

**TINJAUN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PENYEWAAN
RUMAH DIBAYAR DENGAN PERBAIKAN RUMAH
(STUDI KASUS PERUMAHAN NIRWANA VILLAGE TALANG BETUTU
PALEMBANG)**

SKRIPSI

**Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

RAHMAH SHOLIHA RIZKI

NIM: 1930104190



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
PALEMBANG**

2023

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Berikanlah upah orang sewaan sebelum keringatnya kering.”

(HR. Ibn Majah)

PERSEMBAHAN:

Alhamdulillah Berkat Rahmat Allah Yang Maha Kuasa, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Karya sederhana ini saya persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang senantiasa selalu memberikan kemudahan dalam menuntut ilmu dari merintis kesusahan sampai meraih kesuksesan untuk masa depan.
2. Orang tuaku tercinta Ayahandaku Yatiman dan Ibundaku Rohila, Kedua Saudara-saudaraku, dan keponakan ku Arumi, Al, dan Hanna Kemudian seluruh sanak keluargaku yang selalu memberikan doa, dukungan dan motivasi yang tiada hentinya sampai aku berada di titik ini.
3. Seluruh sahabat-sahabat seperjuanganku terkhusus Ade Novita Sari, Hasmawati Sheilla Apriana, Aprillia, Fitria dan Mulya Ningsih serta yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini..
4. Pembimbing I Bapak Muhammad Harun dan Pembimbing II Ibu Isnayati Nur, M.H.I yang telah membimbing dalam proses pembuatan skripsi.
5. Almamater tercinta UIN Raden Fatah Palembang

ABSTRAK

Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi setiap orang. Selain sebagai tempat untuk beristirahat, rumah juga merupakan tempat untuk berkumpulnya keluarga. Maka dari itu, kebutuhan rumah yang layak untuk ditempati bagi setiap orang menjadi hal yang sangat penting untuk dimiliki. Sewa menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal penyewa, atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakannya kembali. Hal ini diperbolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewanya. Manfaat barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan barang tersebut, seandainya barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang dijanjikan maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan. manfaat objek sewa juga harus manfaat langsung dari benda tersebut, tidak dibenarkan sewa menyewa manfaat suatu benda yang tidak bersifat tidak langsung.

Penelitian ini berjudul Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyewaan Rumah Dibayar Dengan Perbaikan Rumah Studi kasus di Perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang. Rumusan masalahnya bagaimana sistem praktik pembayaran penyewaan rumah dibayar dengan perbaikan rumah dan bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pembayaran rumah dibayar dengan perbaikan rumah. Praktik sewa-menyewa dibayar dengan perbaikan rumah pada perumahan Nirwana Village ini terdapat wanprestasi pada perjanjian akad sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui sistem praktik pembayaran penyewaan rumah dibayar dengan renovasi dan mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah pada praktik tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan (field research) ialah penelitian yang dilakukan secara langsung dilapangan atau responden . jenis data yang digunakan adalah kualitatif. Data kualitatif ialah data yang non-numeric atau tidak dapat diproses dalam bentuk angka. Data primer dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Penelitian ini juga memakai teknik populasi dan sampel.

Menurut Hukum Ekonomi Syariah adapun tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pemberi sewa atau pemilik rumah yaitu pertama pemilik harus mengecek kelayakan barang yang disewakan untuk dimanfaatkan oleh penyewa. Apabila terjadi kerusakan pada barang yang disewakan selama proses penyewaan berlangsung yang bukan karena faktor kelalaian penyewa maka pemilik rumah wajib memperbaikinya.

Kata Kunci: Sewa-menyewa, Perjanjian,dan Perbaikan Rumah

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pola transliterasi dalam penulisan skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang berpedoman kepada Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan Kebudayaan RI No. 158 Tahun 1987 dan No. 0543b/U/1987.

1. Konsonan:

Huruf	Nama	Penulisan	
		Huruf kapital	Huruf kecil
ا	Alif	Tidak dilambangkan	
ب	Ba	B	b
ت	Ta	T	t
ث	Tsa	Ts	ts
ج	Jim	J	j
ح	Ha	Ḥ	ḥ
خ	Kha	Kh	kh
د	Dal	D	d
ذ	Dzal	Dz	dz
ر	Ra	R	r
ز	Zai	Z	z
س	Sin	S	s

سین	Syin	Sy	sy
شاد	Shad	Sh	sh
ذاد	Dhad	Dl	dl
ط	Tha	Th	th
ظ	Zha	Zh	zh
ع	'Ain	'	'
غین	Ghain	Gh	gh
ف	Fa	F	f
ق	Qaf	Q	q
ک	Kaf	K	k
ل	Lam	L	l
م	Mim	M	m
ن	Nun	N	n
و	Waw	W	w
ه	Ha	H	h
ء	Hamzah	'	'
ی	Ya	Y	y

2. Vokal

Sebagaimana halnya vokal bahasa Indonesia, vokal bahasa Arab terdiri atas vokal tunggal (monoftong) dan vokal rangkap (diftong).

a. **Vokal tunggal** dilambangkan dengan harakat. Contoh:

Tanda	Nama	Latin	Contoh
أَ	<i>Fathah</i>	A	مَنْ
إِ	<i>Kasrah</i>	I	مِنْ
أُ	<i>Dhammah</i>	U	رُفَعَ

b. **Vokal rangkap** dilambangkan dengan gabungan harakat dan huruf. Contoh:

Tanda	Nama	Latin	contoh
أَيُّ	<i>Fathah dan ya</i>	Ai	كَيْفَ
أَوَّ	<i>Fathah dan waw</i>	Au	حَوْلَ

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang dilambangkan dengan huruf dan simbol (tanda).

Contoh:

Tanda	Nama	Latin	Contoh	Ditulis
اَ				
مَاَ	<i>Fathah dan alif</i>	Ā/ā	مَاَتَ	Māta/

مى	atau <i>Fathah</i> dan <i>alif</i> yang menggunakan huruf <i>ya</i>		رَمَى	Ramā
ي	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	إِي	قِيلَ	Qīla
مُو	<i>Dhammah</i> dan <i>waw</i>	وِي	يَمُوتُ	Yamūtu

4. Ta Marbutah

Transliterasi Ta Marbutah dijelaskan sebagai berikut:

- Ta Marbutah hidup atau yang berharakat *fathah*, *kasrah* dan *dhammah* maka transliterasinya adalah huruf *t*;
- Ta Marbutah yang sukun (mati) maka transliterasinya adalah huruf *h*;
- Kata yang diakhiri Ta Marbutah diikuti oleh kata sandang *al* serta bacaan kedua kata tersebut terpisah, maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan *h*.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ = *Raudhatul athfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ = *Al-Madīnah al-Munawwarah*

الْمَدْرَسَةُ الدِّينِيَّةُ = *Al-madrasah ad-dīniyah*

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid ditransliterasikan dengan menggandakan penulisan huruf yang bertanda syaddah tersebut. Misalnya:

رَبَّنَا = *Rabbanā* نَزَّلَ = *Nazzala*

الْبِرُّ = *Al-birr* الْحَجُّ = *Al-hajj*

6. Kata Sandang *al*

- a. Diikuti oleh huruf *as-Syamsiyah*, maka ditransliterasikan dengan bunyinya, yaitu huruf [l] diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang mengikutinya.

Contoh:

السَّيِّدُ	=	<i>As-Sayyidu</i>	التَّوَابُ	=	<i>At-Tawwābu</i>
الرَّجُلُ	=	<i>Ar-Rajulu</i>	الشَّمْسُ	=	<i>As-Syams</i>

- b. Diikuti oleh huruf *al-Qamariyah*, maka ditransliterasikan sesuai aturan-aturan bunyinya. Contoh:

الْجَلَالُ	=	<i>Al-Jalāl</i>	الْبَدِيعُ	=	<i>Al-badī'u</i>
الْكِتَابُ	=	<i>Al-Kitāb</i>	الْقَمَرُ	=	<i>Al-qamaru</i>

Catatan: kata sandang ditulis secara terpisah dari kata yang mengikutinya dan diberi tanda hubung (-), baik diikuti huruf *as-Syamsiyah* maupun *al-Qamariyah*.

7. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun hal ini hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak di tengah dan akhir kata. Apabila terletak di awal kata, *hamzah* tidak dilambangkan karena dalam tulisannya berupa alif. Contoh:

تَأْخُذُونَ	=	<i>Ta 'khuzūna</i>	أَمِرْتُ	=	<i>Umirtu</i>
الشُّهَدَاءُ	=	<i>As-Syuhadā'</i>	فَأْتِ بِهَا	=	<i>Fa 'ti bihā</i>

8. Penulisan Kata

Setiap kata, baik *fi'il*, *isim* maupun *huruf* pada dasarnya ditulis terpisah. Akan tetapi, suatu kata yang didalamnya ada harakat atau huruf yang tidak dibaca (dihilangkan), maka transliterasi kata seperti itu dirangkaikan dengan kata setelahnya. Contoh:

Arab	Semestinya	Cara Transliterasi
وَأَوْفُوا الْكَيْلَ	<i>Wa aufū al-kaila</i>	<i>Wa auful-kaila</i>
وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ	<i>Wa lillāhi 'alā al-nās</i>	<i>Wa lillāhi 'alannās</i>
يُدْرُسُ فِي الْمَدْرَسَةِ	<i>Yadrusu fī al-madrasah</i>	<i>Yadrusu fil-madrasah</i>

9. Huruf Kapital

Penggunaan huruf kapital sebagaimana halnya yang berlaku dalam bahasa Indonesia (EYD), antara lain huruf kapital ditulis untuk huruf awal kalimat, awal nama dan awal nama tempat. Apabila awal nama atau tempat tersebut didahului kata sandang *al*, maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah huruf awal nama, bukan huruf awal kata sandangnya. Contoh:

Kedudukan	Arab	Transliterasi
Awal kalimat	مَنْ عَرَفَ نَفْسَهُ	<i>Man 'arafa nafsahu</i>
Nama diri	وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	<i>Wa mā Muhammadun illā rasūl</i>
Nama tempat	مِنَ الْمَدِينَةِ الْمُنَوَّرَةِ	<i>Minal-Madīnatil-Munawwarah</i>
Nama bulan	إِلَى شَهْرِ رَمَضَانَ	<i>Ilā syahri Ramaḍāna</i>
Nama diri didahului <i>al</i>	ذَهَبَ الشَّافِعِيُّ	<i>Zahaba as-Syāfi'ī</i>
Nama tempat didahului <i>al</i>	رَجَعَ مِنْ لَمَكَةَ	<i>Raja'a min Makkah</i>

10. Penulisan kata Allah

Huruf awal kata Allah menggunakan huruf kapital apabila kata tersebut berdiri sendiri. Apabila kata Allah berhubungan dengan kata lain sehingga ada huruf atau

harakat yang dihilangkan, maka huruf awalnya tidak menggunakan huruf kapital.

Contoh:

وَاللَّهُ	=	<i>Wallāhu</i>	فِي اللَّهِ	=	<i>Fillāhi</i>
مِنَ اللَّهِ	=	<i>Minallāhi</i>	لِلَّهِ	=	<i>Lillāhi</i>

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT. Tuhan semesta alam yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul. **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyewaan Rumah Dibayar Dengan Renovasi Studi Kasus Perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang”**. dan dapat menjadi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang. Sholawat beserta salam juga senantiasa tercurah kepada Rasulullah SAW yang mengantarkan manusia dari zaman kegelapan ke zaman yang terang benderang hingga saat ini. Dalam perjalanan masa perkuliahan dari awal sampai penyusunan skripsi ini, penulis sadar bahwa ada banyak kekurangan serta hambatan-hambatan yang memberikan kesadaran bahwa semua fase dalam kehidupan ada proses didalamnya. Alhamdulillah semua itu terlewati dengan seiringnya waktu hingga sampai ke penghujung S1 ini. Dalam pengerjaan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, motivasi dan doa berbagai pihak. Semua itu sangat berharga bagi penulis, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan sebagaimana dengan yang diharapkan. Selanjutnya penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orangtua dan keluarga yang menjadi semangat hidup bagi penulis. Terimakasih doa dan kasih sayang yang tidak pernah henti diberikan selama ini.
2. Ibu Prof, Dr. Nyayu Khodijah, S.Ag., M.Si Selaku Rektor UIN Raden Fatah Palembang
3. Bapak Dr.H.Muhamad Harun, M.Ag. Selaku Dekan Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang. Bapak Dr. Muhammad Torik, M.A Bapak Fatah Hidayat, S.Ag., M.Pd.I dan Ibu Dr. Hj Siti Rochmiyatun, S.H., M.Hum Sebagai wakil Dekan I, II, Dan III.
4. Ibu Dra. Atika, M.Hum. Selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang.
5. Ibu Fatroyah Ars Himsyah, M.H.I. Selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang

6. Ibu Dr.H.Muhamad Harun, M.Ag. Selaku Dosen Pembimbing Skripsi pertama yang telah berkenan memberikan tambahan ilmu dan solusi pada setiap permasalahan atas kesulitan dalam penulisan skripsi ini.
7. Ibu Isnayati Nur, M.E.Sy. Selaku Dosen Pembimbing Skripsi kedua yang sangat sabar saat saya melakukan bimbingan dan terima kasih juga telah memberikan tambahan ilmu serta solusi.
8. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
9. Kepada semua Sahabat saya selama ini yang selalu mendukung saya dalam penyusunan skripsi ini yang sangat saya banggakan.
10. Kepada semua teman-teman seangkatan, terutama kelas Hukum Ekonomi Syariah 2 Angkatan 2019 yang selalu mengisi hari-hari menjadi sangat menyenangkan.
Besarnya harapan penulis agar skripsi ini dapat memberikan manfaat yang berarti bagi pengembangan ilmu pengetahuan

