al-Quran oleh Penguji

Nama : Muhammad Yogie Prasetyo
NIM : 1711120009
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah.

Dapat Diujikan Oleh:

Penguji : Babrun Tamon, M.S.I
NIP : 198612092019031002

Demikian Surat Rekomendasi ini dibuat agar dapat diuji oleh tim Penguji Lab. Tahsin
Fakultas Syariah, sebagai syarat untuk ujian komprehensif, seminar proposal skripsi dan
ujian munaqasyah.

Bengkulu, 2 November 2022
Pengelola Lab. Tahsin

Winda Nurkhalifah, M.H



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Bengkulu 38211

Telepon (0736) 51276-51171-51172-Faksimili (0736) 51171-51172

Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

BLANGKO PENILAIAN TAHSIN AL-QUR'AN

NAMA MAHASISWA : Muhammad Yogie Prasetyo
NIM : 1711120009
PRODI : Hukum Ekonomi Syariah
DOSEN PENGUJI : Badrun Taman, M.S.I
SURAT YANG DIUJI : *caj 1*
NILAI : 80
KETERANGAN LULUS/TIDAK LULUS : Lulus

CATATAN KESALAHAN

[Empty box for notes]

Bengkulu,
Dosen Penguji,

2022

[Signature]
Badrun Taman, M.S.I



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Bengkulu 38211

Telepon (0736) 51276-51171-51172-faksimili (0736) 51171-51172

Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS

Nomor: SKA/LT-FSY/ 0 /2022

Menindaklanjuti Rekomendasi Laboratorium Tahsin dan Ibadah Kemasyarakatan Fakultas Syariah. Maka Mahasiswa/i sebagaimana tertera sebagai berikut:

Nama : Muhammad Yogie Prasetyo
NIM : 1711120009
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Dosen Penguji:

Penguji : Badrun Taman, M.S.I
NIP : 198612092019031002

Berdasarkan hasil tes baca Al-Qur'an, maka mahasiswa/i tersebut dinyatakan LULUS.

Demikian Surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat untuk ujian comprehensif, seminar proposal skripsi dan ujian munaqasyah

Mengetahui
Wakil Dekan I

Dr. Miti Yarmunida, M.Ag
NIP: 197705052007102002

Bengkulu, 02 November 2022
Pengelola Lab Tahsin,

Winda Nurkhalifah, M.H

SURAT KETERANGAN PLAGIASI

Tim Uji Pengawas Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu Menerangkan bahwa :

Nama : Muhammad Yogie Prasetyo

Nim : 1711120009

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik sewa rumah dikelurahan pagar dewa kota Bengkulu

Telah dilakukan uji plagiasi terhadap skripsi sebagaimana tersebut di atas, dengan tidak ditemukan karya tulis yang bersumber dari hasil karya orang lain dengan presentasi plagiasi 2.1%

Demikian surat keterangan plagiasi ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ketua Tim Uji Plagiasi,



5/22

Hidayat Darussalam, M.E.Sy
NIP. 198611072020121008

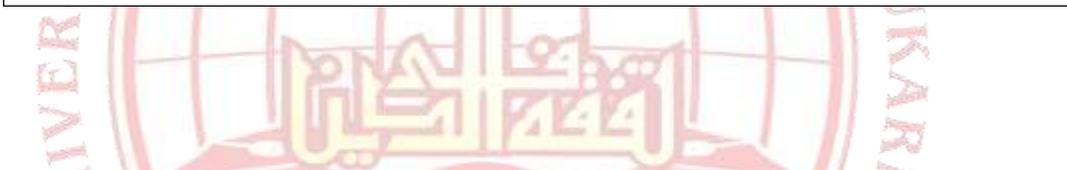
Yang Menyatakan,



Muhammad Yogie Prasetyo
NIM. 1711120009



Dokumentasi bersama pemilik rumah 1



Dokumentasi bersama pemilik rumah 2



Dokumentasi bersama pemilik rumah 3



Dokumentasi bersama pemilik rumah 4



Dokumentasi rumah yang di sewakan



Dokumentasi bersama penyewa 1



Dokumentasi bersama penyewa 2



Dokumentasi bersama penyewa 3



Dokumentasi bersama penyewa 4





UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO
BENGKULU