

**PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA
YANG DIALIHKAN**

(Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Kabupaten Pesawaran)

SKRIPSI

Oleh :

PUPUT AMALIA

NPM : 2021030115



Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN

LAMPUNG

1445H/2024M

**PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA YANG
DIALIHKAN**

(Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran)

SKRIPSI

Oleh :

Puput Amalia

NPM: 20210301115

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)

Pembimbing I : Dr. Liky Faizal, S.Sos., M.h

Pembimbing II : Juhratul Khulwah, M.SI

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG**

TAHUN 1445 H / 2024 M

ABSTRAK

Sewa menyewa merupakan salah satu kegiatan bermuamalah yang dianjurkan oleh Nabi Muhammad SAW. Kegiatan sewa menyewa sudah terjadi pada zaman Rasulullah dan para sahabatnya. Kegiatan sewa menyewa yang terjadi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada kabupaten Pesawaran ini yang menjadi pokok permasalahan adalah pengalihan bangunan milik penyewa yang di sewakan Kembali kepada orang lain oleh si pemilik lahan. Pemilik lahan kosong mula-mula sudah membuat akad oleh si penyewa yang ingin menyewa lahan kosong miliknya dan sudah memberikan izin kepada penyewa tersebut untuk di bangun sebuah bangunan di atas lahan tersebut, namun ia malah menyewakan bangunan tersebut kepada orang lain dan membuat akad baru. Rumusan masalah dalam penelitian ini : pertama, bagaimana praktik pelaksanaan sewa menyewa yang dialihkan di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada, kabupaten Pesawaran ?. Kedua, bagaimana perspektif hukum Islam terhadap sewa menyewa yang dialihkan di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada Pesawaran?. Tujuan penelitian ini adalah pertama, untuk mengetahui bagaimana praktik pelaksanaan sewa menyewa yang dialihkan. Kedua, untuk mempertegas dan memperjelas perspektif hukum Islam terhadap sewa menyewa yang dialihkan.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan yaitu penelitian yang mengandalkan pengamatan dalam pengumpulan data di lapangan. Jenis sumber data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder dan untuk mengolah data-data yang di dapat menggunakan metode wawancara. Populasi dari penelitian ini ada 3 orang yang dimana semua populasi di ambil untuk dijadikan sample sumber wawancara.

Berdasarkan penelitian disimpulkan bahwa praktik dalam pelaksanaan sewa menyewa yang dialihkan yang terjadi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada Kabupaten Pesawaran ini sangat merugikan sebelah pihak yang dimana kedua belah pihak sudah membuat akad dalam penyewaan lahan tersebut dan sudah diberikan izin untuk membangun sebuah bangunan di atas lahan tersebut tetapi pemilik lahan justru menyewakan Kembali bangunan tersebut tanpa sepengetahuan penyewa lahan dan masa sewa lahan tersebut belum berakhir. Dalam praktik pelaksanaan sewa ini tidak diperbolehkan dan tidak sah karena tidak sesuai dengan rukun dan syarat sah nya akad sewa menyewa yaitu *Ṣighat* yang terjadi dengan pengalihan objek sewa kepada orang lain sebelum masa sewa berakhir.

Kata kunci : Hukum Islam, Sewa menyewa (*ijārah*)

PEDOMAN TRANSLITERASI

Konsonan

| No | Arab | Latin | No | Arab | Latin |
|----|------|-------|----|------|-------|
| 1 | ا | - | 16 | ط | ṭ |
| 2 | ب | b | 17 | ظ | ẓ |
| 3 | ت | t | 18 | ع | ' |
| 4 | ث | ṡ | 19 | غ | g |
| 5 | ج | j | 20 | ف | f |
| 6 | ح | ḥ | 21 | ق | q |
| 7 | خ | kh | 22 | ك | k |
| 8 | د | d | 23 | ل | l |
| 9 | ذ | ẓ | 24 | م | m |
| 10 | ر | r | 25 | ن | n |
| 11 | ز | z | 26 | و | w |
| 12 | س | s | 27 | هـ | h |
| 13 | ش | sy | 28 | ء | ' |
| 14 | ص | ṡ | 29 | ي | y |
| 15 | ض | ḍ | | | |

| Vokal Pendek | Vokal Panjang | Diftong |
|--------------------|------------------|----------------|
| كَتَبَ = kataba | قَالَ = qāla | كَيْفَ = kaifa |
| سُئِلَ = su'ila | قِيلَ = qīla | حَوْلَ = ḥaula |
| يَذْهَبُ = yazhabu | يَقُولُ = yaqūlu | |

SURAT PERNYATAAN

Saya yang betanda tangan di bawah ini :

Nama : Puput Amalia
NPM : 2021030115
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (*Mu'amalah*)
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “ **Perspektif Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa yang dialihkan**” (Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada Kabupaten Pesawaran), adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusunan sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar Pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernytaan ini saya buat agar dapat di maklumi.

Bandar Lampung, 06 Februari 2024

Penulis,

A blue official stamp from the Indonesian Ministry of Education, Culture, and Higher Education (KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KULTUR, DAN KEMAHAKILMUAN). The stamp contains the text 'KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KULTUR, DAN KEMAHAKILMUAN', 'NOMOR 1024979727', and 'AETERAI TEMPEL'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Puput Amalia
NPM.2021030115



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Alamat: Jl. Let. Kol. Hi. Endro Suratmin Telp. Fax. (0721)703260 Bandar Lampung

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWAKAN YANG DIALIHKAN (Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada Kabupaten Pesawaran)**

Nama Mahasiswa : **Puput Amalia**

NPM : **2021030115**

Program Studi : **Hukum Ekonomi Syariah**

Fakultas : **Syari'ah**

MENYETUJUI

Untuk di munaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah fakultas
Syariah UIN RADEN INTAN LAMPUNG

Pembimbing I

pembimbing II

Dr. Liky Faizal, S.Sos., M.H
NIP.1976111061998032005

Juhrotul Khulwah, M.SI
NIP.199107092018012002

Mengetahui,

Ketua Jurusan Muamalah

Khairuddin, M.S.I
NIP.197807252009121002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Alamat : Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung 35131
(0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **“(PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA YANG DIALIHKAN (Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada Kabupaten Pesawaran)”** yang disusun oleh: **Puput Amalia NPM.2021030115** Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) telah diujikan pada sidang Munaqosyah Fakultas Syari'ah di Hari/Tanggal: **Rabu, 27 Maret 2024.**

TIM PENGUJI

Ketua Sidang : **Khairudin M.S.I.**

Sekretaris : **Miswanto, S.H.I., M.H.I**

Penguji I : **Dr. Maimun, S.H., M.A**

Penguji II : **Dr. Liky Faizal, S.Sos., M.H**

Penguji III : **Juhratul Khulwah, M.S.I**

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah

Dr. Efa Rodiah Nur, M.H

NIP.196908081993032002



MOTTO

(وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ
جَعَلْتُمُ اللَّهَ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ (٩١)

*“Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu sesudah meneguhkannya sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu).
Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”*

(Q.S An-Nahl: 91)



PERSEMBAHAN

Dengan segala rasa syukur dan bahagia yang sangat dalam saya persembahkan kepada orang-orang yang berarti dalam hidup :

1. Ibunda tercinta, Ibu Ratih Oktarina. Terimakasih yang sangat banyak anakmu ini ucapkan atas semua dukungan yang selalu diberikan kepada saya sedari kecil sampai saat ini, terimakasih atas setiap doa yang selalu dipanjatkan untuk kelancaraan dan kesuksesanku, terimakasih untuk semangat yang tiada henti diberikan.
2. Kakek ku bapak E. Junaidi (Alm) dan nenek ku Ibu Nurhayati tersayang, Serta Om dan Tante, Pakwan Reko Hadinata, S.H (Alm), Pakngah Muhammad Ridlo Amin, Pakcik Ade Anggara, Ibutuan Muktamiroh, umik Eka seftiana, S.Sos. makcik Elvia rosa, biksu Rafika Juliana, S.H . Terimakasih atas semua dukungan dan motivasi yang selalu diberikan kepada cucu, dan keponakan kalian.
3. Sepupu ku tersayang, Muhammad Dzakiy Mubbaroq, Muhammad Fajar shiddiq Fawwaz, sailendra, Allya Mouzhalica Putri, Alya Jazillah Wafiyyah, Izzan Muhammad Zafran, Muhmmad Khoirul Fatih, Cinta Mawlaya Atiqoh dan Muhammad Farhan Aziel. Terimakasih atas semangat dan keceriaan kalian yang selalu menghibur kanjang kalian ini dengan tingkah lucu.
4. Almamaterku Tercinta UIN Raden Intan Lampung.

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Puput Amalia, lahir di Ketapang pada tanggal 07 februari 2002 anak tunggal dari bapak As'ad Muchsin dan ibu Ratih Oktarina. Pendidikan yang di tempuh oleh penulis dimulai dari Pendidikan Taman Kanak- Kanak (TK) di TK Istiqomah Guppi Sawojajar Pada tahun 2008. Sekolah Dasar (SD) di SDN 2 Wonomarto yang diselesaikan pada tahun 2014. Dilanjutkan dengan Pendidikan Madrasah Tsanawiyah Swasta (MTs) di Mts Infarul Ghoy Semarang dan diselesaikan pada tahun 2017. Pendidikan Madrasah Aliyah Negeri (MAN) di MAN 1 kota Semarang dan di selesaikan pada tahun 2020. Pada tahun 2020 penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt yang telah

memberikan akal, ilmu pengetahuan, kekuatan, dan petunjuk-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “ PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA-MENYEWA YANG DIALIHKAN (Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran)”. Shalawat dan salam senantiasa tercurah atas junjungan Nabi Muhammad Saw, keluarga, sahabat, dan pengikutnya, semoga kita tergolong umatnya. Merupakan kewajiban penulis untuk menyampaikan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu di sini, yang telah merasakan manfaat jasa-jasanya selama melakukan penyusunan skripsi, sebagai rasa hormat dan terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. H. Wan Jamaludin Z, M.Ag., Ph.D. selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H. selaku Dekan Fakultas Syariah.
3. Bapak Khoiruddin, M.Si. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah), yang telah memberikan kemudahan dan bimbingan kepada mahasiswanya.
4. Bapak Dr. Liky Faizal, S.Sos selaku Pembimbing I, dan Juhrotul Khulwah, M.SI selaku Pembimbing II, yang telah memberikan pengetahuan, membimbing, serta mengarahkan sehingga selesainya penulisan skripsi ini.
5. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung serta guru-guru yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan serta sumbangan pemikiran selama bangku kuliah hingga selesai.