Palembang, Oktober 2023

Rahmah Sholiha Rizki

DAFTAR ISI

MOTTO DAN PERSEMBAHAN	i
ABSTRAK	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI	iii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWAWA DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH	
A. Pengertian Akad Sewa Menyewa.....	17
1. Dasar Hukum Sewa Menyewa	22
2. Rukun Sewa Menyewa.....	25
3. Syarat-Syarat Sewa Menyewa.....	26
4. Macam-macam Sewa Menyewa	26
5. Kewajiban Para Pihak Sewa Menyewa.....	28
6. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	31
7. Hikmah Sewa Menyewa.....	33
BAB III GAMBARAN UMUM MASYARAKAT PERUMAHAN NIRWANA VILLAGE TALANG BETUTU PALEMBANG	
A. Gambaran Umum Perumahan Nirwana Village	35
B. Jumlah Penduduk Perumahan Nirwana Village.....	36

C. Perekonomian Dan Mata Pencaharian Penduduk Perumahan Nirwana Village.....	36
D. Tingkat Pendidikan Penduduk Perumahan Nirwana Village.....	37
E. Keagamaan Masyarakat Talang Betutu.....	40
F. Fasilitas Kesehatan Penduduk Perumahan Nirwana Village.....	41
G. Sistem Organisasi Pemerintahan Perumahan Nirwana Village Talang Betutu...	42

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Praktik Pembayaran Sewa-Menyewa Rumah Dibayar Dengan Renovasi.....	43
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembayaran Penyewaan Rumah Dibayar Dengan Renovasi	49

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	60
B. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA 62

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Sebagai makhluk sosial, manusia selalu berinteraksi antara manusia dengan manusia lainnya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satunya adalah kebutuhan dasar setiap manusia yang terdiri dengan kebutuhan pangan, sandang dan kebutuhan papan. Di zaman modern saat ini kebutuhan papan sangat dibutuhkan untuk melindungi dirinya dari berbagai iklim ataupun cuaca. Tidak semua manusia mampu memenuhi kebutuhan papan dengan memiliki rumah sendiri. Keterbatasan pemenuhan kebutuhan primer itu disebabkan oleh keadaan ekonomi dan kebutuhan yang meningkat. Oleh karena itu sewa rumah sebagai salah satu alternatif untuk orang yang belum memiliki tempat tinggal.

Akibat keterbatasan pemenuhan kebutuhan ini, masyarakat membuka usaha menyewakan bangunan atau rumah kontrakan. Didalam perkembangannya usaha yang dilakukan masyarakat ini dapat dikatakan berkembang pesat, dapat dilihat dari segi bisnis, usaha sewa-menyewa rumah kontrakan yang sangat diminati oleh masyarakat sebagai usaha bisnis sampingan menjanjikan. Sewa menyewa rumah sangat banyak diminati seperti di Perumahan Nirwana Village di Talang Betutu Palembang, ada beberapa rumah yang tidak ditempati oleh pemiliknya sehingga pemiliknya menyewakan rumah tersebut agar rumahnya tidak terbengkalai dan ada yang menjaga serta merawat rumahnya. Didalam kegiatan suatu usaha bisnis tentu terdapat suatu kerjasama yang baik dalam kegiatan ini, yaitu dilakukan oleh pemilik rumah kontrakan yang memiliki kepentingan satu sama lain, melaksanakan ketentuan-ketentuan

yang telah diperjanjikan salah satunya adalah tidak boleh mengubah ataupun memperbarui perjanjian baru dengan pihak ketiga.

Fitrah manusia sebagai subjek hukum tidak lepas dari berinteraksi dengan orang lain. Islam adalah agama yang sempurna yang mengatur kehidupan manusia, baik yang menyangkut akidah, ibadah, akhlak, maupun muamalah. Salah satu ajaran agama yang penting adalah bidang muamalah, karena muamalah adalah bagian terbesar dalam hidup manusia sampai dalam hadits Nabi SAW dikatakan bahwa agama adalah muamalah.¹ Ada banyak bentuk kegiatan manusia yang telah diatur oleh agama, salah satunya adalah sewa-menyewa. Sewa-menyewa bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan memberikan imbalan dengan jumlah tertentu dalam waktu tertentu. Atau dengan kata lain, sewa-menyewa adalah menjual manfaat sesuatu benda, bukan menjual dari benda itu sendiri.

Sewa menyewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang atau uang yang dibayarkan karena telah memakai atau meminjam sesuatu, penghasilan yang diterima atau diperoleh sehubungan dengan kesepakatan untuk memberikan hak menggunakan harta selain tanah dan bangunan selama jangka waktu tertentu baik dengan perjanjian tertulis, maupun tidak tertulis sehingga harta tersebut hanya dapat digunakan oleh penerima hak selama jangka waktu yang telah disepakati. Sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Akad adalah suatu perjanjian atau ikatan yang terjadi antara kedua belah pihak, yang satu menyatakan ijab dan yang kedua menyatakan qabul, yang kemudian menimbulkan suatu akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak tersebut. Adapun didalam suatu transaksi yang terdapat kebebasan dalam melakukan akad, asalkan akad yang dilaksanakan berdasarkan syariat agama dan setiap orang yang ingin

¹ Harun, *Fiqih muamalah*, (Surakarta: Muhamadiyah University press, 2017), 1.

bertransaksi haruslah dengan akad dan dalam praktiknya sesuai dengan syariat Islam yang berlaku.² Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

Sewa menyewa adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan. Penyewa memimiliki manfaat yang ada pada seseorang, rumah dan hewan tunggangan sampai pada masa yang diisyaratkan, sehingga si penyewa berhak untuk mengambil manfaat yang disewanya dari pada pemilik yang sebenarnya mendapatkan imbalan yang diambilnya sebenarnya, dan pemilik yang sebenarnya mendapatkan imbalan yang diambilnya dari hewan tunggangan dan rumah itu.³ Adapun dasar hukum yang memperbolehkan sewa menyewa sebagaimana firman Allah dalam QS. Al-Qashash ayat 26 yang berbunyi:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ [۝] إِنَّ خَيْرَ مَن اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: ‘Wahai bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat serta dapat dipercaya.’ [Al-Qashash/28: 26]

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepakati. Perjanjian sewa menyewa menimbulkan menimbulkan hak dan kewajiban antara penyewa dan yang menyewakan. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh penyewa sedangkan kewajiban penyewa adalah membayar harga sewa. Perjanjian berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi. Kegiatan sewa menyewa ini diperbolehkan dalam Islam karena mengandung unsur tolong-menolong

²Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2010), 68.

³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), 318.

dalam kebaikan antar sesama manusia. Hal ini terdapat dalam firman Allah SWT QS. Al-baqarah ayat 233 yang berbunyi:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.”⁴

Akad sewa menyewa merupakan pengambilan manfaat suatu benda, maka syarat kemanfaatan objek harus menjadi perhatian oleh kedua belah pihak. Manfaat barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan barang tersebut, seandainya barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang dijanjikan maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan. manfaat objek sewa juga harus manfaat langsung dari benda tersebut, tidak dibenarkan sewa menyewa manfaat suatu benda yang tidak bersifat tidak langsung(turunan).⁵

Kemanfaatan objek sewa haruslah barang yang dibolehkan dalam agama, perjanjian sewa menyewa barang yang kemanfaatannya tidak bolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa menyewa rumah untuk digunakan sebagai tempat prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian , demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal.⁶

Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi setiap orang. Selain sebagai tempat untuk beristirahat, rumah juga

⁴ QS. Al-baqarah ayat 233

⁵ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2001),1.

⁶ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafindo, 1996), 54.

merupakan tempat untuk berkumpulnya keluarga. Maka dari itu, kebutuhan rumah yang layak untuk ditempati bagi setiap orang menjadi hal yang sangat penting untuk dimiliki. Sewa menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal penyewa, atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakannya kembali. Hal ini diperbolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewanya.⁷

Berdasarkan hasil observasi, Sistem sewa menyewa rumah yang dikontrakan ini di perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang ini yaitu menjalankan sistem pada umumnya yang ada dimasyarakat, yang pada awalnya pemilik menyediakan sebuah rumah untuk disewakan kepada orang lain dan jika ada yang berminat maka selanjutnya kedua belah pihak bertemu, pemilik akan menerangkan kepada pihak penyewa tentang bagaimana kondisi bangunan yang akan disewakan baik ukuran, luas, panjang, lebar, dan fasilitas yang disediakan. Kemudian akad penawaran sewa menyewa rumah tersebut dilakukan oleh calon penyewa dengan harga dan ketentuan-ketentuan yang disepakati. Tahap transaksi biasanya diawali dengan penetapan harga dan jika sepakat kemudian baru dilakukan ijab dan qabul setelah adanya kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa.

Salah satu sewa menyewa terjadi saat ini yang terjadi di kota Palembang tepatnya di salah satu perumahan Nirwana Village di Talang Betutu Palembang. Dimana pemilik rumah bernama Agus Rian Syahputra dan penyewa bernama Darmansyah. Penyewaan rumah ini telah lama ditempati oleh si penyewa, pemilik rumah tidak bisa menempati karena terhalang oleh pekerjaan yang mengharuskan pemilik rumah untuk menempati mess di tempat kerjanya. rumah tersebut disewa dengan tarif Rp 250.000/bulannya, pemilik rumah sengaja menyewakan rumahnya dengan harga yang murah karena si penyewa hanya seorang buruh dan agar rumah itu terawat karena

⁷ Farid wajdi, Suhwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2020), 272.

ada yang menjaganya selain itu juga rumah tersebut masih dalam penyelesaian kredit pelunasan. Pemilik rumah sangat percaya kepada si penyewa karena yakin bahwa si penyewa akan merawat rumah nya dan menitipkan rumahnya kepada si penyewa untuk menjaga dan merawat rumahnya seperti rumah sendiri dan apabila ada kerusakan rumah oleh ulahnya harus ia perbaiki sendiri, si penyewa rumah pun mengiyakan dan berjanji akan merawat rumah itu seperti rumahnya sendiri.

Namun pada akhir-akhir ini sering terjadi masalah kepada penyewa rumah mulai sering telat membayar uang sewa dan rumah yang ditempati banyak memiliki kerusakan. Kerusakan rumah tersebut mulai dari lantai, dinding, dan pintu. Ketika ingin menagih uang sewa kepada penyewa, penyewa menjelaskan kepada pemilik rumah telah terjadi kerusakan yang disengaja diakibatkan oleh ulah keluarganya penyewa mau bertanggung jawab memperbaiki rumahnya asalkan biaya kerusakannya diganti dengan tidak membayar uang sewa rumah nya. Hal ini tidak sesuai dengan kesepakatan pada perjanjian di awal pemilik rumah dan penyewa rumah. Pemilik rumah pun tidak setuju adapun dampak yang dialami oleh pemilik rumah yaitu mengalami kerugian akibat kerusakan rumah kontrak yang dapat menyebabkan terhambatnya dalam proses pembayaran rumah tersebut dan juga pemilik rumah masih tahap penyelesaian kredit pada rumah itu dan belum lunas semuanya.

Mengenai kerusakan rumah kontrakan, penyewa disebutkan berada dalam wanprestasi, karena dia dalam melaksanakan perjanjian telah lalai sehingga terjadi kerusakan dalam penyewaan rumah. Sebab dengan tindakan penyewa dalam melaksanakan tidak sepatutnya merusak fasilitas rumah, namun kenyataan penyewa enggan untuk membayar ganti rugi karena penyewa merasa itu bukan hak dan tanggung jawabnya untuk mengganti rugi kerusakan rumah itu. Tanggungan resiko kerusakan rumah kontrakan pihak penyewa wajib menjaga, memelihara dan merawat seperti rumahnya sendiri apalagi sudah bertahun-tahun menempati rumah ini.

Apabila salah satu pihak tidak dapat menjalankan kewajibannya, dan pihak lainnya tidak mendapatkan haknya, maka pihak yang dirugikan berhak meminta pertanggung jawaban atas kerusakan rumah karena sudah sepakat dengan perjanjian yang telah mereka lakukan secara tertulis dan lisan dalam melakukan akad. Pemilik maupun penyewa memiliki dampak tersendiri terhadap proses penyewaan rumah kontrakan yang dilakukan, adapun dampak yang dialami oleh pemilik yaitu mengalami kerugian akibat kerusakan rumah kontrakan yang dapat menyebabkan terhambatnya dalam proses pembayaran kredit pelunasan rumah tersebut. Sedangkan dampak yang dialami penyewa yaitu mengurangi kenyamanan pada saat menempati rumah tersebut.

Sesuai dengan latar belakang masalah tersebut, maka peneliti merumuskan permasalahan terkait sewa menyewa rumah dibayar dengan perbaikan rumah yang disewakan. Jadi peneliti mengangkat judul “**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PENYEWAAN RUMAH DIBAYAR DENGAN PERBAIKAN RUMAH STUDI KASUS PERUMAHAN NIRWANA VILLAGE TALANG BETUTU PALEMBANG**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme pembayaran penyewaan rumah dibayar dengan Perbaikan Rumah di Perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap pembayaran penyewaan rumah dibayar dengan Perbaikan Rumah di Perumahan Talang Betutu Palembang?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui cara mekanisme pembayaran penyewahan rumah dibayar dengan perbaikan rumah yang terjadi pada perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang.
2. Agar dapat memahami Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik pembayaran rumah dibayar dengan perbaikan rumah pada Perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini untuk memahami serta menambah wawasan cara praktik penyewaan rumah dibayar dengan perbaikan rumah pada perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang. Dan hasil penelitian ini dapat menambah suatu informasi dan referensi bagi peneliti lain dengan masalah sejenis.