6. Bapak dan Ibu Staf dan karyawan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
7. Rekan-rekanku yang sudah menjadi seperti keluarga khususnya Mu'amalah H 2020 dan mahasiswa Fakultas Syariah lainnya yang tidak bisa saya sebutkan.
8. Almamater tercinta UIN Raden Intan Lampung.
9. Warga Dan segenap Perangkat Desa Banding Agung yang sudah sangat baik karena membantu saya dalam melakukan penelitian guna melengkapi skripsi ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan, oleh karena itu kepada para pembaca kiranya dapat memberikan masukan dan saran yang sifatnya membangun. Akhirnya, dengan iringan ucapan terimakasih penulis panjatkan kehadiran Allah Swt. Semoga jerih payah semua pihak bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya. Amiin.

Bandar Lampung, 06 februari 2024

Penulis,

Puput Amalia
NPM.2021030115

DAFTAR ISI

| | |
|---------------------|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| ABSTRAK | iii |
| PERNYATAAN..... | v |
| PERSETUJUAN..... | vi |
| PENGESAHAN..... | vii |
| MOTTO | viii |
| PERSEMBAHAN..... | ix |
| RIWAYAT HIDUP | x |
| KATA PENGANTAR..... | xi |
| DAFTAR ISI..... | xiii |
| DAFTAR TABLE | xvi |

BAB I PENDAHULUAN

| | |
|---|----|
| A. Penegasan Judul | 1 |
| B. Latar Belakang | 2 |
| C. Fokus dan Subfokus penelitian | 6 |
| D. Rumusan Masalah | 7 |
| E. Tujuan Penelitian | 7 |
| F. Manfaat penelitian..... | 7 |
| G. Kajian penelitian terdahulu yang Relevan | 8 |
| H. Metodologi Penelitian | 11 |
| I. Sistematika pembahasan | 16 |

BAB II LANDASAN TEORI

| | |
|---|----|
| A. Sewa Menyewa (<i>Ijārah</i>)..... | 16 |
| 1. Pengertian Sewa (<i>Ijārah</i>) | 16 |
| 2. Dasar Hukum Sewa (<i>Ijārah</i>) | 21 |
| 3. Rukun dan Syarat Sewa (<i>Ijārah</i>)..... | 24 |
| 4. Macam-macam..... | 31 |
| 5. Prinsip dan pelaksanaan | 31 |

| | |
|--|----|
| 6. Pembagian dan Hukum <i>Ijārah</i> berdasarkan objek nya | 32 |
| 7. Cara Memanfaatkan Barang Sewaan | 34 |
| 8. Perihal Resiko | 35 |
| 9. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa (<i>Ijārah</i>) | 35 |
| 10. Hikmah Sewa (<i>Ijārah</i>)..... | 38 |

B. Kepemilikan

| | |
|-----------------------------------|----|
| 1. Pengertian kepemilikan | 40 |
| 2. Dasar Hukum Kepemilikan..... | 41 |
| 3. Sebab- sebab Kepemilikan | 41 |
| 4. Berakhirnya Kepemilikan | 43 |

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

| | |
|---|----|
| A. Gambaran umum terkait kondisi Desa Banding Agung, Kecamatan punduh Pedada, Pesawaran | 45 |
| B. Praktik sewa menyewa yang dialihkan | 51 |

BAB IV ANALISIS DATA PENELITIAN

| | |
|--|----|
| A. Praktik pelaksanaan terhadap sewa menyewa yang dialihkan..... | 55 |
| B. Perspektif hukum Islam terhadap sewa menyewa yang dialihkan di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Kabupaten Pesawaran ... | 59 |

BAB V PENUTUP

| | |
|----------------------|----|
| A. Simpulan | 62 |
| B. Rekomendasi | 63 |

DAFTAR RUJUKAN

LAMPIRAN

DAFTAR TABLE

Table

| | |
|---|----|
| 3.1 Nama- nama kepala Desa dan sekertaris desa Banding Agung sesudah pemilihan umum | 43 |
| 3.2 Table Guna Tanah..... | 44 |
| 3.3 Mata pencaharian penduduk Desa Banding Agung..... | 45 |
| 3.4 Tingkat Pendidikan Masyarakat..... | 45 |
| 3.5 Jumlah RT | 46 |
| 3.6 Sarana dan prasarana Pendidikan Desa..... | 47 |

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai kerangka awal guna mendapatkan gambaran yang jelas dan memudahkan dalam memahami skripsi ini, maka perlu adanya uraian terhadap penegasan arti dan makna dari beberapa istilah yang diharapkan tidak akan terjadi kesalahpahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan, disamping itu Langkah ini merupakan proses penekanan terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas.

Adapun judul skripsi ni adalah **“Perspektif Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa yang Dialihkan”** (Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran). Agar tidak terjadi kesalahpahaman, Maka terlebih dahulu perlu ditegaskan maksud judul ini.

1. Perspektif berasal dari bahasa italia "*Prospettiva*" yang berarti gambar pandangan atau sudut pandangan namun menurut Leornado da Vinci perspektif adalah suatu yang alami yang terbentuk dari relief datar menjadi suatu relief bidang atau ruang.¹
2. Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah SWT dan Sunah Rasulullah SAW tentang tingkah laku manusia

¹ DONI APRIADI, “Perspektif Hukum Islam Terhadap Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pengelolaan Potensi Pariwisata (Studi Di Kabupaten Pesisir Barat Provinsi Lampung)” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2019), 1.

mukallaf yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua umat yang beragama Islam.²

3. Sewa Menyewa menurut Hukum Islam itu diartikan sebagai jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³
4. Pengalihan adalah proses cara pengalihan atau memindahkan sesuatu hak.

B. Latar Belakang Masalah

Di dalam kegiatan ekonomi, Islam memberikan pedoman-pedoman atau aturan-aturan hukum, yang pada umumnya dalam bentuk garis besar. Hal itu dimaksudkan untuk memberi peluang bagi perkembangan kegiatan perekonomian dikemudian hari. Untuk bidang perekonomian, Islam memberikan aturan hukum yang dapat dijadikan sebagai pedoman, baik yang terdapat di dalam al-Qur'an maupun *sunnah* Rasulullah SAW.⁴ Manusia sebagai makhluk ciptaan Allah Swt di muka bumi ini tidak dapat melepaskan diri dari berbagai macam kebutuhan, dan dalam memenuhi kebutuhan nya tersebut manusia membutuhkan bantuan dan pertolongan orang lain, karena tidak seorang pun manusia mampu hidup sendiri tanpa bantuan orang lain. Sehingga manusia butuh kerja sama untuk mencapai tujuan bersama. Kerjasama (hubungan kerja) ini sudah ada sejak adanya

² Fathurahman Diani, *Filsafat Hukum Islam* (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997). 12.

³ Chairuman Pasaribu and Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 52.

⁴ Farid Wajdi and Suhrawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam: Edisi Revisi* (Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021), 5.

manusia di dunia ini dan berlangsung serta berkembang seiring dengan kemajuan zaman. Bahkan perkembangan ilmu pengetahuan teknologi yang sangat pesat, tidak dapat dipisahkan dari adanya kerjasama dan hubungan kerja antar sesama manusia.⁵

Syari'at Islam telah memberikan pokok-pokok aturan di dalam melaksanakan hubungan kerja yang baik, saling menolong yang saling menguntungkan tanpa saling merugikan antara kedua pihak. Aktivitas bisnis diperlukan oleh setiap manusia karena manusia tidak mampu memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri tanpa bantuan orang lain. Oleh sebab itu harus adanya suatu imbal hasil atas pekerjaan yang telah dilakukan seseorang kepada orang lain sebagai upah atas apa yang ia kerjakan.⁶

Dalam perekonomian Islam salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan mu'amalah ialah *ijārah*. Menurut bahasa, *ijārah* berarti upah atau ganti atau imbalan. Kata *ijārah* didapatkan dalam kitab-kitab *fiqh* sedangkan dalam terjemahannya *ijārah* ialah “sewa-menyewa”.⁷ Dapat diartikan sebagai memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima sewaan, di mana orang yang menerima barang itu harus

⁵ Suhrawadi Pasaribu, Chairuman dan K.lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012), 314.

⁷ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), 29.

memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang.⁸ Sewa-menyewa disyariatkan berdasarkan al-Quran dan *sunnah*, *ijārah* sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong-menolong.

Menurut firman Allah, yang menjadi landasan dari *ijārah* adalah sebagai berikut :

أَمْهُمْ يَشْكُرُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ فَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلْحِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

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

Dalam sewa-menyewa ada syarat yang telah ditentukan dan harus dipenuhi. Syarat dalam akad sewa-menyewa (*ijārah*) ada tiga rukun umum. Pertama adalah *sigah* (ucapan) yang terdiri dari tawaran (*ijab*) dan penerima (*qabul*). Kedua adalah pihak yang berakad, yang terdiri dari pihak yang memberi sewa (*mu'ajir*) serta penyewa (*musta'jir*). Ketiga adalah obyek kontrak yang terdiri dari pembayaran (sewa) dan mafaat dari penggunaan aset.⁹

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain

⁸ Khumedi Ja'far, “Hukum Perdata Islam di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis),” *Bandar Lampung: Seksi Penerbitan Fakultas Syari'ah Raden Intan Lampung* 41 (2014), 178.

⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Tazkia Institute, 1999), 53.

yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat, sewa menyewa dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.¹⁰

Tidak dapat dipungkiri bahwa kegiatan sewa menyewa telah banyak dilakukan oleh warga desa Banding Agung kecamatan Punduh Pedada Pesawaran salah satu nya adalah kegiatan warga yang memiliki lahan tanah kosong dan ia menyewakan nya kepada seseorang yang ingin menyewa tanah tersebut. Pihak Penyewa dan yang Menyewakan sepakat lalu melangsukan akad perjanjian, Dengan perjanjian dimana pihak penyewa menyewa tanah dengan lama 3 tahun dan sudah mendapat ijin dari pihak yang menyewakan untuk mendirikan bangunan di atas tanah sewaan tersebut. Tetapi setelah berjalannya waktu pihak penyewa sudah tidak ingin meneruskan sewa tersebut lalu ia berniat untuk menjual bangunan yang ada di atas tanah tersebut terhadap si pemilik tanah, namun si pemilik tanah tidak berkenan dikarenakan tidak sesuai dengan harga yang diberikan si penyewa. Akhirnya setelah berdebat mengenai harga si penyewa ini pun pergi ke Luar Negeri sebelum masa kontrak sewa nya habis, dan akhirnya bangunan tersebut kosong. Lalu si pemilik Tanah menyewakan kembali bangunan tersebut dengan pihak ketiga dan membuat akad perjanjian baru tanpa sepengetahuan si penyewa yang awal.

¹⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 65.

Sifat Sewa menyewa ini tidak dibenarkan dalam Hukum Islam. Maka penelitian ini akan di fokuskan pada masalah sewa menyewa tanah dan bangunan yang dialihkan kepada pihak ketiga, yang terjadi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran. Maka dari itu penulis menuangkan masalah ini dalam karya ilmiah yang berjudul “Perspektif Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa yang Dialihkan” (Studi di desa Banding Agung kecamatan Punduh Pedada Pesawaran).

C. Fokus dan Sub-fokus Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang berfokus pada :

Adapun fokus penelitian judul ini adalah Perspektif Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa yang belum selesai masa sewa tetapi dialihkan kepada pihak ketiga di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran.

1. Praktik sewa menyewa yang dialihkan di Desa Banding Agung Punduh Pedada Pesawaran.
2. Perspektif hukum Islam tentang sewa menyewa yang dialihkan di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pelaksanaan Sewa menyewa yang dialihkan di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran?

2. Bagaimana Perspektif Hukum Islam terhadap sewa menyewa yang dialihkan di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran?

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik pelaksanaan sewa menyewa yang dialihkan di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran.
2. Untuk mengetahui bagaimana Perspektif Hukum Islam terhadap sewa menyewa yang dialihkan di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran.

F. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini sangat bermanfaat untuk menambah wawasan dan pengetahuan terhadap Sewa menyewa yang dialihkan berdasarkan Perspektif Hukum Islam di Desa Banding Agung kecamatan Punduh Pedada Pesawaran.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini bertujuan sebagai suatu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh S.H pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan

1. Karya ilmiah berupa skripsi yang ditulis oleh Rizki Safitri 2014, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)”.¹¹ Dalam praktiknya yang dilakukan penyewaan rumah yang disewakan kembali dalam bentuk indekos itu, penyewa sudah meminta izin kepada pemilik rumah agar rumah yang dia sewa dapat disewakan kembali dalam bentuk indekos. Tidak ada tambahan biaya dalam penyewaan tersebut tapi sudah ditentukan harga penyewaan tersebut diawal perjanjian penyewaan akad itu. Sedangkan dalam teorinya menurut Suwahwardi K. Lubis jika seseorang menyewakan rumah, dibolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan pada orang lain. Bagaimanakah hukum Islam yang mengatur mengenai menyewakan barang sewaan tersebut.
2. Karya ilmiah berupa skripsi yang ditulis oleh Fahril Khalimi Adna 2017, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Bukan Haknya” (Studi kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota

¹¹ Rizki Safitri, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah Di Kelurahan Tanjungkarang)” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2018), 5.

Semarang).¹² Dalam praktiknya yang dilakukan penyewaan lahan tidak menggunakan sebagaimana mestinya oleh para penyewa, sehingga banyak lahan yang disewakan kembali kepada orang lain tanpa adanya izin dengan harga yang relatif tinggi. Adanya pihak penyewa dengan orang lain yang ingin menyewa lahan tersebut sehingga harga sewa lahan berbeda-beda. Orang yang menyewakan suatu barang boleh memindah tangankan kepada orang lain jika sama harganya atau lebih murah, dan tidak dengan harga lebih karena dapat merugikan. Jika pemilik barang mensyaratkan tidak boleh memindah tangankan kepada orang lain saat transaksi, penyewa tidak boleh melakukannya karena orang Islam itu sesuai dengan syarat-syarat yang mereka buat.

3. Karya ilmiah berupa skripsi yang disusun oleh Choirul Rozikin, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewamenyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro.”¹³ Permasalahan ini adalah sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima di Malioboro yang dilakukan antara pemilik lapak dan penyewa, juga harus memenuhi syarat-syarat seperti yang telah ditetapkan oleh syariat Islam. Yang menjadi permasalahan penelitian ini adalah bagaimana prosedur dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima di Malioboro.

¹² Fahril Khalimi Adna, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Bukan Haknya,” (Skripsi, Uin Walisongo, Semarang, 2017), 3.

¹³ Chairur Rozikin, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Malioboro Yogyakarta” (Skripsi, UIN SUNAN KALIJAGA, 2013), 5–7.

4. Karya ilmiah berupa skripsi yang disusun oleh Ainung Jariyah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Deso di Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal)”¹⁴ skripsi ini membahas tentang sewa menyewa Bondo Deso Tanjungmojo berupa tanah persawahan yang terbagi dalam beberapa blok. Sewa menyewa ini diawali dengan sewa lelang terlebih dahulu yang akhirnya timbul kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan kedua belah pihak tersebut diwujudkan dengan adanya perjanjian hak dan kewajiban para pihak, salah satunya mengenai pelarangan pemindahan hak sewa dalam persawahan Bondo Deso di desa Tanjungmojo Kangkung Kendal ini tidak diperbolehkan, karena pemindahan hak sewa merupakan syarat sah dalam akad sewa menyewa bondo deso.

Berdasarkan beberapa penelitian di atas menunjukkan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, peneliti yakin untuk tetap melaksanakan penelitian tanpa ada asumsi plagiasi.

¹⁴ Ainung Jariyah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Deso di Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal)”, (Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, IAIN Walisongo, Semarang, 2007), 5.

H. Metodologi Penelitian

Setiap penelitian diharapkan adanya penyelesaian yang akurat. Agar dapat mencapai hasil yang maksimal, ilmiah dan sistematis, diperlukan sebuah metode. Metode penelitian dalam skripsi ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Sesuai dengan judul dalam penelitian ini, maka jenis penelitian ini adalah bentuk penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang mengandalkan pengamatan dalam pengumpulan data di lapangan.¹⁵ Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini, digunakan metode penelitian normatif-empiris. Yang menjadi kajian dalam penelitian ini adalah praktik sewa menyewa yang di alihkan (Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran).

2. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, lokasi yang diambil penulis dalam penulisan untuk menyusun skripsi yaitu di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran.

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari subyek penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subyek

¹⁵ Lexy . J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2010), 26.

sebagai sumber informasi yang dicari.¹⁶ Adapun sumber data primer dalam penelitian ini adalah wawancara dengan para pihak sewa menyewa dan para penyewa yang mengalihkan untuk menyewakan kembali.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber yang diperoleh, dibuat dan merupakan pendukung dari sumber utama dan sifatnya tidak langsung.¹⁷ Penulis menggunakan data ini sebagai data pendukung yang berhubungan dengan permasalahan yang penulis angkat, seperti dokumen-dokumen yang bersumber dari data-data statistik, baik yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah maupun dari masyarakat, yang berkaitan dengan fokus masalah.

4. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subyek penelitian. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini berjumlah 3 orang. Suharsimi Arikunto menjelaskan bahwa apabila subyeknya kurang dari 100, lebih baik diambil semua sehingga penelitian ini disebut penelitian populasi,¹⁸ yang dimana dalam penelitian ini menggunakan 3 orang populasi untuk di jadikan sample keseluruhannya.

5. Metode Pengumpulan Data

¹⁶ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 1998), 91.

¹⁷ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Raja Grafindo, 1998), 85.

¹⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Pendidikan Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Bhineka Cipta, 2002), 134.

Metode pengumpulan data adalah pencarian dan pengumpulan data yang dapat dipergunakan untuk membahas masalah atau problematika yang terdapat dalam judul skripsi ini. Dalam hal ini, peneliti akan melakukan penelitian di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada. Untuk memperoleh data-data yang diperlukan, peneliti menggunakan metode sebagai berikut:

a. Metode Observasi

Metode observasi adalah metode penelitian dengan menggunakan pengamatan yang dicatat dengan sistematis terhadap fenomena-fenomena yang diselidiki.¹⁹ Metode observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi non partisipatoris karena peneliti tidak terlibat langsung dalam penelitian tersebut.

b. Metode wawancara (*interview*)

Wawancara adalah sebuah percakapan antara dua orang atau lebih yang pertanyaannya diajukan oleh peneliti kepada subyek atau sekelompok subyek penelitian untuk dijawab.²⁰ Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi terhadap data-data dokumentasi dan sebagainya dengan berbagai pokok, data yang bersumber dari para narasumber dikumpulkan melalui wawancara kepada pihak yang dipandang berkompeten untuk diwawancarai.

¹⁹ Ibid, 156.

²⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan : Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Cet. 21 (Bandung: Alfabeta, 2015), 231.

c. Metode Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu teknik pengumpulan data yang diperoleh dari data tertulis. Data yang bersumber dari dokumen dikumpulkan melalui teknik dokumentasi yang diperoleh dari arsip dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penyewaan yang dialihkan.

6. Analisis Data

Setelah data diperoleh, selanjutnya dianalisis secara deskriptif dan kualitatif, yaitu sesuatu prosedur penelitian yang menghasilkan data-data berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat dimengerti. Analisis kualitatif ini dipergunakan dengan cara menguraikan dan merinci kalimat-kalimat sehingga dapat diartikan kesimpulan yang jelas.

Dalam menganalisis data digunakan kerangka berfikir deduktif. Metode berfikir deduktif, yaitu berangkat dari pengetahuan bersifat umum, bertitik tolak pada pengetahuan umum ini kita hendak menilai kejadian yang khusus, metode ini digunakan dalam gambaran-gambaran umum proses pelaksanaan tradisi manipulasi dalam praktik menyewakan barang sewaan melalui penelaahan beberapa literature dari gambaran umum tersebut berusaha ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan kemudahan pada pokok-pokok pembahasan, maka penulis menyusun Skripsi ini kedalam V bab. Yang dibuat dengan sistematika diharapkan untuk mudah dipahami oleh pembaca. Adapun sistematika penulis dalam skripsi ini saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Secara umum gambaran sistematikanya antara lain :

Bab I Pendahuluan, pembahasan meliputi : Penegasan judul, latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian, kajian penelitian yang relevan, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

Bab II Landasan Teori, meliputi : membahas tentang teori-teori yang berkaitan dengan pengertian Ijārah.

Bab III berisikan tentang gambaran umum tentang tempat penelitian di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Pesawaran.

Bab IV Analisis data penelitian, yang meliputi : pembahasan tentang pelaksanaan penyewaan Kembali pada bangunan di atas tanah si pemilik kepada pihak ketiga. Dan membahas mengenai pandangan Hukum Islam terhadap Menyewakan Kembali bangunan tersebut.

Bab V Kesimpulan Berisi tentang kesimpulan yang di mana kesimpulan ini menyajikan secara seluruh mengenai penemuan dalam penelitian yang di paparkan dalam keadaan singkat atau ringkas.

BAB II LANDASAN TEORI

A. Ijārah

1. Pengertian Ijārah

Kata *al- Ijārah* berasal dari bahasa Arab dari asal kata *al-ajru* yang berarti *al-‘iwaḍu* (ganti) oleh karena itu *aṣ Ṣawāb* (pahala) dinamai *ajru* (upah).²¹ *Al-Ijārah* merupakan salah satu bentuk muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.²²

Kata *ijārah* dalam perkembangan kebahasaan selanjutnya di pahami sebagai bentuk akad yaitu akad (pemilikan) terhadap berbagai manfaat dengan imbalan (*al- aqdu alal manafi bil iwaḍ*) atau akad pemilikan manfaat dengan imbalan (*tamlīk al manfaah bil iwaḍ*) secara bahasa *ijārah* di definisikan sebagai hak untuk memperoleh manfaat. Manfaat tersebut bisa berupa jasa atau tenaga orang lain, dan bisa pula manfaat yang berasal dari suatu barang/benda. Semua manfaat jasa dan barang tersebut dibayar dengan sejumlah imbalan tertentu.