2. Secara Praktis

Hasil Peneliti dapat memberikan gambaran kepada pembaca mengenai cara penyewaan rumah dibayar dengan perbaikan rumah pada perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang.

E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan Pustaka dimaksudkan untuk melihat sejauh mana masalah yang ditulis ini telah diteliti oleh orang lain ditempat yang berbeda. Hasil penelaahan Skripsi dan Jurnal atau Tesis terdahulu. Seperti Yuhendrata dalam judul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Kerusakan Rumah Kontrakan di Perumahan Aston Villa Jambi* pada perguruan tinggi UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi.

Persamaan dalam penelitian ini yaitu sama-sama melakukan akad sewa-menyewa dan dibayarkan dengan perbaikan rumah.

Perbedaan dalam penelitian ini adalah membahas tentang transaksi yang menjadi objek tentang manfaat yang dinggunakan dalam sewa-menyewa, dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa menurut hukum Islam jika kerusakan tersebut diakibatkan oleh penyewa maka penyewa harus ganti rugi atau memperbaiki rumah tersebut. Dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa menurut hukum Islam jika kerusakan tersebut diakibatkan oleh penyewa maka penyewa harus ganti rugi atau dalam hukum islam objek sewa selama masa sewa, Imam Syafi'i berpendapat bahwa segala kerusakan objek sewa terjadi atas unsur kesengajaan, maka yang harus mengganti rugi kerusakan tersebut adalah konsumen, namun jika kerusakan tersebut terjadi atas unsur ketidaksengajaan maka yang wajib bertanggung jawab atas kerusakan tersebut adalah pemilik rumah.⁸

Nirvan (2021) "*Pertanggung jawaban terhadap kerusakan kendaraan rental mobil dalam prespektif Hukum Ekonomi Syariah*" Pada perguruan tinggi IAIN Palopo.⁹ Persamaan dengan penelitian ini adalah melakukan kegiatan sewa-menyewa.

Perbedaan dengan penelitian ini ialah pihak kedua melakukan wanprestasi atas kendaraan yang disewa yaitu membatalkan perjanjian dan merusak body mobil yang ingin disewakan. Dalam penelitiannya menyimpulkan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana sistem kontrak kendaraan dan perjanjian kendaraan rental mobil dan untuk mengetahui bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah tentang pertanggungjawaban kerusakan rental mobil. Dalam memakai mobil rental dilakukan dengan menggunakan itikad baik (asas kepercayaan) dimana pihak rental berkewajiban untuk menyerahkan

⁸ Yuhendrata, "dalam judul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Kerusakan Rumah Kontrakan Di Perumahan Aston Villa Jambi* (skripsi, jurusan Hukum Ekonomi Syariah, pada perguruan tinggi UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi 2019)

⁹ Nirvan, "*Pertanggung jawaban terhadap kerusakan kendaraan rental mobil dalam prespektif Hukum Ekonomi Syariah*", (Pada Perguruan tinggi IAIN Palopo 2021).

mobil kepada penyewa untuk digunakan dengan menjaga kepercayaan pihak rental. Pertanggung jawaban dibolehkan dengan dasar untuk mengganti kerugian yang dibebankan kepada pihak yang telah melakukan kerusakan dengan kesepakatan para pihak saat melakukan perjanjian sewa-menyewa, dan apabila tidak menemukan solusi maka dilakukan mufakat atau musyawarah.

Selanjutnya Jurnal Nurhikmah Djufri (2017) “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa Rumah kontrakan studi kasus kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado. Perguruan tinggi IAIN Manado.¹⁰ Persamaan dengan penelitian ini adalah melakukan akad sewa-menyewa rumah.

Perbedaan dengan penelitian ini adalah pada barang yang ada dalam rumah yang ingin disewakan bermanfaat atau tidaknya, apabila barang tersebut tidak bermanfaat akan tetap termasuk pada rumah yang disewakan. Hasil penelitian ini mengenai akad sewa menyewa rumah kontrakan tersebut, sudah sesuai dengan orang yang menyewakan, orang yang menyewa dan ada barang barang atau rumah yang disewakan, dalam hal tersebut semua diperlukan penjelasan-penjelasan baik mengenai rumah dan jangka waktu yang telah disepakati oleh penyewa dan yang menyewakan kapan waktu berakhirnya sewa-menyewa, karena sewa menyewa hanya menggunakan fungsi atau manfaat dari barang atau benda yang disewakan tanpa memiliki barang atau benda tersebut ,jadi rumah tetap milik orang yang menyewakan tetapi manfaat nya digunakan oleh orang yang menyewa dengan memberikan imbalan berupa upah dengan ketentuan waktu dan besarnya biaya sewa tergantung kesepakatan orang yang menyewakan dan orang yang menyewa barang atau rumah yang disewakan di rumah tersebut.

¹⁰ Nurhikmah Djufri “ *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa Rumah kontrakan studi kasus kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado*, jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol.15 no.2 (januari, 2017)

F. Metode Penelitian

Metode dalam hal ini dapat diartikan sebagai salah satu cara yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan dengan menggunakan alat-alat tertentu, sedangkan penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji suatu pengetahuan dan usaha dimana dilakukan dengan menggunakan metode-metode tertentu. Dapat disimpulkan bahwa metode penelitian adalah cara digunakan peneliti dalam menggunakan penelitiannya.¹¹

1. Jenis penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan di suatu tempat atau lokasi yang dipilih untuk meneliti atau menyelidiki sesuatu yang terjadi ditempat tersebut yang dilaksanakan oleh peneliti dan berhubungan langsung dengan objek yang diteliti.¹² Metode kualitatif deskriptif digunakan untuk menyelidiki situasi dan kondisi objek atau kelompok manusia. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan suatu peristiwa atau situasi secara akurat dan metodis. Penelitian kualitatif adalah metode yang digunakan untuk mengumpulkan data di lokasi penelitian, jenis penelitian ini dikenal sebagai penelitian kualitatif yang berfokus pada peristiwa atau gejala yang terjadi dalam kelompok masyarakat.¹³

¹¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2002),136.

¹² Afrizal, *Metode penelitian kualitatif*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014),15.

¹³ Sukandarrumidi, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Gajah Mada Universiti Pers, 2002),104.

2. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sekunder:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer ialah sumber informasi utama yang berkaitan dengan apa yang didapatkan melalui sumbernya. Data primer sebagai analisis tersebut yaitu hasil dari wawancara dan obeservasi. Penelitian tersebut informasi yang dikumpulkan penelitian itu sendiri.¹⁴ Data primer adalah sumber data yang diperoleh dari hasil wawancaara langsung dengan pemilik dan penyewa rumah.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan.sumber data sekunder merupakan sumber data analisis didapatkan penelitian dengan tidak langsung melewati sarana perantara (yakni ditulis oleh pihak lain) atau didapatkan juga dari acuan tertulis bisa didapatkan fakta dan bisa dipertanggung jawabkan keabsahannya.¹⁵ yang di jadikan data sekunder adalah buku refrensi, dari hasil penelitian terdahulu, jurnal, makalah, tulisan ilmiah, dan hukum yang terkait dengan objek penelitian.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di daerah Talang Betutu Palembang disana banyak perumahan. Lokasi tempat peneliti

¹⁴ Burhan Bungin, *metodologi penelitian kuantitatif*, (Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri, 2017), 50.

¹⁵ Busyari Ahmad, *Penerapan Studi Lapangan Dalam Meningkatkan Kemampuan Analis Masalah* (Studi Kasus Mahasiswa Sosiologi IISIP YAPIS BIAK, dalam Jurnal Nalar Pendidikan, Vol 8, No 1, 2020, 56)

disalah satu perumahan Nirwana Village. Peneliti memilih tempat ini karena adanya sistem pembayaran penyewaan rumah dibayar dengan perbaikan rumah.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah teknik yang dipergunakan untuk mengumpulkan jenis-jenis data dalam penelitian. Seorang penelitian sentatiasa berhadapan dengan kegiatan pengumpulan data. Maka pengumpulan data ini akan dilakukan dengan tiga cara yaitu:

a. Wawancara

Merupakan teknik pengumpulan data dengan tanya jawab yang berkaitan langsung dengan penelitian ini. Peneliti menggunakan metode wawancara terstruktur dimana peneliti menyiapkan beberapa pertanyaan yang akan ditanyakan kepada Penyewa rumah dan Pemilik rumah.

b. Dokumentasi

Merupakan catatan peristiwa baik berbentuk tulisan, atau karya-karya yang monumental. Dokumentasi yang dilakukan berguna untuk melengkapi data yang didapatkan. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan cara membaca, mengkaji, dan menganalisa buku-buku dan semua bahan tertulis yang berkaitan dengan penelitian ini.¹⁶

c. Kepustakaan

Kepustakaan ini digunakan untuk mendapatkan data sekunder. Teknik mencari informasi dalam penelitian ini juga memakai metode penelitian studi kepustakaan. Metode

¹⁶ Sugiyono, *metode penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2017), 225.

kepuustakaan adalah suatu jenis metode penelitian kualitatif yang lokasi dan tempat penelitiannya dilakukan di pustaka, dokumen, arsip, dan lain sejenisnya. Pengertian studi pustaka disampaikan oleh Nasir menurutnya studi kepuustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan penelaahan terhadap buku, literatur, catatan, serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan. Proses studi kepuustakaan ini dinilai sebagai tindakan mengumpulkan sejumlah data. Data inilah yang nantinya dipakai penulis untuk ditambahkan atau dicantumkan ke dalam tulisannya. Sehingga apa yang ditulis bukan berupa karangan melainkan ada data valid atau data yang benar-benar bisa dipertanggung jawabkan kebenarannya.¹⁷

5. Teknik Populasi dan Sampel

a. Populasi

populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang melakukan sewa-menyewa rumah di Perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang, dalam hal ini yang akan diambil adalah 3 rumah yang disewakan.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Bila populasi besar dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka penelitian ini dapat

¹⁷ Moh Nazir, Metode Penelitian, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2013), 93.

menggunakan sampel yang diambil dari populasi harus betul-betul representatif atau mewakili. Dalam penelitian ini penulis menggunakan sampling jenuh yaitu adalah teknik pemilihan sampel apabila semua anggota dijadikan populasi di jadikan sampel. Dalam penelitian sampel jenuh ini diambil dari populasi 3 rumah yang disewakan di perumahan Nirwana Village yang akan dijadikan dalam sampel.

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Metode yang digunakan dalam analisis data deskriptif. metode kualitatif ini adalah metode yang digunakan untuk membantu dalam menggambarkan keadaan-keadaan yang mungkin terdapat dalam situasi tertentu, dan membantu dalam mengetahui bagaimana mencapai tujuan yang diinginkan dan peneliti menggambarkan dan menjelaskan kondisi dan situasi yang ada di lapangan. teknik ini digunakan untuk menjelaskan data peneliti dapatkan, baik wawancara (interview), dan dokumentasi selama penelitian.¹⁸

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Tahap ini merupakan tahap penarikan kesimpulan dari semua data yang telah diperoleh sebagai hasil dari penelitian. Penarikan kesimpulan adalah usaha untuk mencari atau memahami makna, keteraturan, pola-pola, penjelasan alur, sebab akibat atau proporsi. Penarikan

¹⁸ Morissan, *metode penelitian survey*, (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2012), 37.

kesimpulan dilakukan secara induktif, dalam hal ini penulis mengkaji sejumlah spesifik mengenai masalah yang menjadi objek penelitian, kemudian membuat kesimpulan secara umum. Sebelum melakukan penarikan kesimpulan terlebih dahulu dilakukan reduksi data, penyajian, serta penarikan kesimpulan atau verifikasi dari kegiatan-kegiatan sebelumnya. Setelah melakukan verifikasi maka dapat ditarik kesimpulan berdasarkan hasil penelitian yang disajikan dalam bentuk narasi. Penarikan kesimpulan merupakan tahap akhir dari kegiatan analisis data. Penarikan kesimpulan ini merupakan tahap akhir dari pengelolaan data.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan penelitian ini nantinya dapat mencapai tujuan yang diharapkan dan untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi dari penelitian ini. Maka penyusun menggunakan cara penulisan sebagai berikut:

Bab pertama : Pendahuluan, bagian ini menguraikan perihal penulis meneliti permasalahan yang dianggap menarik untuk dikaji, yaitu berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian, sistematika penulisan.

Bab Kedua: Tinjauan Umum, pada bagian ini memaparkan tentang pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa-menyewa, rukun dan syarat-syarat sewa menyewa, berakhirnya masa sewa-menyewa dan landasan teori Yang berkaitan dengan masalah-masalah yang diteliti sebagai bahan untuk menjadi referensi atau pertimbangan dalam menentukan suatu fenomena objek tersebut.

Bab ketiga: menguraikan tentang gambaran umum masyarakat perumahan Talang Betutu dalam bab ini akan menjelaskan deksripsi umum mengenai lokasi penelitian dan gambaran singkat sistem pembayaran dan praktik sewa-menyewa rumah dibayar dengan perbaikan rumah di perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang.

Bab keempat: adalah bab pembahasan yang berisi tentang hasil penelitian. Pada bab ini penulis memaparkan jawaban atas rumusan masalah dari objek penelitian tentang penyewaan rumah dibayar dengan perbaikan rumah dalam prespektif hukum ekonomi syariah Di Perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang.