Secara terminology, ada beberapa definisi yang dikemukakan oleh ulama fiqh. Menurut ulama Syafiiyah, *ijārah* adalah akad atas suat

²¹ Syamsul Hilal, "Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat," *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 5, no. 01 (Januari, 2013): 2, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/issue/view/175>.

²² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 228.

kemanfaatan dengan pengganti.²³ Menurut ulama Hanafiyah *ijārah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang di ketahui dan di sengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.²⁴ Menurut ulama Malikiyah dan Hambaliyah, *ijārah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu.²⁵ Dari pendapat ulama di atas, tidak di temukan perbedaan yang mendasar dari definisi *ijārah*, tetapi ada yang mempertegas mengenai pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa dan mengenai jasa waktu yang di tentukan mendasar dari definisi *ijārah*, tetapi ada yang mempertegas mengenai pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa dan mengenai jasa waktu yang di tentukan.

Beberapa ulama dan para ahli mendefinisikan *ijārah*, sebagai berikut:

- a. Sayyid Sabiq, dalam fiqh assunnah mendefinisikan *ijārah* adalah suatu jenis akad untuk mengambilmamfaat dengan jalan penggantian.²⁶
- b. Helmi Karim, mendefinisikan *ijārah* secara bahasa berarti upah atau ganti atau imbalan, karena itu lafaz *ijārah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas kemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan atau upah karna melakukan aktifitas. Dalam arti luas, *ijārah* bermakna

²³ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah Untuk UIN, STAIN, PTANIS, Dan Umum* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 121.

²⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002), 114.

²⁵ Ibid, 122.

²⁶ Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), 194.

suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.²⁷

- c. Syafi'i Antonio, memberikan definisikan *ijārah* adalah : akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.²⁸

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000, *Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.²⁹

Sedangkan menurut istilah, Basyir mendefinisikan *ijārah* sebagai suatu perjanjian tentang pemakaian dan pemungutan hasil atau manfaat suatu benda, binatang atau tenaga manusia. Menurut Sayyid Sabiq, *ijārah* menurut syara`, berarti suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Sedangkan menurut Malikiyah, kira mempunyai makna yang sama dengan *ijārah* hanya saja kira adalah sebutan untuk pengambilan manfaat barang pada semua benda tetap seperti tanah atau rumah.

Dari beberapa pengertian yang dijelaskan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa *Ijārah* adalah suatu jenis pertikaian atas perjanjian yang bertujuan mengambil manfaat suatu benda maupun jasa yang

²⁷ Ibid, 113.

²⁸ Ibid, 117.

²⁹ M Ichwan Sam et al., *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI* (Jakarta: Erlangga, 2014), 91.

diterima dari orang lain dengan jelas membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kerelaan kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan. Dengan demikian *Ijārah* itu adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan.

Dari beberapa pengertian di atas juga terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa (*Ijārah*) adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi, bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain, terjadinya sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.

Dalam istilah Hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir*, benda yang disewakan diistilahkan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut *ajran* dan *ujrah*. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewa (*mu'ajir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*). Dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).

Menurut hukum Islam, sewa menyewa (*Ijārah*) itu terbagi kepada dua bentuk, yaitu :

1. *Ijārah ain*, yakni *Ijārah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, dengan kata lain yang di pindahkan atau dalam bahasa Arab disebut *manfa'ah*.³⁰ Baik benda bergerak, seperti menyewa kendaraan maupun benda tidak bergerak, seperti sewa rumah.

2. *Ijārah Bi Al-Amal*, yakni sewa menyewa yang bersifat pekerjaan/jasa. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan/jasa ialah memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut ulama fiqih *ijarah* jenis ini hukumnya diperbolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas dan bukan suatu pekerjaan yang dilarang oleh Syariah. Contohnya buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik termasuk juga upah jasa seterilisasi pada kucing.³¹

Lebih lanjut, upah mengupah atau *ijārah amal*, yakni jual beli jasa, biasanya berlaku dalam beberapa hal seperti menjahit pakaian, membangun rumah, dan lain-lain. *ijārah amal* terbagi dua yaitu:

a. *Ijārah khusus*, yaitu *ijārah* yang dilakukan seorang pekerja. Hukum orang yang bekerja itu tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah

³⁰Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Kencana, 2018), 272.

³¹ Herlina et.al Kurniati, "UPAH JASA STERILISASI PADA KUCING DALAM RANGKA MENEKAN JUMBLAH POPULASI KUCING PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Studi Pada Klinik Hewan GRANDIA Pet Care Kota Bandar Lampung)," *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 12, no. 02 (Desember, 2020): 103, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/issue/view/541>.

memberinya upah. Contoh: A mempekerjakan B, selama B bekerja di tempat A dengan kesepakatan yang telah ditentukan, maka B tidak boleh menerima pekerjaan dari orang lain selama pekerjaan B tersebut belum selesai, dalam arti lain *ijārah* khusus ini mengikat seseorang agar tidak menerima pekerjaan lain sampai jangka waktu habis yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.

- b. *Ijārah musytarik*, yaitu *ijārah* yang dilakukan secara bersama-sama, atau melalui kerjasama. Hukumnya dibolehkan kerjasama dengan orang lain. Contohnya: A dan 6 orang saudaranya menerima pekerjaan dari B, untuk menggali sumur, maka selama A dan 6 saudaranya bekerja di tempat B ada orang lain menyuruh A untuk membenarkan TV nya yang rusak, maka A boleh menerima pekerjaannya tersebut.

2. Dasar Hukum Akad *Ijārah* (Sewa-Menyewa)

Landasan Hukum tentang perjanjian akad sewa menyewa dapat dijumpai dalam Al-Qur'an, hadis, Ijma', serta ketentuan hukum positif. penjelasan mengenai dasar hukum tersebut, yakni sebagai berikut :

- a. Al-Qur'an.

Al-Quran adalah dasar hukum yang menduduki peringkat pertama dalam menentukan hukum-hukum yang berlaku dalam kehidupan beragama.³²

قَالَتْ إِحِدُهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَهُ
أَلْقَوِي أَلْقَوِي أَمِينٌ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.

(QS. Al- Qashas : 26).

وَأَوْفُوا بَعْدَ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا أَلْقَائِي مَنِ بَعْدَ تَوَكُّدِهَا
وَقَدْ جَعَلْتُكُمْ عَلَى كَفِيلَةٍ إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ

“ Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat.”. (QS. Al- Nahl : 91).

b. Hadist

As-Sunnah adalah pembicaraan yang diriwayatkan atau diasosiasikan kepada Nabi Muhammad Saw. Ringkasnya, segala sesuatu yang berupa berita yang dikatakan berasal dari Nabi disebut As-

³² Ahsin W Alhafidz, *Kamus Fiqh* (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 13.

Sunnah. Boleh jadi berita itu berwujud ucapan, tindakan, pembicaraan (*taqrir*), keadaan, kebiasaan, dan lain-lain.³³

وَعَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ:
أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُ

“Dari Ibnu ‘Umar Radhiyallahu anhuma, ia berkata, Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda: berikanlah upah nya buruh sebelum kering keringatnya.”. (HR. Ibnu Umar).

c. Ladasan Ijma’

Dalam landasan Ijma’ mengenai disyariatkannya *ijārah* semua Ulama sepakat, berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad *ijārah* atau perjanjian sewa- menyewa, hal ini sejalan juga dengan prinsip muamalah bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang melarangnya.³⁴ Berdasarkan dalil nash al-Qur’an maupun hadits, para Ulama membolehkan adanya *ijārah*/sewa- menyewa, karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. *Ijārah* adalah salah satu bentuk aktivitas yang dibutuhkan oleh manusia karena ada manusia yang tidak mampu memenuhi kebutuhan hidupnya kecuali melalui sewa- menyewa atau upah-mengupah terlebih dahulu. Transaksi ini berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi manusia dan termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong menolong yang dianjurkan agama. *Ijārah* merupakan bentuk muamalah yang dibutuhkan manusia,

³³ Muh Zuhri, *Hadis Nabi Telaah Historis&Metodologis* (Yogyakarta: Tiara Wacana Yogya, 2011), 1.

³⁴ Khotibul Umam, *Perbankan Syari’ah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 123.

karena itu syariat Islam melegalisasi keberadaannya. Konsep *ijārah* merupakan manifestasi keluwesan hukum Islam untuk menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia.

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*.

Dalam konteks fiqh, ada beberapa ketentuan yang berkaitan dengan *ijārah*, ketentuan fiqh yang paling utama berkaitan erat dengan implementasi *ijārah* dalam Lembaga keuangan syariah adalah rukun dan syarat *ijārah*.

a. Rukun *Ijārah*

Menurut para Ulama, rukun *ijārah* terdiri dari:

1. *‘āqid* (pihak-pihak yang berakad).

‘āqid yaitu pihak yang melakukan akad yakni pihak yang menyewa maupun pengguna jasa (*musta’jir*) dan pihak yang menyewakan atau pemberi jasa (*mu’ajjir*). *Ma’qūd a’layh* objek akad *ijārah*, yakni Manfaat barang dan sewa, atau manfaat jasa dan upah.³⁵

Disyaratkan *musta’jir* dan *mu’ajir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharuf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak kecil yang belum mampu membedakan baik dan buruk, maka akad menjadi tidak sah.³⁶

2. *Ṣighat* (ijab dan qabul)

³⁵ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), 101.

³⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 4* (Jakarta: Pena Ilmu dan Amal, 2006), 205.

Ṣighat ijārah, yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa Ijab dan Qabul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*. Sewa-menyewa itu terjadi dan sah apabila ada ijab dan qabul, baik dalam bentuk perkataan atau dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa- menyewa. *Ṣighat* ijab dan qabul adalah suatu ungkapan antara dua orang yang menyewakan suatu barang atau benda. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari seseorang yang berakad yang menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad, siapa saja yang memulai. Sedangkan qabul adalah jawaban (pihak) yang lain sesudah adanya ijab, dan untuk menerangkan persetujuannya.³⁷

3. *Ujrah* (Upah)

Upah adalah uang dan sebagainya yang dibayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu. Disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.³⁸

4. Manfaat

³⁷ Ibid, 27.

³⁸ Muhammad Rawwas Qal-Ahji, *Ensiklopedi Fiqh Umar Bin Khattab* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999), 117.

Manfaat dari objek yang di *ijārahkan* harus sesuatu yang dibolehkan agama (*mutaqawwimah*). Di antara cara untuk mengetahui *ma'qūd a'layh* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijārah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.³⁹

Semua harta benda boleh diakadkan *ijārah* di atasnya, kecuali yang memenuhi syarat sebagai berikut:

- a.) Manfaat dari objek akad sewa-menyewa harus diketahui secara jelas.
- b.) Objek *ijārah* dapat diserahterimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya.
- c.) Objek *ijārah* dan manfaatnya tidak bertentangan dengan Hukum Syara'.
- d.) Objek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda.
- e.) Harta benda yang menjadi objek akad *ijārah* haruslah harta benda yang bersifat *isty'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurangan sifatnya.⁴⁰

b. Syarat *Ijārah*

³⁹ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah Untuk UIN, STAIN, PTANIS, Dan Umum* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 126.

⁴⁰ *Ibid*, 127.

Syarat *ijārah* terdiri empat macam, sebagaimana syarat dalam jual-beli, yaitu syarat *al-iqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat sah, dan syarat lazim.

1). Syarat Terjadinya Akad

Syarat *al-'iqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan *'āqid*, zat akad, dan tempat akad. Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual-beli, menurut ulama Hanafiyah, *'āqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *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 dikategorikan ahli akad.

2) Syarat Pelaksanaan (*an-nafaz*)

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

3). Syarat Sah *Ijārah*.

Keabsahan *ijārah* sangat berkaitan dengan *'āqid* (orang yang akad), *ma'qūd a'layh* (barang yang menadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafs al-a'qad*), yaitu :

a. Adanya keridhaan dari kedua pihak akad

Syarat ini didasarkan pada firman Allah SWT.

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

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

a. *Ma'qūd a'layh* bermanfaat dengan jelas.

Adanya kejelasan pada *ma'qūd a'layh* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijārah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.

a) Penjelasan manfaat

Penjelasan dilakukan agar benda yang disewa benar- benar jelas.

Tidak sah mengatakan, “Saya sewakan salah satu dari rumah ini.”

b) Penjelasan waktu.

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal.

Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasinya.

Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan ulama Syafi'iyah mensyaratkannya sebab bila tak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.

c) Sewa bulanan.

Menurut ulama Syafi'iyah, seseorang tidak boleh menyatakan, "Saya menyewakan rumah ini setiap bulan Rp 50.000,00" sebab pernyataan membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang betul adalah dengan menyatakan, "Saya sewa selama satu bulan". Sedangkan menurut jumhur ulama akad tersebut dipandang sah akad pada bulan pertama, sedangkan pada bulan sisanya bergantung pada pemakaiannya. Selain itu, yang paling penting adalah adanya keridaan dan kesesuaian dengan uang sewa.

b. Ma'qūd a'layh (barang harus dapat memenuhi syara').

Dipandang tidak sah penyewa hewan untuk berbicara dengan anaknya, sebab hal itu sangat mustahil atau dipandang tidak sah menyewa seorang perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid sebab diharamkan syara'.

c. Kemanfaatan benda dibolehkan oleh syara'.

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan syara', seperti menyewakan rumah untuk ditempati atau menyewakan jaringan untuk memburu, dan lain- lain.⁴¹

⁴¹ Ibid, 128.

4. Macam-Macam *Ijārah*.

Ijārah terbagi menjadi 2 macam :

- a. *Ijārah* atas Manfaat, disebut juga sewa-menyewa. Dalam *ijārah* bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda. *Al-Ijārah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa-menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang diperbolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.
- b. *Ijārah* atas pekerjaan, disebut juga dengan upah- mengupah. Dalam *ijārah* bagian ke dua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang. *Al- Ijārah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan pekerjaan. *Al-Ijārah* seperti ini, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas seperti buruh bangunan, buruh pabrik, dan tukang salon. *Al-Ijārah* atas pekerjaan biasaya bersifat pribadi seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga. Kedua bentuk *ijārah* terhadap 2 pekerjaan ini menurut para ulama fiqih diperbolehkan.⁴²

5. Prinsip dan Pelaksanaan *Ijārah*.

- a. Prinsip sewa-menyewa (*Ijārah*).

Transaksi *Ijārah* dilandaskan adanya perpindahan manfaat. Jadi, pada dasarnya prinsip *Ijārah* sama saja dengan prinsip jual beli, namun

⁴² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 236.

perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila pada jual beli obyek transaksinya adalah barang, maka pada *Ijārah* obyek transaksinya adalah jasa.⁴³

b. Pelaksanaan sewa-menyewa (*Ijārah*)

Sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, bahwa untuk terlaksananya sewa-menyewa, haruslah terpenuhi rukun-rukun dan unsur-unsur sewa-menyewa yaitu harus ada pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, dan ada pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, dan ada barang atau manfaat yang dipersewakan dan ongkos sewanya serta harus ada ikrar ijab dan kabul sewa-menyewa.⁴⁴

6. Pembagian dan Hukum *Ijārah* Berdasarkan Objeknya.

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

- a. Hukum Sewa Menyewa, dibolehkan *ijārah* atas barang mubah, seperti rumah, kamar, dan lain-lain, tetapi dilarang *ijārah* terhadap benda-benda yang diharamkan.
- b. Ketetapan hukum akad dalam *ijārah* menurut ulama Hanafiyah, ketetapan akad *ijārah* adalah kemanfaatan yang sifatnya mubah. Menurut ulama Malikiyah, hukum *ijārah* sesuai dengan keberadaan manfaat. Ulama

⁴³ Ismail Nawawi and Zaenudin A Naufal, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2012), 185.

⁴⁴ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Edisi Revisi (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 156.

Hanabilah, dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum *ijārah* tetap pada keadaannya, dan hukum tersebut menjadikan masa sewa, seperti benda yang tampak.

Perbedaan pendapat diatas berlanjut pada hal-hal berikut.

1) Keberadaan upah dan hubungannya dengan akad.

- a) Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, keberadaan upah bergantung pada adanya akad.
- b.) Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, upah dimiliki berdasarkan akad itu sendiri, tetapi diberikan sedikit demi sedikit, tergantung pada kebutuhan 'āqid.
- c.) Menurut ulama Hanafiyah dan malikiyah, kewajiban upah didasarkan pada tiga perkara:
 - 1.) Mensyaratkan upah untuk dipercepat dalam zat akad.
 - 2.) Mempercepat tanpa adanya syarat.
 - 3.) Dengan membayar kemanfaatan sedikit demi sedikit.

Jika dua orang yang akad bersepakat untuk mengakhirkan upah, hal itu dibolehkan.

a) Barang sewaan atau pekerjaan diberikan setelah akad.

Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, *ma'qūd a'layh* (barang sewaan) harus diberikan setelah akad.

b) *Ijārah* dikaitkan dengan masa yang akan datang.

Ijārah untuk waktu yang akan datang dibolehkan menurut ulama Malikiyah, Hanabilah dan Hanafiyah, sedangkan Syafi'iyah melarangnya selagi tidak bersambung dengan waktu akad.

7. Cara Memanfaatkan Barang sewaan.

- a. Sewa rumah, jika seseorang menyewakan rumah, dibolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan pada orang lain.
- b. Sewa tanah, sewa tanah diharuskan untuk menjelaskan tanaman apa yang akan ditanam atau bangunan apa yang didirikan di atasnya. Jika tidak dijelaskan, *ijārah* dipandang rusak.
- c. Sewa kendaraan, dalam menyewa kendaraan, baik hewan atau kendaraan lainnya harus dijelaskan salah satu diantara dua hal, yaitu waktu dan tempat. Juga harus dijelaskan barang yang akan dibawa atau benda yang akan diangkat.⁴⁵

8. Perihal Resiko.

Dalam hal perjanjian sewa-menyewa, resiko mengenai barang yang dijadikan obyek perjanjian sewa-menyewa dipikul oleh di pemilik barang (yang menyewakan), sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil

⁴⁵ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 131–34.

manfaat dari barang atau benda saja, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Jadi apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa, maka tanggung jawab pemiliklah sepenuhnya, si penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya, kecuali apabila kerusakan barang yang disewakannya, kurang pemeliharaan (sebagaimana lazimnya pemeliharaan barang seperti itu).

9. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa (*Ijārah*).

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*fasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan dan dasar yang kuat.

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut :

a. Terjadinya aib pada barang sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

b. Rusaknya barang yang disewakan

Apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi objek sewa. Atau seperti menyewakan rumah lalu rumah tersebut hancur, atau menyewakan tanah untuk ditanami lalu airnya berhenti

c. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir. Namun jika terdapat unsur yang mencegah pasakh, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai di panen, sekalipun terjadi pemaksaan. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah

adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.⁴⁶

d. Adanya uzur

Uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagai mestinya. Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datang dari salah satu pihak. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang telah disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran.

Rumah sewanya akan berakhir masa sewanya kalau roboh. Hewan akan berakhir masa sewanya kalau mati. Demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi, maka akan berakhir masa sewanya. Selama sewa menyewanya berlangsung, maka yang bertanggung

⁴⁶ Ibid, 285.

jawab memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.

Bila keadaan barang atau benda dijual oleh pemiliknya, maka akad sewa menyewa tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya. Demikian halnya kalau terjadi musibah kematian salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik, maka akad sewa menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.⁴⁷

10. Hikmah *Ijārah*.

Ijārah merupakan sarana bagi manusia untuk mempermudah merealisasikan manfaat yang mereka butuhkan meskipun mereka tidak memilikinya. Kebutuhan terhadap manfaat (jasa) seperti halnya kebutuhan terhadap barang-barang. Orang miskin membutuhkan harta dari orang kaya. Sebaliknya, orang kaya membutuhkan tenaga orang miskin. Memelihara kebutuhan manusia merupakan prinsip diberlakukannya transaksi. Oleh karena itu, *ijārah* sesuai dengan prinsip syari'ah Islam.

Manfaat dan hikmah sewa menyewa sangatlah besar, karena sewa menyewa merupakan bentuk kebijaksanaan Allah SWT untuk hamba hambanya. Karena semua manusia mempunyai kebutuhan untuk dipenuhi guna melanjutkan hidupnya seperti sandang, pangan, dan papan.

⁴⁷ D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopesi Hukum Islam* (Jakarta: PT. Lehtiar Baru Van Hoeve, 2003), 663.

Adapun manfaat dari sewa menyewa antara lain sebagai berikut:

- a. Dapat ikut memenuhi hajat orang banyak.
- b. Menumbuhkan sikap saling tolong menolong dan kepedulian terhadap orang lain.
- c. Dapat menciptakan hubungan silaturahmi dan persaudaraan antara penyewa dan yang menyewakan
- d. Dengan adanya sewa menyewa maka dapat melaksanakan kegiatan muamalah.
- e. Menghindari sifat barang yang mubazir.
- f. Dengan adanya sewa-menyewa tersebut seseorang dapat menerima faedah daripada barang yang di sewakan.