Bab Kelima: penutup, bab ini merupakan rangkaian terakhir penulisan skripsi yang berisi kesimpulan peneliti, saran dan penutup.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa

1. Pengertian Akad Sewa-Menyewa

Akad sewa menyewa adalah 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 ijarah. Sighat akad adalah sesuatu yang disandarkan dari kedua belah pihak yang berakad menunjukkan atas apa yang ada di hati keduanya tentang terjadinya suatu akad. Hal ini dapat diketahui dengan ucapan, perbuatan, isyarat, dan tulisan. Sighat tersebut biasa disebut ijab dan qabul. Ulama fiqh berpendapat tentang sifat akad ijarah (sewa menyewa) ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa akad ijarah bersifat mengikat, tetapi bisa dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad. Seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad ijarah (sewa menyewa) batal karena manfaatnya tidak bisa diwariskan.¹⁹

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa akad adalah sebuah perikatan antara dua orang atau lebih terhadap suatu objek

¹⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 233.

dengan kerelaan para pihak tanpa adanya paksaan dari siapapun dan dengan syara yang dibenarkan syariat.²⁰ Menurut ulama yang menjelaskan empat rukun akad yaitu *'aqid* (orang yang berakad), *mu'qud'alaihi* (benda yang diakadkan), *maudhu' al-'aqd* (tujuan dan maksud diadakannya akad), dan *sighat al-'aqd* (ijb dan kabul).²¹

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijārah* berasal dari kata *al-ajru* menurut bahasa artinya ialah *al-wadh* secara terminologi adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah yang berupa barang tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula. Secara etimologis *ijarah* berasal dari kata *ijārah* berasal dari kata *ajāra- ya'juru* yang berarti upah yang kamu berikan dalam suatu pekerjaan.²²

Sewa menyewa merupakan suatu kegiatan untuk mendapatkan manfaat atas suatu barang tanpa mengurangi zat suatu barang. Sehingga dalam akad sewa-menyewa yang menjadi milik penyewa adalah manfaat suatu barang, bentuk transaksi sewa-menyewa ini dapat menjadi solusi bagi pemenuhan kebutuhan manusia, karena keterbatasan keuangan yang dimilikinya manusia tetap dapat memenuhi kebutuhannya tanpa melalui proses pembelian atau penjualan. Selain sebagai kegiatan muamalah sewa menyewa mempunyai fungsi tolong-menolong dalam pemenuhan kebutuhan manusia yang tidak terbatas sifatnya.

²⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Pt Rja Grafindo Persada, 2017), 49.

²¹ M. Abdul Mujieb, Dkk, *Kamus Istilah Fiqh*, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2002),30.

²² Abdullah bin Muhammad A th- Thayar dkk, *Ensilopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, (Yogyakarta: Maktabah Al- Hanif, 2004), 311.

Terdapat pendapat ulama fiqh mengenai sewa-menyewa (*ijārah*) sebagai berikut:

- a. Al-Hanafiyah, *Al-ijārah* adalah akad atau transaksi manfaat dengan imbalan.²³
- b. As-Syafi'iyah, *Al-Ijārah* adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas dari harta yang bersifat mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.
- c. Al-Malikiyah dan Al-Hanabillah, *al-ijārah* adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.
- d. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie *ijārah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.
- e. Menurut Amir Syarifuddin, *Al-Ijārah* secara sederhana diartikan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati, bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang atau upah mengupah seperti upah mengantar atau ojek.
- f. Menurut Muhammad Al-Syarbini Al-khatib *ijārah* adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.²⁴

Menurut Fatwa DSN MUI No.09/DSN/MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah*, yang dimaksud *ijārah* adalah pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu

²³ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 182.

²⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: raja grafindo persada, 2017), 115.

tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang tersebut. Dalam kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 mendefinisikan ijarah adalah sewa barang jangka waktu tertentu dengan pembayaran.²⁵

Dari pengertian diatas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Jadi, dalam hal ini benda tidak berkurang sama sekali. Terjadinya sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti sewa menyewa jasa. Dalam istilah Hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajjir* sedangkan yang menyewa disebut *musta'jjir*, benda yang disewakan diistilahkan ma'jur dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut ajran atau ujarah, didalam sewa menyewa tentunya ada proses akad dan perjanjian sewa-menyewa.

didalam sewa menyewa pasti sudah ada perjanjian baik secara lisan maupun tertulis. Secara yuridis pengertian sewa-menyewa dijelaskan dalam pasal 1548 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari segala barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Menurut para sarjana berpendapat bahwa perjanjian sewa-menyewa yaitu:

1. M. Yahya Harahap

Perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak yang penyewa.

Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang

²⁵ Fatwa DSN MUI No.09/DSN/MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.

hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.²⁶

2. Wirjono Prodjodikoro

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dengan syarat pembayaran uang sewa kepada pemilik.²⁷

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual-beli tetapi hanya dipakai dan dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa itu.

Beberapa pengertian perjanjian sewa menyewa di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri perjanjian sewa menyewa yaitu:

a. Ada 2 orang yang saling mengikat diri

Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri

²⁶ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), 220.

²⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: 1991), 190.

sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan hukum tertentu.

- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewa terbatas pada waktu yang ditentukan didalam perjanjian.²⁸

- c. Ada kenikmatan yang diserahkan

Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh berupa uang, barang atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukan untuk menyerahkan hak milik atas barang itu. Maka itu tidak sah sebagai pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-nikmat dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut. Apabila barang sudah diserahkan maka kewajiban penyewa membayar dan menjaga barang tersebut.

²⁸ Prof Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : alumni 1982), 40.

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Dasar Hukum atau landasan hukum *ijārah* adalah Al-Qur'an, Hadist, dan *ijma'*.

1. Al-Qur'an

Surat Al-baqarah ayat 233, surat al- qasas ayat 26, dan surat al-zuhurf ayat 32

Surat Al-Baqarah: 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا بَيْنَكُمْ
بِالْمَعْرُوفِ

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.”

Surah Ath-Thalaq: 6

سَكِّنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِنُضَيْفُوهُنَّ عَلَيْهِنَّ وَإِنْ
كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُّوهُنَّ
أَجُورَهُنَّ وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسْتَرْضِعْ لَهُ الْاُخْرَىٰ

Artinya: Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah

kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.

Surat Al- Qasas: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ
الْقَوِيَّ الْأَمِينُ

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

Surat Az-Zuhruf: 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي
الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ
بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلْحِمًا وَسُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kamilah yang menentukan kehidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian

yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.

2. Hadist

Dalam hadist sebagaimana yang disabdakan oleh Rasulullah:

قَالَ اللهُ: ثَلَاثَةٌ أَنَا حَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ عَدَرَ،
وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ
يُعْطِ أَجْرَهُ

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

أَنَّه صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ الْمَزَارَعَةِ وَأَمَرَ بِالْمُؤَاجِرَةِ

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

أَنَّه صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: أُعْطُوا الْأَجِيرَ أُجْرَتَهُ قَبْلَ أَنْ
يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: “Sesungguhnya Rasulullah saw bersabda: berikanlah upahnya buruh sebelum kering keringatnya.” (HR. Ibn Majah dan al-Baihaqi)

3. *Ijma'*

(keepakatan para ulama), umat islam pada masa sahabat telah ber-*ijma'* bahwa ijarah di perbolehkan sebab bermanfaat bagi umat manusia. Tujuan dibolehkannya ijarah adalah untuk memberika keringanan kepada manusia dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tapi tidak dapat bekerja, dipihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang sehingga dengan ijarah keduanya saling mendapatkan keuntungan dan mendatangkan manfaat.

3. Rukun Sewa-Menyewa

Rukun sewa-menyewa(ijarah) ada empat yaitu:

a. Sighat (*ijab dan qabul*)

Sighat atau transaksi ijarah adalah sesuatu yang digunakan untuk mengungkapkan maksud *muta'qidain*, yakni berupa lafal atau sesuatu yang mewakilinya, seperti lafal menyewa, memperkerjakan, jika *muta'qidain* mengerti maksud lafal sighat, maka *ijārah* telah sah apapun lafal yang digunakan karena syar'i (pembuat syar'i, Allah dan Rasul- nya) tidak membatasi lafal transaksi, tetapi hanya menyebutkan secara umum.²⁹

b. *Al-muta'qidan*

Al-muta'qidan atau dua pihak yang melakukan transaksi adalah orang yang menyewakan dan orang yang menyewa ada dua syarat yaitu:

²⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2013), 252.

1. Mempunyai hak *tassaruf* (membelanjakan harta). Jadi tidak sah ijarah yang dilakukan oleh gila dan anak kecil yang belum dapat membedakan antara baik dan buruk.
2. Keduanya melakukan transaksi ijarah secara suka sama suka. Jika terjadi pemaksaan ijarah tidak sah.

c. *Ma'qud alaih*

Ma'qud alaihi atau manfaat barang yang di transaksikan ada lima syarat bagi *ma'qud alaih*, yaitu:

1. Manfaat barang yang disewakan
2. *Ijārah* hanya pada manfaat barang yang di transaksikan, bukan untuk menghabiskan atau merusak barang tersebut, karena ijarah tidak sah kecuali pada manfaat suatu barang sedangkan barangnya tetap ada.
3. Manfaat pada *ijārah* adalah suatu yang mubah.
4. Manfaat barang yang disewakan dapat diperoleh secara hakiki dan syar'i. Jadi, tidak sah menyewakan binatang yang melarikan diri dan barang hasil kejahatan.
5. Manfaat sesuatu yang dapat diketahui sehingga dapat menghindari perselisihan.

d. Upah

Upah adalah sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'ajjir*.³⁰ Dengan syarat hendaknya:

1. Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Karena itu ijarah tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
2. Pegawai khusus seperti orang hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjanya, karena dia mengambil gaji dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.
3. Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap, yaitu manfaat dan pembayaran uang sewa yang menjadi objek sewa yang menjadi objek sewa-menyewa.
4. Manfaat untuk mengontrak seorang *musta'jir* harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah, serta tenaganya. Oleh karena itu jenis perkerjanya harus dijelaskan, sehingga tidak kabur. Karena transaksi upah yang maish kabur hukumnya adalah fasid.

4. Syarat-Syarat Sewa-menyewa

Sebagai sebuah transaksi umum sewa-menyewa (*ijārah*) baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan saratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi

³⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo 2010),122.

lainnya. Adapun syarat-syarat sewa menyewa diuraikan berikut:³¹

1. Pelaku Sewa-menyewa haruslah berakal (waras)

Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa harus berakal. Maka tidak sah akad nya orang gila atau anak kecil yang belum mumayyiz. Secara umum dapat dikatakan bahwa para pihak yang melakukan *ijārah* mestilah orang yang memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Untuk itu dalam hal ini para ulama berperndapat bahwa kecakapan bertindak yang sempurna dalam muamalah ini ditentukan oleh hal-hal yang bersifat fisik dan kewajiban, sehingga segala tindakan yang dilakukan dapat dipandang sebagai sesuatu perbuatan yang sah.

2. Ridha kedua belah pihak

Para pihak yang menyelenggarakan akad harus berbuat atas kemauan sendiri dengan kerelaan. Dalam konteks ini akad sewa menyewa tidak boleh dilakukan oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak-pihak yang berakad atau pihak lain.

3. Unsur pokok (barang, harga dan jangka waktu)

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda meterial, baik bergerak maupun tidak bergerak maupun tidak bergerak. Benda yang dimaksud disini adalah benda yang letaknya dalam hukum kebendaan. Pasal 499 KUH perdata menyatakan bahwa barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijadikan objek dari hak milik. Perjanjian

³¹ A. Mas'adi Gufron, *Fiqih Muamalah Konsektual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2002), 186.

sewa-menyewa menjadikan barang yang merupakan objek sewa-menyewa bukan tujuan dimiliki, melainkan hanya dinikmati.

Harga dalam perjanjian sewa-menyewa adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Perjanjian sewa-menyewa mensyaratkan pembayaran harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa. Hak untuk menikmati barang yang disewakan dikembalikan kepada pemiliknya. Apabila jangka waktu sewa-menyewa berakhir, para pihak dapat memperpanjang waktu sewa-menyewa berakhir, para pihak dapat memperpanjang masa sewa dengan kesepakatan waktu, harga, dan barang.

4. Ada barang yang diserahkan

Kenikmatan yang dimaksud adalah kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang yang disewa tersebut, dengan pembayaran harga sebagai kontraprestasi bagi pihak yang menyewakan, penikmatan ini terjadi tanpa peralihan hak milik sebagaimana yang terjadi dalam perjanjian jual beli. Sewa-menyewa memberikan penikmat kepada penyewa dengan hak milik atas benda yang disewakan tetap ditangani pemilik atau pihak yang menyewakan.

5. Macam-Macam Sewa-Menyewa

Dilihat dari segi objek nya sewa-sewa menyewa (*ijārah*) dapat dibagi menjadi dua macam yaitu ijarah yang bersifat manfaat dan yang bersifat perkerjaan.

- a. *Ijārah* manfaat (*al-ijārah ala al-manfa'ah*), misalnya sewa-menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Dalam hal ini muajir mempunyai benda-benda tertentu

butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, dimana mua'jir dapat imbalan tertentu dari manfaat benda tersebut. Apabila manfaat itu yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan akad sewa-menyewa.

- b. *Ijārah* yang bersifat perkerjaan (*al-ijārah ala al-a'mal*) ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu perkerjaan. Ijarah seperti ini menurut ulama fiqh hukumnya boleh apabila jenis perkerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan buruh tani. *Mua'ajir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian *musta'jir* adalah pihak yang memutuhkan keahlian, tenaga, atau jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'ajir* mendapatkan upah atas tenaga yang ia keluarkan *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mua'jir*.³²

Selain pembagian *ijārah* seperti yang diterangkan sebelumnya, ada pembagian ijarah yang sedikit berbeda, pembagian ijarah ini terdapat dalam mahzab syafi'i. Adapun pembagian ijarah menurut mahzab syafi'i sebagai berikut:

- a. *Ijārah* 'ain adalah ijarah atas kegunaan barang yang sudah ditentukan, dalam ijarah ini dua syarat yang harus dipenuhi:
1. Barang yang disewakan sudah tertentu, sebagai pembanding, tidak sah menyewakan salah satu dari dua rumah tanpa menentukan rumah yang dimaksud.

³² M. Ali Hasan, *Berbagi Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), 236.

2. Barang yang disewakan harus disaksikan oleh kedua belah pihak pada waktu akad, atau sebelum akad dengan catatan barang tersebut tidak diperkirakan rusak atau berubah. Ijarah ini boleh mazhab syafi'i dianggap identik dengan akad jual beli.
- b. *Ijārah immah* adalah jenis atau manfaat yang ditanggung oleh pemilik, seperti menyewa mobil dengan tujuan kota tertentu, dalam hal ini jasa yang dikasih menjadi tanggungan milik mobil. Akad ini dalam mazhab syafi'i hampir sama dengan akad pesanan(salam). Yang harus diperhatikan dalam ijarah ini adalah upah atau ongkos harus dibayar di muka, sama seperti akad pesanan.³³

Adapun pada awalnya jenis sewa-menyewa terbatas dalam beberapa jenis saja, tetapi setelah terjadi perkembangan dalam bidang muamalah pada saat ini, maka jenisnya pun sangat beragam, diantaranya sewa-menyewa rumah, tanah, kendaraan, dan perburuhan.

6. Kewajiban Para Pihak Sewa-Menyewa

Ada beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan baik penyewa maupun orang yang menyewakan antara lain³⁴:

1. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*)
 - a. Wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa

³³ Ibn Taimiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal Dan Hikmah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 1975), 57.

³⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: universitas Gadjah mada, 2018), 73.

- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- c. Memberikan si penyewa manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa
- d. Menanggung si penyewa terhadap terhadap semua cacat dari barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang
- e. Berhak atas barang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan
- f. Menerima kembali barang objek perjanjian di masa sewa

1. Pihak Penyewa (*Musta'jir*)

- a. Wajib memakai barang yang disewakan sebagai pihak penyewa yang baik , sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewa-menyewa atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai hal itu, menurut tujuannya.
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan
- c. Berhak menerima manfaat barang yang disewakan
- d. Bertanggung jawab apabila ada kerusakan pada rumah tersebut apabila dilakukan secara sengaja
- e. Tidak mendapat gangguan dari pihak lain selama memanfaatkan barang yang disewa.

7. Berakhirnya Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa berlaku selama masa perjanjian yang telah ditentukan belum habis. Bila masa itu telah habis, perjanjian dipandang telah berakhir, tidak berlaku lagi untuk masa berikutnya, dan barang sewa yang diminta harus dikembalikan dikembalikan kepemilikannya. Tanpa perjanjian baru, sewa-menyewa dipandang terhenti, kecuali bila ada keadaan yang memaksa untuk seberapa lamanya dilangsungkan.³⁵

Pada dasarnya sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak boleh merusaknya, karena jenis perjanjian tersebut termasuk kepada perjanjian timbal balik. Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa adalah:

1. Terjadinya aib (kecacatan) pada barang sewaan

Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa. Dalam hal ini kerusakan diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukannya, barang sewaan disalahgunakan dan sebagainya. Dalam kegunaan seperti itu pihak yang menyewakan dapat memitakan pembatalan kepada pihak yang menyewakan.

2. Rusaknya barang yang disewa

Maksudnya bahwa barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang

³⁵ A. Syafi'i Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Pekanbaru: Susqa Pers, 2000), 117.

diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah rumah dan ternyata rumah itu terbakar habis, maka dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan kepada pihak penyewa. Dalam KHES pasal 270, penyewa wajib membayar objek ijarah yang rusak berdasarkan waktu yang telah digunakan dan besarnya ijarah ditentukan melalui musyawarah.

3. Masa sewa-menyewa telah habis

Maksudnya bahwa masa sewa-menyewa yang telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa telah berakhir(batal).

4. Adanya uzur

Suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau di rampok orang atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka dalam hal seperti ini pihak penyewa dapat meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya kepada pihak yang menyewakan.³⁶

8. Hikmah Sewa-Menyewa

Hikmah dalam pensyariatan sewa-menyewa sangatlah besar, karena dalam sewa-menyewa terdapat unsur saling bertukar manfaat antara manusia yang satu dengan yang

³⁶ Suhrawardi K. Lubis dan Fajar Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), 60.

lainnya. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pastilah tidak sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau tiga orang misalnya, apabila persewaan tersebut berbentuk barang maka dalam akad persewaan disyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya. Namun perlu diketahui manfaat dari sesuatu yang disewakan harus memiliki nilai-nilai yang tidak melanggar syari'at agama yang telah diatur dalam islam sebelum membahas tentang masalah berakhirnya akad sewa-menyewa dibawah ini ada beberapa hikmah dari sewa-menyewa anantara lain sebagai berikut:³⁷

1. Dengan adanya sewa- menyewa maka dapat melaksanakan kegiatan muamalah
2. Dengan adanya sewa-menyewa dapat membantu memenuhi kebutuhan orang lain
3. Dengan adanya sewa-menyewa dapat mengalakkan golongan berada (ekonomi menengah keatas) prihatin terhdap mereka yang memerlukan
4. Dengan adanya sewa-menyewa tersebut seseorang dapat menerima faedah daripada barang yang disewakan
5. Dengan adanya sewa-menyewa tersebut seseorang dapat menerima faedah daripada barang yang disewakan
6. Saling memberikan manfaat kepada sesama manusia
7. Menghindari sifat barang yang mubazir.

³⁷ Hamzah Yaqud, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* (Bandung: Di Ponegoro, 1984), 325.

B. Pembayaran Sewa-Menyewa

1. Sistem Pembayaran Sewa-menyewa

Sistem Pembayaran adalah pembayaran mencakup seperangkat aturan, lembaga, dan mekanisme yang digunakan untuk melakukan pemindahan dana guna memenuhi suatu kewajiban yang timbul dari suatu kegiatan ekonomi. Pembayaran sewa-menyewa dalam istilah fiqih muamalah adalah Upah (*Ujrah*) yakni penyerahan sesuatu yang bernilai seperti uang atau sejenisnya, oleh satu pihak kepada pihak yang lain sebagai imbalan atas barang atau jasa yang diberikan oleh mereka atau untuk memenuhi kewajiban hukum. Diantara syarat upah yaitu, upah tidak boleh berbentuk manfaat sejenis dengan *ma'qud 'alaih* (objek akad). Misalkan ijarah tempat tinggal dibayar dengan tempat tinggal, tempat tinggal dibayar dengan jasa hal ini sama saja jasa dibayar dengan jasa karena menyewakan tempat tinggal merupakan suatu jasa yang dapat dimanfaatkan oleh penyewa, penunggang dibayar dengan penunggang, dan pertanian dibayar dengan pertanian, sehingga menurut kami upah berbentuk manfaat yang sejenis tidak boleh.³⁸

Adapun Ulama yang membolehkan praktek pembayaran upah sewa tenaga dengan tenaga yaitu Muhyiddin Syaraf an-Nawawi dalam kitabnya yaitu al-Majmu syarah al-muhazzab yang menyatakan “Boleh upah dalam bentuk manfaat baik itu manfaat yang sejenis sebagaimana seseorang yang menyewakan rumah dibayar dengan rumah, atau boleh upah dalam bentuk yang tidak sejenis seperti seseorang menyewakan rumah dibayar dengan jasa seorang budak. Tidak ada riba dalam bentuk manfaat sampai apabila seseorang menyewakan 1 rumah dibayar dengan ijarah 2 rumah, atau seseorang menyewakan perhiasan emas dengan emas maka itu dibolehkan”.³⁹ Ada 2 jenis sistem pembayaran sewa-menyewa:

a. Sistem Pembayaran Tunai (Cash)

Sistem pembayaran tunai yaitu sistem yang alat pembayarannya menggunakan sejumlah uang kartal berupa uang kertas maupun logam yang dilakukan oleh dua orang dalam proses pertukaran,

³⁸ Imam Abu Bakar Bin Mas'ud Al-Kasaniy Al-Hanafi, *Badai' Ashanai'*, Juz V (Beirut: Dar al-Kutub Al-ilmiyah, t.t.), 22.

³⁹ Muhyiddin Syarah An-Nawawi, *Al-Majmu Syarah Al-Muhazzab*, Juz V (Beirut : alMaktab al-Islami, 1991), 176.

baik dalam bentuk benda maupun jasa. Jasa secara istilah, Phillip Kotler mendefinisikan jasa dengan setiap tindakan atau unjuk kerja yang ditawarkan oleh salah satu pihak ke pihak lain yang secara prinsip *intangible* dan tidak menyebabkan perpindahan kepemilikan apapun.⁴⁰ Menjual jasa atau layanan kepada orang lain diperbolehkan dalam ajaran Islam. Sama halnya dengan penjualan barang dan komoditas, penjualan jasa diperbolehkan untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam kehidupannya. Jual beli jasa, yang dikenal pula dengan istilah upah mengupah, dalam kajian fiqh Islam, terdapat dua bentuk yakni khusus dan umum. Yang berbentuk khusus terjadi ketika seseorang menjual jasa kepada orang lain dalam waktu tertentu. Jika waktunya tidak tertentu dan tidak jelas batasannya, maka akadnya batal. Baik penjual maupun pembeli jasa dapat membatalkan akadnya sesuai kesepakatan. Adapun yang bersifat umum terjadi ketika penjualan jasa dilakukan secara bersama-sama, misalnya beberapa orang bersama-sama bekerja dalam suatu perusahaan. Dalam hal ini pembeli jasa tidak punya hak untuk melarang penjual jasa bekerja di tempat lain, misalnya seseorang yang bekerja paruh waktu, waktu pagi di suatu perusahaan dan sore harinya di perusahaan yang lain.⁴¹ Alat pembayaran Tunai dapat dilakukan dengan menggunakan uang, baik jenis uang logam maupun uang kertas. Dalam peredarannya uang tersedia dalam berbagai jenis pecahan untuk melakukan transaksi. Fungsi uang tunai yakni sebagai:

1. Media tukar, dimana kegunaan uang ini sebagai media pertukaran antar barang dengan uang, fungsi disini menjadi fleksibel dibanding dengan sistem pembayaran menggunakan barter karena setiap orang yang ingin melakukan transaksi jual beli tidak perlu membawa satu barang untuk mendapatkan barang lain.

⁴⁰ Phillip Kotler, *Marketing Management*, (New Jersey : Prentice-Hall The Millenium Edition,2000), 467.

⁴¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, Juz III* (Beirut : Dar al -Fikr, 2003), 146.

2. Alat penyimpanan nilai, dimana bukan hanya tanah, rumah, emas atau benda berharga lain yang bisa disimpan untuk kita peroleh kekayaannya, namun uang juga dapat memberikan manfaat sebagai barang untuk menyimpan kekayaan.
3. Satuan hitung. Peran uang sebagai satuan hitung memberikan kemudahan tersendiri bagi para masyarakat dalam membeli atau menjual sesuatu.
4. Ukuran pembayaran yang tertunda fungsi ini mempermudah seseorang dalam melakukan transaksi pinjam meminjam.

b. Sistem Pembayaran Non Tunai (Non-Cash)

Sistem pembayaran non tunai atau dikenal dengan metode pembayaran digital adalah sistem pembayaran yang tidak melibatkan uang tunai. Transaksi keuangan dilakukan menggunakan instrumen elektronik atau digital yang memungkinkan perpindahan nilai satu pihak ke pihak lainnya. Alat pembayaran non tunai menggunakan kartu, cek, bilyet giro, nota debit, maupun uang elektronik.⁴²

2. Hubungan Antara Uang Sewa Dengan Akad

Menurut Syafi'iyah dan Hanabilah, uang sewa (ujrah) dapat dimiliki dengan semata-mata telah dilakukannya akad, karena ijarah ijarah adalah akad yang *mu'awadha* yang apabila tidak dikaitkan dengan syarat, secara otomatis menimbulkan hak milik atas kedua imbalan (manfaat dan sewa) begitu akad selesai, persis seperti timbulnya hak milik dalam jual beli.⁴³

Menurut Hanafiah dan Maliyah, uang sewa tidak bisa dimiliki hanya semata-mata dengan akad saja, melainkan diperoleh sedikit demi sedikit sesuai dengan manfaat yang diterima. Dengan demikian, *mu'jir* (orang yang menyewakan) tidak

⁴² Aulia Pohan, *Sistem Pembayaran Strategi Dan Implementasi di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), 15.

⁴³ Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2015), 330.

bisa menuntut uang sewa sekaligus, melainkan berangsur-angsur sehari demi sehari. Hal tersebut dikarenakan *mu'awadhah* yang mutlak tanpa syarat, apabila kepemilikan dalam salah satu barang yang ditukarkan belum tetap maka imbalan yang lain juga belum bisa diterima, karena dalam hal ini dituntut adanya keseimbangan antara hak masing-masing pihak.

BAB III

GAMBARAN UMUM MASYARAKAT PERUMAHAN NIRWANA VILLAGE TALANG BETUTU PALEMBANG

A. Gambaran Umum Perumahan Nirwana Village

Perumahan Nirwana Village adalah salah satu perumahan yang terletak pada Kelurahan Talang Betutu Palembang yang beralamat di Jalan Tunggul 2 Talang Betutu, Kecamatan Sukarame Kota Palembang, merupakan Perumahan yang cukup strategis dekat dengan sekolah dan berbagai fasilitas yang bisa dimanfaatkan masyarakat. Perumahan ini menyediakan kurang lebih 50 rumah yang siap huni dengan prasarana yang telah disediakan seperti jalan yang sudah diaspal, jaringan, listrik dan air bersih yang telah di sediakan di setiap rumah, selain itu rumah sudah di plafon dan cat luar dalam. Rumah di perumahan ini memiliki tipe yang sama yaitu tipe 36 dan sudah memiliki tanah lebih di setia rumah.