Dengan demikian dapat kita pahami bahwa, sewa menyewa ini mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan sehari-hari mulai zaman jahiliyyah hingga sampai zaman modern seperti saat ini. Kita tidak dapat membayangkan betapa sulitnya kehidupan sehari-hari, apabila sewa menyewa ini tidak dibolehkan oleh hukum dan tidak mengerti tata caranya. Karena itu, sewa menyewa dibolehkan dengan keterangan syarat yang jelas, dan dianjurkan kepada setiap orang dalam rangka mencukupi kebutuhan. Setiap orang mendapatkan prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam yaitu memperjual-belikan manfaat suatu barang.⁴⁸

⁴⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 4* (Jakarta: Pena Ilmu dan Amal), 199–200.

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian jual-beli merupakan transaksi yang bersifat konsesual. Perjanjian ini mempunyai akibat hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan kembali uang sewanya (*ujrah*).

Hikmah dari sewa-menyewa adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan semata. Dan barangkali tanpa terduga barang tersebut tidak memiliki faedah apapun.⁴⁹

B. Kepemilikan

1. Pengertian Kepemilikan

Secara etimologi kata milik berasal dari bahasa Arab *al-milk* yang berarti penguasaan terhadap sesuatu. *Al-milk* juga berarti sesuatu yang dimiliki (harta). *Al-milk* juga merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh syara', yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum

⁴⁹ Ahmad Al-Jarjawi, *Indahnya Syariat Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2006), 488.

terhadap harta itu, kecuali adanya halangan syara'. Artinya, benda yang dikhususkan kepada seseorang itu sepenuhnya berada dalam penguasaannya, sehingga orang lain tidak boleh bertindak dan memanfaatkannya. Pemilik harta bebas untuk bertindak hukum terhadap hartanya, seperti jual beli, hibah, wakaf dan meminjamkannya kepada orang lain, selama tidak ada halangan dari syara'. Contoh halangan syara' antara lain orang itu belum cakap bertindak hukum, misalnya anak kecil, orang gila, atau kecakapan hukumnya hilang, seperti orang yang jatuh pailit, sehingga dalam hal-hal tertentu mereka tidak dapat bertindak hukum terhadap miliknya sendiri.⁵⁰

Islam memiliki suatu pandangan yang khas mengenai masalah kepemilikan, yang berbeda dengan pandangan kapitalisme dan sosialisme. Harta benda menurut Islam bukanlah milik pribadi (kapitalisme) dan bukan pula milik bersama (sosialisme) melainkan milik Allah. Konsep kepemilikan dalam ajaran Islam berangkat dari pandangan bahwa manusia memiliki kecenderungan dasar (fitrah) untuk memiliki sesuatu harta secara individual, tetapi juga membutuhkan pihak lain dalam kehidupan sosialnya. Harta atau kekayaan yang telah dianugerahkan-Nya di alam semesta ini, merupakan pemberian dari Allah kepada manusia untuk dapat dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya guna untuk mensejahterakan seluruh umat manusia secara ekonomi, sesuai dengan kehendak Allah swt.

2. Dasar Hukum Kepemilikan

⁵⁰ Iroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), 1.

a. Al-Quran

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ۝ ١٢٠

” Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”.

(Q.S Al-Maidah : 120).

3. Sebab-sebab Kepemilikan

Harta dapat dimiliki oleh seseorang asal tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, baik hukum Islam, hukum adat maupun Undang-undang. Seseorang dapat memperoleh kepemilikan terhadap suatu harta benda apabila terdapat faktor-faktor atau sebab-sebab terjadinya kepemilikan.⁵¹ Dalam Islam faktor atau sebab-sebab terjadinya kepemilikan adalah sebagai berikut:

a. Menguasai benda-benda mubah, yang dimaksud dengan benda-benda mubah ialah benda/harta yang tidak masuk ke dalam kepemilikan orang tertentu, dan tidak ada penghalang untuk usaha memilikinya. Seperti kayu dan pohon di hutan, ciri khas dari sebab kepemilikan dengan cara ini ialah objek kepemilikannya adalah benda/harta yang belum dimiliki seseorang dan kepemilikannya harus dilakukan langsung dengan tindakan, bukan dengan perkataan.⁵² Untuk memiliki benda-benda yang mubah diperlukan dua syarat yang harus dipenuhi yaitu :

1) Benda tersebut sebelumnya belum dimiliki dan dikuasai orang lain.

⁵¹ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, Fikih Muamalah, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 35.

⁵² Ahmad Wardi Muslich, Fiqh Muamalat, (Jakarta: Amzah, 2010), 93.

- 2) Adanya niat (maksud) untuk memiliki, seseorang yang punya keinginan terhadap benda-benda yang mubah maka harus ada maksud untuk memiliki.
- b. Memperoleh harta yang telah dimiliki oleh pihak lain dengan jalan transaksi atau akad. Dalam hal ini berlaku pilihan (ikhtiyari), baik melalui kehendak sepihak seperti akad hibah, sedekah, dan wakaf. Maupun atas kehendak sejumlah pihak secara timbal balik seperti akad jual beli dan sewa. Pemilikan lewat cara ini mesti dilakukan dengan prinsip halal dan baik agar mendapat ridha Allah.
- c. *Tawallud min mamluk*, yaitu segala sesuatu yang timbul dari harta benda yang dimiliki baik hasilnya datang secara alami maupun usaha pemiliknya seperti keuntungan dari dagangan yang dilakukan atas harta bendanya, gaji yang diperoleh atas prestasi pekerja.⁵³
- d. *Khalafiyah* (penggantian), yang dimaksud dengan khalafiyah atau penggantian di sini adalah penggantian oleh seseorang terhadap orang lain dalam kedudukannya sebagai pemilik suatu harta atau benda. Penggantian ini ada dua macam:
1. Penggantian oleh seseorang terhadap orang lain, yaitu dalam hal warisan. Warisan merupakan sebab perpindahan kepemilikan yang sifatnya memaksa, tidak perlu menunggu kesediaan ahli waris. Seorang ahli waris

⁵³ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2019), 29

mau tidak mau harus menerima warisan dari orang yang diwarisinya berupa harta peninggalan yang di tinggalkan oleh mawaris.

2. Penggantian oleh sesuatu terhadap sesuatu yang lain, yaitu dalam *tadhmin* atau penggantian kerugian. *Tadhmin* adalah kewajiban mengganti kerugian atau memberikan imbalan kepada orang yang barangnya dirusak atau dihilangkan olehnya atau penggantian karena terjadinya suatu kerugian atas orang lain.

4. Berakhirnya Kepemilikan

Milik atau kepemilikan dapat berakhir karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Apabila pemilik harta meninggal dunia maka status kepemilikannya akan berakhir dan pindah kepada ahli warisnya. Sementara itu, terhadap milk al-manfaah atau hak manfaah status kepemilikan berakhir karena meninggal pemilik hak manfaat karena hak manfaat tidak bisa diwariskan demikian pendapat ulama Hanafiah. Sedangkan menurut jumhur ulama menyatakan tidak berakhir hak manfaat dengan meninggalnya salah seorang yang berakad karena akad ijarah adalah 'āqad *lazim* (mengikat).
- b. Harta yang dimiliki hancur atau binasa.

- c. Habisnya masa kontrak atau waktu pemanfaatan berakhir. Dengan habisnya waktu kontrak atau sewa rumah akan menghilangkan kepemilikan terhadap manfaat dari rumah sewa.⁵⁴



⁵⁴ Rozalinda, Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah, 30

DAFTAR RUJUKAN

- Adna, Fahril Khalimi. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Bukan Haknya." *Skripsi--Uin Walisongo, Semarang*, 2017.
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Al-Jarjawi, Ahmad. *Indahnya Syariat Islam*,. Jakarta: Gema Insani Press, 2006.
- Alhafidz, Ahsin W. *Kamus Fiqh*. Jakarta: Bumi Aksara, 2013.
- Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Jakarta: Prenada Media Group, 2019.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*. Gema Insani, 2001.
- APRIADI, DONI. "Perspektif Hukum Islam Terhadap Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pengelolaan Potensi Pariwisata (Studi Di Kabupaten Pesisir Barat Provinsi Lampung)." UIN Raden Intan Lampung, 2019.
- Ar, D. Sirrojuddin. *Ensiklopesi Hukum Islam*. Jakarta: PT. Lehtiar Baru Van Hoeve, 2003.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Pendidikan Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: *Bhineka Cipta*, 2002.
- Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.
- Ash-Shiddieqy, Hasbi. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997.
- Azwar, Saifuddin. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 1998.
- Diani, Fathurahman. *Filsafat Hukum Islam*. jakarta, 1997.
- Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Gaya Media Pratama), 2007.
- Hasanudin, Bapak. "Sekertaris Desa." 2023.
- Hilal, Syamsul. "Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat." *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 5, no. 01 (2013). <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/issue/view/175>.

- Ibu Dewi Rahayu. "Penyewa Tanah Dan Pemilik Bangunan Yang Disewakan." 2023.
- Ibu Hasanah. "Pemilik Lahan Tanah Yang Disewakan." 2023.
- Ibu Rohmah. "Penyewa Bangunan Yang Dialihkan." 2023.
- Ja'far, Khumedi. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis)*. Bandar Lampung: Seksi Penerbitan Fakultas Syari'ah Raden Intan Lampung, 2014.
- Jariyah, Ainung. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Desodi Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal), Skripsi." Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, IAIN Walisongo, Semarang, 2007.
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997.
- Kurniati, Herlina et.al. "UPAH JASA STERILISASI PADA KUCING DALAM RANGKA MENEKAN JUMBLAH POPULASI KUCING PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Studi Pada Klinik Hewan GRANDIA Pet Care Kota Bandar Lampung)." *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 12, no. 02 (2020). <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/issue/view/541>.
- Lexy . J. Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya, 2010.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Muhammad Rawwas Qal-Ahji. *Ensiklopedi Fiqh Umar Bin Khattab*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999.
- Nawawi, Ismail, and Zaenudin A Naufal. *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, Dan Sosial*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Pasaribu, Chairuman, and Suhrawardi K Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Sinar Grafika, 2016.
- Pasarribu, chairuman dan k.lubis, Suhrawadi. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. jakarta, 2004.
- Rachmat, Syafei. "Fiqh Muamalah Untuk UIN, STAIN, PTANIS, Dan Umum." *Bandung: Pustaka Setia*, 2001.