Perumahan ini dibangun oleh PT. Nirwana Bumi Lestari pada tahun 2014 hadir untuk merespon masyarakat Kelurahan Talang Betutu yang sangat tinggi dalam pemenuhan akan kebutuhan rumah. Rumah bukan sekedar bangunan untuk beristirahat setelah melakukan aktivitas, akan tetapi rumah merupakan keseimbangan harmonis antara bangunan, lingkungan, dan penghuninya. Lingkungan perumahan Nirwana Village ini tertata rapi dan juga bersih dengan adanya blok perumahan dari A sampai dengan blok J. Bentuk perumahan Nirwana Village adalah perumahan minimalis yang memiliki satu sampai 2 kamar tidur, dapur, ruang tamu dan kamar mandi. Kemudian memiliki halaman kecil untuk parkir kendaraan pemilik rumah.⁴⁴

⁴⁴ Profil Perumahan Nirwana Village Talang Betutu, Kecamatan Sukarame, Kota Palembang, Sumber Data Dari Penjabat Setempat RT, Tahun 2023.

B. Jumlah Penduduk Perumahan Nirwana Village

Perumahan Nirwana Village ini memiliki jumlah penduduk kurang lebih 200 orang yang terdiri dari 100 orang laki-laki dan 100 orang perempuan. Berikut ini tabel jumlah penduduk perumahan Nirwana Village di Talang Betutu.

Tabel 1.1 jumlah penduduk perumahan Nirwana Village

No	Tingkat Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1	0-10 tahun	30	30	60
2	11-20 tahun	30	25	55
3	21-30 tahun	10	15	25
4	31-40 tahun	10	15	25
5	50-60 tahun	10	10	20
6	70-80 tahun keatas	10	5	15
Jumlah		100	100	200

Sumber Data Dari Penjabat Setempat RT Perumahan Nirwana Village tahun 2023

C. Perekonomian Dan Mata Pencaharian Penduduk Perumahan Nirwana Village

Perekonomian penduduk umumnya bergantung pada sektor ekonomi wirausaha, buruh, wiraswasta dan sebagainya. Untuk lebih jelas mengetahui mata pencaharian masyarakat perumahan Nirwana village Perhatikan Tabel berikut ini:

Tabel 1.2 jumlah mata pencaharian/perkerjaan Masyarakat perumahan Nirwana Village

No	Pekerjaan	Jumlah
1	PNS	10
2	Wiraswasta	20
3	Petani	5
4	Buruh	5
5	Pensiunan	5
6	TNI	10
7	Montir	5
8	Sopir	3
9	Belum Bekerja	50
10	Perangkat Desa	10
11	Karyawan Perusahaan Pemerintahan	8
12	POLRI	8
13	Karyawan Perusahaan Swasta	10
14	Tukang Kue	3
15	Pengrajin	-
16	Pengusaha kecil, menengah, dan besar	10
17	Tukang Jahit	1
18	Pemilik warung, rumah makan, dan restaurant	5
Jumlah		200

Sumber Data Dari Penjabat Setempat RT Perumahan Nirwana Village tahun 2023

D. Tingkat Pendidikan Penduduk Perumahan Nirwana Village

Pendidikan sangatlah penting bagi masyarakat perumahan Nirwana Village, oleh karena itu masyarakat menjalani atau melaksanakan pendidikan untuk putra-putrinya dengan berbagai cara. Tingkat pendidikan biasanya mempengaruhi pola pikir masyarakat untuk

melakukan perubahan maupun menerima suatu yang baru dari luar dirinya, berfikir, bertindak, dan menelaah masalah-masalah yang muncul dalam kehidupannya. Demikian tidak hanya sekedar bermain anak-anak juga harus berpendidikan dimulai dari SD (Sekolah Dasar), SMP (Sekolah Menengah Pertama), dan SMA (Sekolah Menengah Atas) tidak hanya itu saja masyarakat bisa melanjutkan pendidikan anaknya ke Perguruan Tinggi bisa dilakukan di luar Kota ataupun menetap di Kota Palembang. Di Kelurahan Talang Betutu ini banyak memiliki sarana pendidikan baik Swasta ataupun Negeri Berikut Tabel jumlah sarana Pendidikan Sekolah Negeri yang ada di sekitar perumahan Nirwana Village di Talang Betutu.⁴⁵

Tabel 1.3 jumlah sarana pendidikan di sekitar perumahan Nirwana Village Talang Betutu

No	Sarana Pendidikan	Jumlah
1	TK NEGRI	2
2	SD NEGRI	1
3	SMP NEGRI	2
4	SMA NEGRI	1
Jumlah		6

Sumber Data Dari Penjabat Setempat RT Perumahan Nirwana Village tahun 2023

⁴⁵ Profil Perumahan Nirwana village Talang Betutu, Kecamatan Sukarame, Kota Palembang, Sumber Data Dari Penjabat Setempat RT, Tahun 2023.

Tabel 1.4 Jumlah Masyarakat Perumahan Nirwana Village Talang Betutu

No	Tingkat Pendidikan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1	Usia 3-6 tahun yang belum masuk TK	10	10	20
2	Usia 3-6 tahun yang sedang TK/ Play group	15	15	30
3	Tamat SD/ sederajat	-	-	-
4	Tamat SMP/ sederajat	4	5	9
5	Tamat SMA/ sederajat	50	50	100
6	Tamat D-1/ sederajat	-	-	-
7	Tamat D-2/ sederajat	-	-	-
8	Tamat D-3/ sederajat	5	5	10
9	Tamat S-1/ sederajat	10	10	20
10	Tamat S-2/ sederajat	5	5	10
11	Tamat S-3/ sederajat	-	-	-
12	Tamat SLB A	-	-	-
13	Tamat SLB B	-	-	-
14	Tamat SLB C	1	-	1
Jumlah		100	100	200

Sumber Data Dari Penjabat Setempat RT Perumahan Nirwana Village tahun 2023

Dari tabel diatas menyimpulkan bahwa masyarakat perumahan Nirwana Village sangat mengutamakan pendidikan karena sangat penting untuk meningkatkan kualitas penduduk. Dengan fasilitas yang memadai dan mencukupi dapat memungkinkan masyarakat terutama anak-anak untuk menjalankan proses belajar sehingga berdampak pada peningkatan sumber daya manusia.⁴⁶

⁴⁶ Profil Perumahan Nirwana Village Talang Betutu, Kecamatan Sukarame, Kota Palembang, Sumber Data Dari Penjabat Setempat RT, Tahun 2023.

E. Keagamaan Masyarakat Talang Betutu

Penduduk perumahan Nirwana Village yang berjumlah 200 Orang hampir semua penduduknya mayoritas beragama Islam. Untuk lebih jelas mengetahui agama pada masyarakat Talang Betutu dapat dilihat pada tabel ini.

Tabel 1.5 Jumlah Agama Masyarakat Talang Betutu

No	Agama	Jumlah
1	Islam	180
2	Kristen	15
3	Katolik	5
4	Budha	-
5	Hindu	-
Jumlah		200

Sumber Data Dari Penjabat Setempat RT Perumahan Nirwana Village tahun 2023

Kondisi kehidupan keagamaan masyarakat di perumahan Nirwana Village secara umum dapat dianggap cukup baik dilihat dalam kehidupan sehari-hari yang senantiasa diwarnai dengan keagamaan. Pelaksanaan ajaran agama dari segi kehidupan sosial seperti upacara perkawinan, kematian, dan lainnya sangat kental sekali dengan ajaran Agama Islam. Tidak hanya itu masyarakat juga melakukan kegiatan keagamaan sesuai Agama masing-masing. Dalam melaksanakan kegiatan keagamaan Derah Talang Betutu memiliki sarana ibadah yang cukup banyak seperti Masjid 1 buah, Mushollah 1 buah.⁴⁷

⁴⁷ Profil Perumahan Nirwana village Talang Betutu, Kecamatan Sukarame, Kota Palembang, Sumber Data Dari Penjabat Setempat RT, Tahun 2023.

F. Fasilitas Kesehatan Penduduk Perumahan Nirwana Village

Dalam bidang kesehatan fasilitas di perumahan Nirwana Village Talang Betutu dan sekitarnya cukup memadai apalagi dalam kesehatan untuk ibu dan anak hampir di setiap RW/RT menyediakan posyandu dan jika ada masyarakat yang sakit bisa mendatangi Puskesmas dan Pustu. Berikut ini tabel jumlah sarana kesehatan di Perumahan Nirwana Village Talang Betutu⁴⁸

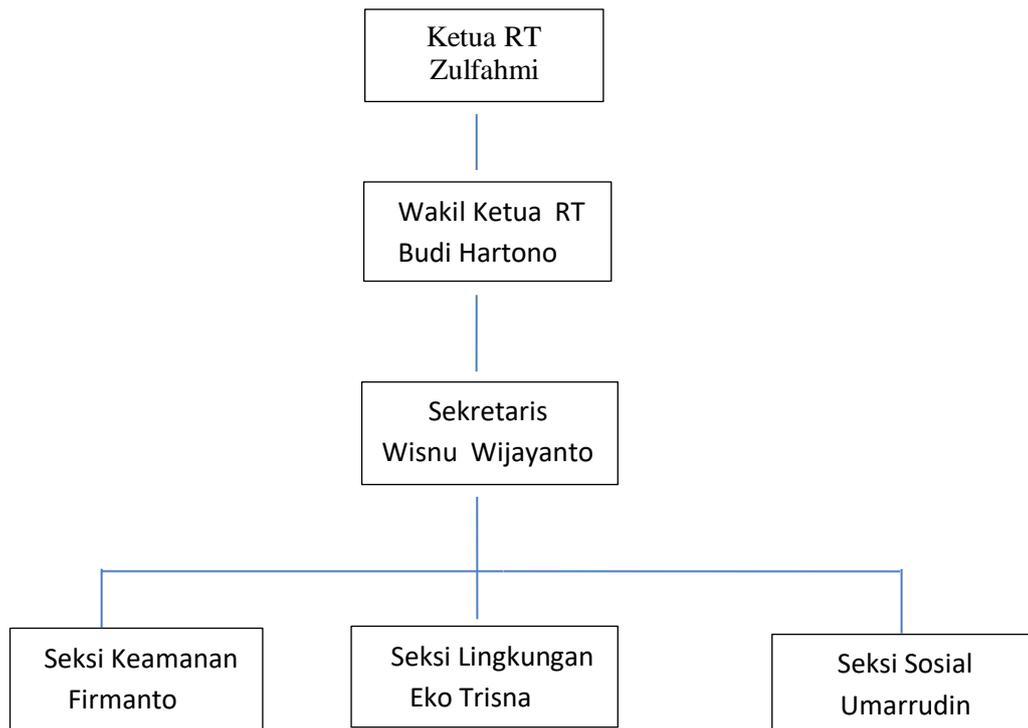
Tabel 1.6 Jumlah Sarana Kesehatan

No	Sarana Kesehatan	Jumlah
1	Klinik(Bidan)	1
2	Posyandu	3
3	Puskesmas	1
4	Pustu	-
Jumlah		5

Sumber Data Dari Penjabat Setempat RT Perumahan Nirwana Village tahun 2023

⁴⁸ Profil Perumahan Nirwana village Talang Betutu, Kecamatan Sukarame, Kota Palembang, Sumber Data Dari Penjabat Setempat RT, Tahun 2023

**G. Sistem Organisasi Pemerintahan Perumahan Nirwana Village
Talang Betutu**



Sumber Data Dari Penjabat Setempat RT Perumahan Nirwana Village tahun 2023

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Praktik Pembayaran Sewa-Menyewa Rumah Dibayar Dengan Perbaikan Rumah

Dalam Islam sewa menyewa biasanya disebut dengan *ijarah* barang yang mungkin diambil manfaat atau jasa. Barang yang dianggap sah apabila kemanfaatannya dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara yaitu masa dan perbuatan atau tenaga. *Ijarah* dapat diartikan melakukan akad dengan pengambilan manfaat barang atau jasa yang diterima dari orang lain dengan cara membayar sesuatu sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.⁴⁹ Sewa-menyewa adalah bentuk muamalah dalam masyarakat, agar nantinya tidak terjadi suatu perselisihan atau kesalah pahaman maka perlu adanya suatu perjanjian yang dibuat sebelum melakukan sewa-menyewa, dalam islam sudah ditetapkan syarat sah nya sewa-menyewa. Praktik sewa-menyewa rumah pada Perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang menggunakan akad (perjanjian). Sewa-menyewa merupakan bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban perikatan untuk memberikan sesuatu, hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang disewakan oleh pemilik dan penyerahan uang oleh penyewa kepada pemilik.

Sistem pembayaran adalah suatu sistem yang melakukan pengaturan kontrak, fasilitas pengoperasian dan mekanisme teknis yang digunakan untuk penyampaian, pengesahan, dan penerimaan instruksi pembayaran, serta pemenuhan kewajiban pembayaran, pemenuhan kewajiban pembayaran yang dikumpulkan melalui pertukaran nilai

⁴⁹ Ahmad Wardi Muslich, *fiqh muamalat*, (Jakarta: Hamzah, 2013), 337.

antara perorangan, bank dan lembaga lainnya baik domestik maupun antar negara.⁵⁰ Sistem pembayaran merupakan sistem yang digunakan untuk melakukan pemindahan dana sebagai akibat dari suatu kegiatan ekonomi dengan menggunakan alat yang dinamakan alat pembayaran, di Indonesia sendiri memiliki dua sistem pembayaran yaitu tunai dan non tunai. Sistem pembayaran telah mengalami evolusi selama beberapa abad sejalan dengan perubahan hakikat atau sifat dan penggunaan uang sebagai alat pembayaran.

Perbaikan rumah atau bangunan adalah kegiatan yang dilakukan untuk memperbarui, memperbaiki atau mengganti sebagian bangunan rumah untuk mencapai kondisi yang lebih baik, secara umum perbaikan rumah bisa diartikan sebagai sebuah proses atau kegiatan memperbaiki, merombak atau menyempurnakan struktur atau bentuk rumah, hal tersebut biasanya terealisasi melalui konsep desain yang telah dibuat agar sesuai dengan kebutuhan proses perbaikan rumah

Akad sewa-menyewa rumah di perumahan Nirwana Village dengan perjanjian secara lisan antara pemilik rumah dengan penyewa. Dalam akad sewa-menyewa ini ucapan dan bahasannya harus dapat dipahami kedua belah pihak yang melakukan akad tidak terjadi perselisihan antara pihak yang melakukan perjanjian. Ungkapan yang diucapkan juga harus merupakan ungkapan yang menunjukkan kerelaan tanpa paksaan, karena prinsip suatu akad adalah kerelaan. Akad dilakukan secara lisan (ucapan), isyara, maupun tulisan. Dalam penelitian ini pemilik rumah dan penyewa melakukan akad secara lisan dan membuat perjanjian tertulis agar para pihak memahami kewajiban dan hak masing-masing dalam penelusuran data dengan para pihak yang melakukan perjanjian di Perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang sebagaimana dalam tabel berikut:

⁵⁰ Aulia Pohan, *Kerangka Kebijakan Moneter dan Implementasinya Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), 21.

Tabel 1.7 Nama-nama Pemilik Rumah Dan penyewa

No	Nama	Keterangan
1	Agus Rian Syahputra	Pemilik Rumah
2	Ridwan amir	Pemilik Rumah
3	Efendi	Pemilik Rumah
4	Hermanto	Penyewa Rumah
5	Darmansyah	Penyewa Rumah
6	Nani yanti	Penyewa rumah

Sumber olah data wawancara 20 juli 2023

Menurut hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis di Perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang, ada satu rumah yang mempunyai khusus penyewaan rumah dibayar degan perbaikan dan ada dua perumahan lagi yang disewakan memiliki kasus yang sama. Untuk mengetahui bagaimana penyewaan rumah dibayar dengan perbaikan rumah maka penulis mewawancari beberapa orang.

Berdasarkan hasil wawancara kepada pemilik dan penyewa rumah mengenai praktik sewa menyewa rumah dibayar dengan perbaikan rumah. Menurut Bapak Agus Rian Syahputra (Pemilik Rumah) bahwasannya praktik sewa menyewa ini dilakukan karena bapak Agus tidak menempati rumah ini dikarenakan bapak Agus tinggal dimess tempat ia bekerja sehingga bapak Agus harus menyewakan rumah ini. “Saya menyewakan rumah ini kepada pak Darmansyah Dengan Tarif Rp. 250.000/bulan”⁵¹. Selama menyewakan rumah awalnya tidak ada kendala, namun pada akhir-akhir ini penyewa sering terlambat membayar uang sewa selama 3 bulan dan rumah tersebut juga mengalami kerusakan akibat penyewa dan penyewa ingin membayar uang sewa dengan memperbaiki rumah. Namun hal ini tidak sesuai

⁵¹ Wawancara Bapak Agus sebagai Pemilik Rumah, 20 juli 2023 Waktu 10.00 WIB

dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dimana salah satu isi perjanjiannya tertulis “Pihak pertama mengontrakkan sebuah rumah kepada pihak kedua terhitung dari tanggal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan pihak kedua berkewajiban untuk memelihara rumah sebaik-baiknya, segala kerusakan yang timbul selama masa sewa dengan unsur kesengajaan maka pihak kedua berkewajiban untuk memperbaikinya dan mengganti dengan biaya sepenuhnya tanggung jawab dari pihak kedua tanpa melibatkan uang sewa. Hal ini merugikan pihak pemilik rumah dikarenakan biaya perbaikan rumah tidak sebanding dengan jumlah biaya sewa rumah. Sedangkan menurut bapak Darmansyah (penyewa rumah) menurut Pak Darmansyah “ bahwasannya bukannya ia bukan tidak mau membayar uang sewa dikarenakan Pak Darmansyah sedang mengalami masalah pribadi dikarenakan istrinya sedang sakit, sehingga beliau menunggak uang sewa rumah kepada bapak Agus. Dan kerusakan yang terjadi pada rumah sewa yang saya tempati itu murni terjadi karna kesengajaan saya yang lalai mengawasi anak saya dikarenakan sibuk dengan istri saya yang sedang sakit.”⁵²

Menurut Pak Ridwan “menyewakan rumah ini dikarenakan Bapak Ridwan sudah memiliki rumah di tempat lain, jumlah uang sewa yang dibayar oleh penyewa Rp. 800.000 per bulan, Pak Ridwan sudah menyewakan rumah kepada Pak Herman selama 1 tahun. Pada penyewaaan rumah ini juga memiliki perjanjian tetapi tidak tertulis dan hanya menggunakan perjanjian secara lisan dan keduanya sama-sama sepakat. Dengan kasus yang sama Pak Herman tidak membayar uang sewa selama 4 bulan dan Pak Herman ingin mengganti uang sewa dengan memperbaiki kerusakan rumah, hal ini merugikan pemilik rumah karena tidak sebanding dengan biaya sewa rumah dan

⁵² Pak Darmansyah Sebagai Penyewa Rumah, 20 juli 2022 Waktu 10.30 WIB

perbaikan kerusakan rumah yang dialami Pak Ridwan.”⁵³ Sedangkan menurut Bapak Herman (penyewa rumah) “bahwasannya bukan ia tidak mau membayar uang sewa rumah, dikarenakan beliau belum memiliki pekerjaan sehingga membuat beliau menunggak pembayaran uang sewa kepada Pak Ridwan dan kerusakan rumah yang saya tempati itu murni atas kesengajaan saya dan keluarga.”⁵⁴

Menurut Bapak Efendi selaku pemilik rumah “menyewakan rumah kepada Ibu Nani dengan tarif Rp. 700.000/bulan dan baru disewakan selama 3 tahun, namun pada 2 bulan terakhir ini Bu Nani tidak membayar uang sewa dan rumah yang ditempati juga memiliki kerusakan. Pada penyewaan rumah ini juga memiliki perjanjian secara tertulis. Pak Efendi dan Ibu Nani sepakat dengan perjanjian yang mereka buat, Bu Nani Mau bertanggung jawab atas kerusakan rumah yang diakibatkan oleh keluarganya selaku penyewa rumah.”⁵⁵ Sedangkan menurut Bu Nani “Bahwasannya bukan ia tidak mau membayar uang sewa rumah dikarenakan suami saya belum mendapatkan upah dari tempat pekerjaannya sehingga membuat saya menunggak pembayaran uang sewa kepada Pak Efendi dan kerusakan rumah yang saya tempati itu murni atas kelalaian saya dan keluarga sehingga saya harus bertanggung jawab dengan kerusakan rumah tersebut.”⁵⁶

Selanjutnya pendapat dari penyewa rumah yaitu bahwasannya mereka keberatan untuk bertanggung jawab dalam memperbaiki kerusakan rumah “tidak setuju karena tidak memiliki biaya untuk memperbaiki rumah selain itu juga kerusakan pada rumah tersebut bukan hanya

WIB ⁵³ Wawancara Bapak Ridwan Sebagai Pemilik Rumah, 20 juli 2023 Waktu 11.00

⁵⁴ Wawancara Bapak Herman Sebagai Penyewa, 22 juli 2023 Waktu 11.00 WIB

WIB ⁵⁵ Wawancara Bapak Efendi Sebagai Pemilik Rumah, 22 juli 2023 Waktu 12.00

⁵⁶ Wawancara Ibu Nani sebagai Penyewa Rumah 22 juli 2023 Waktu 12.15 WIB

karena penyewa melainkan kerusakan yang terjadi akibat lama dimakan waktu.⁵⁷ Dari hasil wawancara dengan pihak penyewa merasa kurang setuju dengan perbaikan rumah dibebankan kepada mereka dan pihak penyewa mempertegas kepada pemilik rumah agar sebaiknya lebih dipertegas lagi mengenai permasalahan tentang pembayaran ganti rugi perbaikan rumah.

Tabel 1.8 jenis kerusakan rumah yang diakibatkan oleh Penyewa rumah

No	Pemilik Rumah	Penyewa Rumah	Jenis kerusakan	Tanggung jawab
1	Agus Rian syaputra	Darmansyah	Pintu,dinding, lantai, dan WC	Ganti Rugi
2	Ridwan Amir	Hermanto	Jendela,pintu, dinding,keran air bocor	Ganti Rugi
3	Efendi	Nani yanti	Lantai, dinding, jendela	Ganti Rugi

Sumber olah data wawancara 22 juli 2023

Sewa menyewa rumah kontrakan di perumahan Nirwana Village ini dilakukan antara pemilik dan penyewa rumah, pemilik dalam hal ini adalah pihak yang menyewakan rumah, pemilik rumah menyewakan kepada penyewa dengan perjanjian atau akad diantara pemilik dan penyewa, perjanjian akad ini berupa lisan dan tulisan. Dari hasil wawancara diatas kepada pemilik rumah membebankan ganti rugi kepada pihak penyewa dan tidak setuju jika uang sewa dibayar dengan perbaikan rumah karena besar atau kecilnya jumlah yang diganti rugi ditetapkan sesuai dengan besar kecilnya kerusakan pada rumah yang disewakan tersebut.

⁵⁷ Wawancara Bapak Darmansyah,Bapak Herman dan Ibu Nani sebagai Penyewa Rumah, 22 juli 2023 Waktu 13.00 WIB

Isi surat perjanjian sewa-menyewa perumahan Nirwana Village antara lain mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, lamanya waktu pembayaran sewa, resiko, dan lain-lain.⁵⁸ Dimana dalam perjanjian ini pihak pertama sebagai pemilik rumah dan pihak kedua sebagai penyewa berikut isi surat perjanjian sewa-menyewa di Perumahan Nirwana Village:

1. Pihak Pertama mengontrakkan sebuah rumah kepada Pihak Kedua terhitung mulai tanggal 25 juli 2016 terhitung dari tanggal tersebut pihak kedua setiap bulannya harus membayar uang sewa rumah, namun jika terjadi keterlambatan dalam pembayaran maka pihak kedua dikenakan sanksi berupa teguran dari pihak pertama.
2. Pihak kedua berkewajiban untuk memelihara rumah sebaik-baiknya, segala kerusakan yang timbul selama masa sewa dengan unsur kesengajaan maka pihak kedua berkewajiban untuk memperbaikinya dan mengganti dengan biaya sepenuhnya tanggung jawab pihak kedua tanpa melibatkan uang sewa. Namun jika terjadi kerusakan bukan dari pihak kedua maka pihak pertama wajib bertanggung jawab sepenuhnya.
3. Selama masa kontrak berlaku, segala kewajiban yang harus dipenuhi terhadap rumah tersebut , merupakan kewajiban pihak kedua, baik kewajiban membayar listrik , keamanan kebersihan dan lainnya.
4. Pihak kedua tidak diperkenankan untuk mengadakan perubahan atau tambahan pada bangunan tersebut atau memindahkan sewa kepada pihak lain, kecuali ada izin dari pihak pertama.

Sesuai dengan isi surat perjanjian pemilik rumah minta dijaga dan dirawat rumah nya seperti rumah sendiri apabila ada kerusakan yang

⁵⁸ Wawancara kepada pemilik rumah bapak Agus dan Bapak Efendi mengenai surat perjanjian sewa-menyewa rumah, 22 juli 2023 Waktu 13.30 WIB

terjadi dengan sengaja oleh pihak penyewa maka pihak penyewa harus mengganti rugi dan memperbaiki kerusakan tersebut, namun jika kerusakan tidak disengaja oleh penyewa misal rusak sendiri karena dimakan waktu maka pihak pemilik rumah yang harus bertanggung jawab". Hal ini dikarenakan pemilik rumah tidak selalu dapat mengontrol dan menjaga rumahnya yang disewakan kepada penyewa.

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembayaran Penyewaan Rumah Dibayar Dengan Perbaikan Rumah

Muamalah dalam Islam menyatakan bahwa segala sesuatu pada dasarnya boleh untuk dilakukan dengan tujuan untuk kemaslahatan bersama. Akan tetapi dengan kebolehan tersebut dapat juga berubah menjadi sesuatu yang dilarang atau bentuk hukum lainnya apabila terdapat alasan yang mendukungnya. Ada beberapa alasan yang mengakibatkan perdagangan atau sewa-menyewa menjadi suatu yang terlarang jika seandainya hal itu hanya akan menyebabkan dampak yang tidak baik bagi manusia. Kesepakatan dan kerelaan (adanya unsur suka sama suka) sangat ditekankan setiap bentuk perdagangan atau sewa-menyewa. Namun hanya dengan kesepakatan dan kerelaan yang bersama suka sama suka tidak menjamin suatu transaksi dapat dinyatakan sah dalam Islam yang mengatur adanya transaksi yang dibolehkan dan tidak dibolehkan.⁵⁹

Salah satu bentuk bermuamalah yang dilakukan oleh masyarakat Perumahan Nirwana Village Palembang selain jual beli adalah sewa-menyewa rumah. Sewa-menyewa (*ijarah*) adalah suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu benda dengan imbalan dalam jumlah tertentu. Para ulama Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berisi pemilik manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati, dalam istilah lain dapat pula disebutkan bahwa *ijarah* adalah salah satu akad yang berisi pengambilan suatu benda dengan

⁵⁹ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Sukses Offset, 2011), 79.

pengganti misal suatu rumah A umpamanya dimanfaatkan oleh B untuk ditempati dan B membayar kepada A dengan sejumlah bayaran sebagai imbalan pengambilan manfaat itu.