- Rofiq, Ahmad. *Hukum Islam Di Indonesia*. Revisi. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.
- Rozikin, Chairur. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Malioboro Yogyakarta.” UIN SUNAN KALIJAGA, 2013.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah Jilid 4*. Jakarta: Pena Ilmu dan Amal, 2006.
- Safitri, Rizki. “Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah Di Kelurahan Tanjungkarang).” UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- Sam, M Ichwan, H Saputra, A Syihabuddin, A Prasetya, and Dewan Syariah Nasional MUI. “Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI.” Jakarta: Erlangga, 2014.
- Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*., Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan : Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Cet. 21. Bandung: Alfabeta, 2015.
- Suhendi, Hendi, and Fiqh Muamalah. “Jakarta: PT.” *Raja Grafindo Persada*, 2002.
- Suryabrata, Sumardi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo, 1998.
- Sutan Remy Sjahdeini, S H. *Perbankan Syariah: Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Kencana, 2018.
- Sutedi, Adrian. “Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya,” 2010.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Umam, Khotibul. *Perbankan Syari'ah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Wajdi, Farid, and Suhrawardi K Lubis. *Hukum Ekonomi Islam: Edisi Revisi*. Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021.
- Zuhri, Muh. *Hadis Nabi Telaah Historis&Metodologis*. Yogyakarta: Tiara Wacana Yogya, 2011.



LAMPIRAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Letkol H. Endro Suratmin I. Sukarame Bandar Lampung 35131
 Email: syariah@radenintan.ac.id ; website: www.syariah.radenintan.ac.id

Nomor : B.3276/Un.16/DS/PP.009/11/2023 Bandar Lampung, 29 November 2023
 Sifat : Penting
 Lampiran : 1 (Satu) Exempfar
 Perihal : Permohonan Izin Riset

Kepada Yth.
 Kepala Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada
 Kabupaten Pesawaran

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Bersama ini dimohonkan kepada Kepala Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada kiranya berkenan memberikan izin Penelitian kepada mahasiswa kami:

Nama : Puput Amalia
 NPM : 2021030115
 Semester : VII (tujuh)
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
 Judul Penelitian : PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA YANG DIALIHKAN (Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada Pesawaran)
 Lokasi Penelitian : Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada Pesawaran
 Penanggung Jawab : Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung

Perlu kami sampaikan bahwa penelitian ini semata-mata untuk kepentingan ilmiah sebagai data dalam penulisan skripsi yang bersangkutan.

Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.
 Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Dekan,

 Efa Rodiah Nur ✓


Tembusan:
 1. Rektor UIN Raden Intan Lampung;
 2. Sdr. Puput Amalia



PEMERINTAH KABUPATEN PESAWARAN
KECAMATAN PUNDUH PEDADA
DESA BANDING AGUNG

Alamat: Jl. Kawalindah Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Kabupaten Pesawaran pos 35453
Email : bandingagung@psia.go.id ; Website : www.bandingagung.pesawaran.go.id

Nomor: 140/182/VII.07.02 /XII / 2023

Lamp : 1 (satu)

Hal : Balasan Izin Penelitian

Kepada

Yth, Dekan Fakultas Syariah

Di -

Tempat

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Desa Banding Agung Kecamatan Punduh —
Pedada Kabupaten Pesawaran.

Nama : HASANUDIN AMRIN

Jabatan : Sekretaris Desa

Alamat : Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Kab.Pesawaran.

Menerangkan bahwa :

Nama : PUPUT AMALIA

NPM : 2021030115

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Mahasiswa : UIN Raden Intan Lampung

Dengan ini memberikan izin untuk Riset di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada
demi kepentingan ilmiah Mahasiswa tersebut nama tersebut tentang sewa menyewa yang
dialihkan Perspektif Hukum Islam.

Demikian surat izin ini kami buat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.
Wassalamu' alaikum wr.wb.

Banding Agung, 04 Desember 2023
An, KEPALA DESA BANDING AGUNG
Sekretaris Desa
HASANUDIN AMRIN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Letkol H. Endro Suratmin 1, Sukarame Bandar Lampung 35131
 Email: syariah@radenintan.ac.id | website: www.syariah.radenintan.ac.id

Nomor : B.3276/Un.16/DS/PP.009/11/2023 Bandar Lampung, 29 November 2023
 Sifat : Penting
 Lampiran : 1 (Satu) Exemplar
 Perihal : Permohonan Izin Riset

Kepada Yth.
 Bupati Pesawaran
 Cq. Kepala Badan KESBANGPOL
 Kabupaten Pesawaran

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Bersama ini dimohonkan kepada Bupati Pesawaran Cq. Kepala Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Kabupaten Pesawaran kiranya berkenan memberikan izin Penelitian kepada mahasiswa kami:

Nama : Puput Amalia
 NPM : 2021030115
 Semester : VII (tujuh)
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
 Judul Penelitian : PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA YANG DIALIHKAN (Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada Pesawaran)
 Lokasi Penelitian : Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada Pesawaran
 Penanggung jawab : Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung

Perlu kami sampaikan bahwa penelitian ini semata-mata untuk kepentingan ilmiah sebagai data dalam penulisan skripsi yang bersangkutan.

Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Dekan,



[Signature]
 Seta Rodiah Nur

Tembusan:

1. Rektor UIN Raden Intan Lampung;
2. Sdr. Puput Amalia



PEMERINTAH KABUPATEN PESAWARAN

BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

Jl. Tamtama Bagelen IV No. 207 Desa Bagelen Gedong Tataan

REKOMENDASI PENELITIAN / RISET

Nomor : 070/106/VL.01/2023

MEMBACA : Surat Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Nomor : B.3276/Un.16/DS/PP.009/11/2023 tanggal 29 September 2023 Perihal Permohonan Izin Riset.

MENINGAT :

1. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2018 Tentang Penerbitan Surat Keterangan Penelitian Pasal 5 Ayat (2)
3. Peraturan Bupati Pesawaran Nomor 08 Tahun 2022 Tentang Kedudukan Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Pesawaran (Berita Daerah Kabupaten Pesawaran Tahun 2022 Nomor 08)
4. Peraturan Bupati Pesawaran Nomor 100 Tahun 2022 Tentang Pedoman Pelaksanaan Kuliah Kerja Nyata, Praktik Kerja Lapangan, Penelitian Dalam Rangka Tugas Akhir Pendidikan/Sekolah Dalam Negeri Dan Penelitian Yang Dilakukan Oleh Instansi Pemerintah Di Kabupaten Pesawaran.

DENGAN INI MEMBERIKAN REKOMENDASI KEPADA:

N a m a / N P M : PUPUT AMALIA/202103115
Lokasi Penelitian : Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada Kabupaten Pesawaran
Lamanya/Mulai : Desember 2023 s/d Februari 2023
Tujuan : Dalam Rangka Penulisan Skripsi
Judul Skripsi : "PRESPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWAYA YANG DIALIHKAN (Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada Pesawaran)"

Catatan

1. Rekomendasi ini diterbitkan untuk kepentingan Penelitian.
2. Tidak dibenarkan melakukan kegiatan yang tidak sesuai / tidak ada kaitannya dengan Rekomendasi ini
3. Melaporkan hasil penelitian kepada Bupati Pesawaran melalui Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Pesawaran.
4. Surat Rekomendasi ini dicabut kembali apabila pemegangnya tidak menaati ketentuan tersebut diatas.

Dikeluarkan di Gedong Tataan
 Pada Tanggal 22 Desember 2023
 An. KEPALA BADAN KESBANG DAN POLITIK

KABUPATEN PESAWARAN
 SEKRETARIS,


 CHAIRILLOH, S.P., M.M.
 Pembina TK 1 IV/b
 NIP. 196803222000031002

Tembusan : Yth,

1. Bupati Pesawaran (Sebagai Laporan)
2. Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung
3. Camat Punduh Pidada Kabupaten Pesawaran
4. Kepala Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada
5. Yang Berkepentingan
6. Arsip

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Assalamualaikum warahmatullah wabarakatu

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : *Murhasanah*
Umur : *67 tahun*
Status : *Pemilik Lahan*
Alamat : *Banding Agung*
Pekerjaan : *Buruh*

Menerangkan bahwa :

Nama : *Puput Amalia*
NPM : *2021030115*
Jurusan : *Hukum Ekonomi Syariah*
Fakultas : *Syariah*

Bahwa benar telah melakukan wawancara kepada saya guna keperluan penyusunan skripsi yang berjudul " Perspektif hukum Islam terhadap sewa menyewa yang dialihkan (studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh pidada Pesawaran)"

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat, agar dapat digunakan sebagaimana mestinya dan diucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum warahmatullah wabarakatu.

Banding Agung, 4 Desember 2023

Responden

Murhasanah

PANDUAN WAWANCARA

Responden: Pemilik Lahan

A. Identitas Responden

1. Nama : Nur Hasanah
2. Umur : 67 Tahun
3. Pendidikan terakhir : SMA
4. Pekerjaan : Buruh
5. Alamat : Banding Agung

B. Daftar Pertanyaan

1. Apakah ibu benar menyewakan lahan kosong kepada ibu Dewi Rahayu ?
Jawab : *Iya, benar mba.*
2. Berapa jumlah sewa yang harus di bayarkan atas penyewaan lahan tersebut?
Jawab : *Ibu Dewi Rahayu harus membayar uang sewa sejumlah 3 juta dalam peratahunnya.*
3. Apakah perjanjian yang ibu buat dengan ibu Dewi Rahayu sebelum melakukan akad?
Jawab : *saya mengizinkan ibu Dewi Rahayu untuk membangun sebuah bangunan di atas tanah saya tersebut.*
4. Apakah benar Ketika sudah melakukan akad dengan ibu Dewi Rahayu, ibu Hasanah justru menyewakan bangunan tersebut kepada orang lain ? alasannya ?
Jawab : *Iya mba benar, karena pada waktu itu ibu Dewi Rahayu sudah meninggalkan bangunan tersebut, sehingga bangunan yang berdiri di lahan saya kosong, daripada kosong tidak berpenghuni maka saya berfikir untuk menyewakan Kembali bangunan tersebut kepada ibu Rohmah*
5. Berapa uang sewa yang dibayarkan ibu Rohmah kepada ibu Hasanah?

Jawab : Ibu Rohmah membayar uang sewa bangunan tersebut sebesar 5 juta pertahunnya

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Assalamualaikum warahmatullah wabarakatu

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Awi Rahayu
Umur : 41 tahun
Status : Penyewa Lahan & Pemilik Bangunan
Alamat : Banding Agung
Pekerjaan : RT

Menerangkan bahwa :

Nama : Puput Amalia
NPM : 2021030115
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah


Bahwa benar telah melakukan wawancara kepada saya guna keperluan penyusunan skripsi yang berjudul " Perspektif hukum Islam terhadap sewa menyewa yang dialihkan (studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh pidada Pesawaran)"

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat, agar dapat digunakan sebagaimana mestinya dan diucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum warahmatullah wabarakatu.

Banding Agung, 4 Desember 2023

Responden



PANDUAN WAWANCARA

Responden : Penyewa lahan

A. Identitas Responden

1. Nama : Dewi Rahayu
2. Umur : 41 Tahun
3. Pendidikan terakhir : SMA
4. Alamat : Bandung Agung

B. Daftar Pertanyaan

1. Apakah ibu menyewa lahan ibu Hasanah ?

Jawab : *iya mba benar.*

2. Berapa lama ibu menyewa lahan tersebut ?

Jawab : *Saya sewa selama 4 Tahun dan baru masuk tahun ke 3*

3. Apa alasan ibu meninggalkan bangunan itu sebelum habis masa kontrak nya?

Jawab : *Alasan saya meninggalkan bangunan tersebut karena ingin ikut suami saya ke luar kota. Saya sudah menawarkan bangunan tersebut agar di beli saja dengan ibu Hasanah tapi ia tidak menginginkannya.*

4. Apakah ibu tahu jika ibu Hasanah menyewakan Kembali bangunan tersebut?

Jawab : *Tidak mba, saya tidak mengetahui bahwa bangunan tersebut di sewakan Kembali kepada orang lain.*

5. Lalu bagaimana tanggapan ibu mengenai hal yang dilakukan ibu Hasanah tersebut?

Jawab : *Ya awal nya sangat kecewa, tetapi mau bagaimana lagi, saya Cuma merasa sangat dirugikan.*



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Assalamualaikum warahmatullah wabarakatu

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rohmah
Umur : 53 Tahun
Status : Penyewa bangunan
Alamat : Banding Agung
Pekerjaan : Ibu rumah tangga

Menerangkan bahwa :

Nama : Puput Amalia
NPM : 2021030115
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

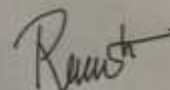
Bahwa benar telah melakukan wawancara kepada saya guna keperluan penyusunan skripsi yang berjudul " Perspektif hukum Islam terhadap sewa menyewa yang dialihkan (studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh pidada Pesawaran)"

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat, agar dapat digunakan sebagaimana mestinya dan diucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum warahmatullah wabarakatu.

Bandung Agung, 4 Desember 2023

Responden



PANDUAN WAWANCARA

Responden : Penyewa bangunan

A. Identitas Responden

1. Nama : Rohmah
2. Umur : 53 tahun
3. Pendidikan terakhir : SMP
4. Alamat : Marga Punduh

B. Daftar Pertanyaan

1. Apakah benar ibu menyewa bangunan yang ada di lahan tersebut ?

Jawab : iya benar, saya menyewa bangunan tersebut dengan bu Hasanah karena saya ingin membuka usaha warung di bangunan tersebut.

2. Apakah ibu tau bahwa bangunan tersebut milik ibu Dewi Rahayu?

Jawab : Tidak, saya tidak mengetahuinya, yang saya tahu ibu Dewi dulunya hanya menyewa bangunan tersebut lalu meninggalkan bangunan tersebut setelah masa kontraknya habis.

3. Lalu berapa jumlah uang yang harus ibu bayarkan kepada ibu Hasanah ?

Jawab : Saya membayar sewa bangunan tersebut sebesar 5 juta pertahunnya.

4. Lalu apa tanggapan ibu Ketika mengetahui bahwa bangunan yang ibu sewa tersebut milik ibu Dewi ?

Jawab : Ya saya tidak ingin tahu dengan hal tersebut, karena itu urusan ibu Hasanah Bersama ibu Dewi, yang saya tahu saya menyewa bangunan tersebut dan sudah membayarnya jadi saya berhak atas penempatan bangunan tersebut.









KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Let. Kol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 Telp.0721703260

LEMBAR KONSULTASI SKRIPSI

Nama : Puput Amalia
 Npm : 2021030115
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
 Pembimbing I : Dr. Lily Faizal, S.Sos., M.H
 Pembimbing II : Juhrotul Khulwah, M. SI
 Judul Skripsi : Perspektif Hukum Islam terhadap sewa menyewa yang dialihkan
 (Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pidada Pesawaran).

| No | Tanggal Konsultasi | Keterangan | Paraf | |
|----|--------------------|-----------------------------|---|---|
| | | | Pembimbing I | Pembimbing II |
| 1. | 13 september 2023 | Acc judul | |  |
| 2. | 26 september 2023 | Acc proposal dan acc sempro | |  |
| 3. | 18 oktober 2023 | Acc proposal pada PA 1 |  | |
| 4. | 27 November 2023 | Acc bab 2 | | |
| 5. | 11 Desember 2023 | Acc bab 3 | |  |
| 6. | 30 januari 2024 | Acc bab 4 dan 5 | |  |


| | | | | |
|----|--|----------------------------|--|---|
| 7. | | Acc bab 1 sampai 5 pa 2 | |  |
| 8. | | Acc bab 1 sampai 5 pa 1 |  | |

Bandar Lampung, 04 maret 2024

Pembimbing I


Dr. Liky Faizal, S.Sos., M.H
NIP.1976111061998032005

Pembimbing II


Juhrotul Khulwah, M.Si
NIP.199107092018012002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
PUSAT PERPUSTAKAAN

Jl. Letkol H. Endro Suratmin, Sukarame I, Bandar Lampung 35131
 Telp.(0721) 780887-74531 Fax. 780422 Website: www.radenintan.ac.id

SURAT KETERANGAN

Nomor: B- 0808/ Un.16 / P1 /KT/III/ 2024

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Dr. Ahmad Zarkasi, S.Ag., M.Sos. I
 NIP : 197308291998031003
 Jabatan : Kepala Pusat Perpustakaan UIN Raden Intan Lampung
 Menerangkan Bahwa Artikel Ilmiah Dengan Judul

PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWAWA YANG DIALIHKAN
(Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Kabupaten Pesawaran)

Karya:

| NAMA | NPM | FAKULTAS/PRODI |
|--------------|------------|----------------|
| Puput Amalia | 2021030115 | FS/HES |

Bebas plagiasi sesuai dengan hasil pemeriksaan tingkat kemiripan sebesar 12% dan dinyatakan **lulus** yang direkomendasikan oleh **fakultas/jurusan** dengan bukti terlampir.

Demikian Keterangan ini kami buat, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Bandar Lampung, 20 Maret 2024
 Kepala Pusat Perpustakaan

Dr. Ahmad Zarkasi, M.Sos. I
 NIP.197308291998031003

Ket:

1. Surat Keterangan Cek Turnitin ini Legal & Sah, dengan Stempel Asli Pusat Perpustakaan.
2. Surat Keterangan ini Dapat Digunakan Untuk Repository
3. Lampirkan Surat Keterangan Lulus Turnitin & Rincian Hasil Cek Turnitin ini di Bagian Lampiran Skripsi Untuk Salah Satu Syarat Penyebaran di Pusat Perpustakaan

PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA YANG
DIALIHKAN (Studi di Desa Banding Agung Kecamatan
Punduh Pedada Kabupaten Pesawaran)

ORIGINALITY REPORT

| | | | |
|------------------|------------------|--------------|----------------|
| 12% | 8% | 3% | 5% |
| SIMILARITY INDEX | INTERNET SOURCES | PUBLICATIONS | STUDENT PAPERS |

PRIMARY SOURCES

| | | |
|----------|--|---------------|
| 1 | text-id.123dok.com Internet Source | 2% |
| 2 | Submitted to UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Student Paper | 1% |
| 3 | Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper | 1% |
| 4 | Submitted to UIN Raden Intan Lampung Student Paper | 1% |
| 5 | www.legalakses.com Internet Source | 1% |
| 6 | e-campus.iainbukittinggi.ac.id Internet Source | 1% |
| 7 | etheses.iainkediri.ac.id Internet Source | 1% |
| 8 | id.wikipedia.org Internet Source | <1% |

- | | | |
|----|---|-----|
| 9 | Submitted to Universitas Islam Negeri Raden Fatah Student Paper | <1% |
| 10 | repository.uin-suska.ac.id Internet Source | <1% |
| 11 | repo.darmajaya.ac.id Internet Source | <1% |
| 12 | Submitted to Universitas PGRI Palembang Student Paper | <1% |
| 13 | digilib.uin-suka.ac.id Internet Source | <1% |
| 14 | Wa Nurlian, Muh. Asrianto Zainal, Muhammad Iqbal. "Perspektif Hukum Islam terhadap Tradisi Poalo Pasca Penguburan Jenazah (Studi Pada Masyarakat Kecamatan Kusambi Kabupaten Muna Barat)", KALOSARA: Family Law Review, 2022 Publication | <1% |
| 15 | www.neliti.com Internet Source | <1% |
| 16 | digilibadmin.unismuh.ac.id Internet Source | <1% |
| 17 | Submitted to UIN Sultan Maulana Hasanudin Student Paper | <1% |

- 18 Juwita Nur Safitri, Muhammad Iqbal Fasa, A. Kumedi Ja'far. "Analisis Hukum Islam terhadap Penyelesaian Sengketa Tunggakan Dalam Jual Beli Angsuran Tanah Kavling Melalui Nonlitigasi", *Al-Kharaj : Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 2021
Publication <1%
-
- 19 es.scribd.com
Internet Source <1%
-
- 20 Ariyadi Ariyadi. "BUDAYA KOSMOPOLITANISME DALAM PRAKTIK JUAL BELI DI PASAR TERAPUNG PADA KALIMANTAN SELATAN", *At-Taradhi: Jurnal Studi Ekonomi*, 2019
Publication <1%
-
- 21 Juju Jumena, Ilham Bustomi, Siti Fatimah. "HAK JAMAAH HAJI ATAS HASIL PENGELOLAAN SETORAN AWAL BIAYA PENYELENGGARAAN IBADAH HAJI", *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, 2018
Publication <1%
-
- 22 Rahmat Ilyas. "Perilaku Manusia Berkonsumsi dalam Perspektif Ekonomi Islam", *Eduagama: Jurnal Kependidikan dan Sosial Keagamaan*, 2019
Publication <1%

- | | | |
|----|--|------|
| 23 | repository.iainpalopo.ac.id Internet Source | <1 % |
| 24 | idoc.pub Internet Source | <1 % |
| 25 | ejournal.radenintan.ac.id Internet Source | <1 % |
| 26 | Achmad Otong Busthomi, Edy Setyawan, Iin Parlina. "AKAD MUZARAAH PERTANIAN PADI DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH", Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah, 2018 Publication | <1 % |
| 27 | Siti Fatimah, Christine Wulandari, Susni Herwanti. "Analisis Kesiediaan Menerima (WTA) Sebagai Proksi Pembayaran Jasa Lingkungan Air Di Pekon Datar Lebuay Kecamatan Air Nainingan Kabupaten Tanggamus", Jurnal Sylva Lestari, 2016 Publication | <1 % |
| 28 | Submitted to State Islamic University of Alauddin Makassar Student Paper | <1 % |
| 29 | Submitted to Ajou University Graduate School Student Paper | <1 % |
| 30 | Submitted to Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia Student Paper | <1 % |