Akad sewa-menyewa pada Peumahan Nirwana Village ini menurut hukum islam diperbolehkan karena telah memenuhi syarat sahnya sewa-menyewa yaitu:

1. para pihak yang melakukan perbuatan hukum sudah cukup umur sehingga dapat membedakan antara yang baik dan buruk.
2. kesepakatan atau kerelaan kedua belah pihak dalam melaksanakan perjanjian dalam sewa-menyewa perumahan ini telah adanya persetujuan dari kedua belah pihak dalam melakukan akad sewa menyewa dan perjanjian tersebut dilakukan tanpa unsur paksaan dari pihak lain dan tanpa tipuan dari pihak manapun, karena jika terjadi unsur paksaan dari pihak lain dan tanpa tipuan dari pihak manapun, karena jika terjadi paksaan dan tipuan maka sewa-menyewa batal atau tidak sah.⁶⁰
3. objek akad sewa menyewa rumah ini pun sudah jelas yaitu rumah tinggal sementara yang mana pihak penyewa sudah melihat terlebih dahulu rumah tersebut sebelum memutuskan untuk menyewa, sehingga tidak akan menimbulkan perselisihan antara keduanya. Apabila rumah tersebut tidak diketahui maka menjadi batal. Untuk mengetahui rumah yang disewakan dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu dengan menunjukkan rumahnya apabila calon penyewa berada ditempat akad, dengan dilihat, ditunjukkan atau menyebutkan sifat dan ciri-ciri rumah tersebut.
4. akad sewa menyewa rumah ini memiliki tujuan yang jelas dan diakui oleh *syara'* yaitu untuk saling tolong menolong

⁶⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 122.

karena akad sewa-menyewa rumah kontrakan di perumahan Nirwana Village ini memiliki banyak manfaat bagi kehidupan masyarakat. Akad ini sangat penting untuk pendatang dari luar daerah untuk mendapatkan tempat tinggal sementara dengan mudah. Dan dapat dijadikan lahan penghasilan bagi para pemilik rumah yang disewakan karena sewa menyewa ini adalah sebagai salah satu bisnis atau investasi yang menguntungkan dan dibolehkan oleh hukum Islam. Selain itu banyaknya rumah yang disewakan dapat menghidupkan perekonomian di perumahan Nirwana Village karena banyak pendatang yang menyewa rumah dan membuka usaha sendiri.

5. rumah yang dijadikan objek sewa menyewa di perumahan Nirwana Village pun dapat diserahkan pada waktu akad karena jika perumahan tidak dapat diserahkan pada waktu akad maka akan menjadi batal. Dalam menjalankan bisnis, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad (perjanjian). Akad adalah salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat Islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari.

Dalam agama Islam sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan ekonomi yang berakibat saling tolong menolong yang ketentuan dan hukumnya telah diatur. Sebagai suatu akad sewa-menyewa mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi sehingga sewa-menyewa dapat dikatakan sah oleh syara'. Dalam melakukan kegiatan muamalah, banyak hal yang harus diperhatikan berkaitan sah dan tidaknya akad muamalah yang dilakukan. Ijarah dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bisa dilaksanakan

sesuai dengan ketentuan *syara'* berdasarkan ayat al-qur'an, hadis-hadis nabi dan ketetapan *ijma*.⁶¹

salah satu rukun dan syarat ijarah adalah upah, upah yang dimaksudkan dalam sewa menyewa rumah adalah pembayaran uang sewa dari pihak penyewa dan diberikan pada pemilik rumah dengan syarat⁶²:

1. Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Karena itu ijarah tidak sah dengan upah yang belum diketahui
2. Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerima barang yang disewa, jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap. Yaitu manfaat dan pembayaran uang sewa yang menjadi objek sewa-menyewanya.
3. Manfaat untuk mengontrak seorang penyewa harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah serta tenaganya. Oleh karena itu jenis pekerjaan yang harus dijelaskan sehingga tidak kabur transaksi upah yang masih kabur hukumnya adalah fasid.

Upah dalam sewa-menyewa rumah adalah hak yang harus diterima oleh orang yang menyewakan rumah setelah masa waktu yang telah ditentukan. Dalam ketentuan islam dikatakan apabila seseorang menyewa atau mengupah seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan hendaklah pembayaran upah itu mereka tentukan terlebih dahulu. Sedangkan dalam melakukan pembayaran antara pihak penyewa dan pemilik rumah perlu adanya perjanjian atau kesepakatan. Untuk itu dalam perjanjian ijarah, penyewa dan yang memberikan jasa harus menetapkan kapan dan berapa jumlah yang akan diterima, agar terjadi kesepakatan dan kerelaan antara kedua belah pihak baik orang yang menyewakan atau orang pemilik barang sewa sehingga dapat melakukan dengan ikhlas serta dapat mencegah dari perselisihan antara kedua belah pihak. Jika dalam akad tidak

⁶¹ Karim, *sejarah pemikiran islam*, (jakarta:gramedia 2011), 56.

⁶² Muhammad, *Etika Bisnis Islami*, (Yogyakarta: Unit Penerbit Dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan, 2013), 50.

terdapat kesepakatan untuk mempercepat dan menanggukkan pembayaran upah, sekiranya upah itu bersifat dikaitkan dengan waktu tertentu, maka wajib dipenuhi sesudah berakhirnya masa tersebut. Misalnya seseorang menyewa sebuah rumah untuk selama satu bulan apabila satu bulan telah berakhir maka ia wajib membayar sewaan tersebut.

Dari kasus penelitian ini bahwa sistem pembayaran dalam sewa-menyewa rumah di Perumahan Nirwana Village Palembang ini menggunakan jasa yaitu dengan memperbaiki rumah, membayar sewa dengan menggunakan jasa diperbolehkan saja asal sesuai dengan jumlah yang disewa dan kedua belah pihak sepakat dan tidak ada yang dirugikan. Namun dalam kasus penelitian ini pihak penyewa dengan sengaja merusak rumah yang disewakan dan melanggar perjanjian kesepakatan dalam sewa-menyewa dalam hal ini penyewa berada dalam wanprestasi.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara penyewa dengan yang menyewakan.⁶³ Wanprestasi dapat berupa yang pertama tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya, kedua melaksanakan apa yang ia janjikan tapi tidak sebagaimana mestinya, ketiga melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, keempat melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan atau memenuhi kewajiban perjanjian itu, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi. Apabila dalam hubungan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban atau tidak melaksanakan kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dinyatakan lalai (wanprestasi) dan

⁶³ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 98.

atas dasar itu ia diminta pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi.

Dalam teori tanggung jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, yang dimaksud dengan pertanggungjawaban adalah bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa ia memikul tanggung jawab hukum sesuai dengan jabatan atau kedudukannya⁶⁴. Tanggung jawab hukum dengan dasar wanprestasi didasari adanya hubungan kontraktual. Hubungan kontraktual timbul karena adanya perjanjian atau karena undang-undang. Aturan mengenai hukum perjanjian di Indonesia diatur dalam KUHPerdara buku ketiga tentang perikatan. Van Dunne mengatakan perjanjian adalah “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam hal ini penyewa harus mengganti rugi kerusakan rumah karena ada unsur kesengajaan dan melanggar perjanjian sewa-menyewa.

Dalam Fiqh kontemporer ganti rugi berkaitan dengan *ta'wid*. *Ta'wid* adalah mengganti sesuatu yang rusak dengan sesuatu yang sejenis atau dengan sesuatu yang sama nilainya. Perkataan *al-ta'wid* berasal dari *'iwad* yang artinya ganti, *ta'wid* secara bahasa berarti mengganti kerugian atau membayar kompensasi, adapun menurut istilah adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran⁶⁵. *Ta'wid* ialah ganti rugi atau sesuatu yang ditukar atau yang dijadikan penukaran terhadap sesuatu yang hilang atau tidak ada, sedangkan rugi berarti sesuatu yang dijual dibawah modal sehingga tidak mendapatkan keuntungan⁶⁶. *Ta'wid* menurut Fatwa DSN-MUI

⁶⁴ Muhammad Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Konstitusi Pers, 2006), 61.

⁶⁵ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama), 635.

⁶⁶ Aris Anwaril Muttaqin, *Sistem Transaksi Syariah: Konsep Ganti rugi dalam hukum bisnis*, (Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2015), 15.

Nomor 43/DSN-/MUI/VIII/2004 tentang *ta'wid* adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan dengan ketentuannya, yaitu kerugian rill yang dapat diperhitungkan dengan jelas dengan upaya untuk memperoleh pembayaran dan bukan kerugian yang akan di perhitungkan dengan jelas dengan upaya untuk memperoleh pembayaran ganti rugi. Ketentuan ganti rugi menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-/MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi yaitu :

1. Ganti rugi (*ta'wid*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang degan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak lain
2. Kerugian yang dapat dikenakan *ta'wid* ialah kerugian rill yang dapat diperhitungkan dengan jelas.
3. Kerugian rillialah biaya-biaya rill yang di keluarkan dalam rangka penagihan yang seharusnya dibayarkan.
4. Besar ganti rugi ialah sesuatu yang sama dengan nilai kerugian rill (real loss) yang pasti dialami (fixed loss) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang akan diperkirakan akan terjadi karena adanya peluang yang hilang (opportunity loss)
5. Ganti rugi (*ta'wid*) hanya boleh dikenakan pada transaksi akad yang menimbulkan utang piutang, contoh salam, istisna, murabahah dan *ijarah*
6. Pada akad murabahah dan musyarakah , ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh sahib al-mal atau satu pihak dalam musyarakah apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

7. Ganti rugi yang diterima dalam transaksi lembaga keuangan syariah dapat diakui sebagai hak pendapatan bagi pihak yang menerimanya.
8. Jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian rill dan tata cara pembayaran tergantung kesepakatan para pihak.
9. Besarnya ganti rugi itu tidak boleh ditentukan dalam kad
10. Pihak yang cidera janji bertanggung jawab atas biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.⁶⁷

Dalam penjelasan lain ketentuan umum yang berlaku pada ganti rugi bisa berupa yang pertama menutup kerugian dalam bentuk benda, kedua memperbaiki benda yang dirusak menjadi utuh kembali seperti semula selama dimungkinkan apabila sulit dilakukan maka wajib mengganti dengan benda yang sama atau dengan uang, ketiga ganti rugi karena penundaan pembayaran oleh orang yang mampu didasarkan pada kerugian yang terjadi secara rill akibat penundaan pembayaran dan kerugian itu merupakan akibat logis dari keterlambatan pembayaran tersebut. Dasar hukum ganti rugi al-Qur'an surah Al-maidah ayat 1 dan hadist:

Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلَىٰ الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum ,enurut yang dikehendakinya. (surah Al-maidah: 1)*

⁶⁷ Fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-/MUI/VIII/2004 tentang *ta'wid*

Hadist Nabi SAW : *tidak boleh membahayakan diri sendiri dan tidak boleh pula membahayakan orang lain*

Ganti rugi di dalam Hukum Perdata, ganti rugi juga merupakan bagian pembahasan dari hukum perdata. Secara etimologi ganti rugi berasal dari dua kata yaitu ganti yang artinya bertukar atau berganti sedangkan rugi yang artinya sesuatu yang kurang baik atau tidak menguntungkan⁶⁸. Secara terminologi menurut pasal 1365 KUH Perdata, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang kena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Menurut pasal 1243 KUH Perdata, berdasarkan pengertian ganti rugi perdata lebih menitik beratkan kepada ganti rugi karena tidak terpenuhinya suatu perjanjian, yakni kewajiban penyewa untuk mengganti kerugian persewaan akibat kelalaian pihak penyewa melakukan wanprestasi. Ganti rugi meliputi:

1. Ongkos atau biaya yang dikeluarkan
2. Kerugian yang sesungguhnya karena kerusakan, kehilangan benda milik persewaan akibat kelalaian penyewa
3. Bunga atau keuntungan yang diharapkan dapat dinikmati

Dalam Hukum Islam, terkait kerusakan objek sewa selama masa sewa, Imam Syafi'i berpendapat bahwa segala kerusakan objek sewa yang terjadi atas unsur kesengajaan, maka yang harus mengganti rugi atas kerusakan tersebut adalah konsumen (penyewa), namun jika kerusakan tersebut terjadi atas ketidaksengajaan maka yang wajib bertanggung jawab atas kerusakan tersebut adalah pemilik rumah.

Kemudian Sayyid Sabiq juga berpendapat sama, yaitu membebaskan biaya kerusakan kepada pihak penyewa terhadap kerusakan rumah yang terjadi karena faktor kesengajaan, namun

⁶⁸ Aris Anwaril Muttaqin, *Sistem Transaksi Syariah: Konsep Ganti rugi dalam hukum bisnis*, (Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2015), 15.

apabila kerusakan tersebut terjadi karena faktor ketidaksengajaan maka pemilik tidak wajib untuk meminta ganti rugi atas kerusakan tersebut.

Menurut Hukum Ekonomi Syariah adapun tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pemberi sewa atau pemilik rumah yaitu pertama pemilik harus mengecek kelayakan barang yang disewakan untuk dimanfaatkan oleh penyewa. Apabila terjadi kerusakan pada barang yang disewakan selama proses penyewaan berlangsung yang bukan karena faktor kelalaian penyewa maka pemilik rumah wajib memperbaikinya. Kedua Penyewa harus memakai barang yang ia sewakan sesuai dengan fungsinya tidak menyalahgunakan dan mengembalikannya seperti semula. Apabila terjadi kerusakan pada barang yang disewakan yang disebabkan oleh si penyewa maka penyewa wajib mengganti sesuai kerusakan rumah.⁶⁹

Menurut ulama fiqh setiap akad mempunyai akibat hukum yaitu tercapainya sasaran yang diinginkan sejak semula sampai pemindahan hak milik dari kedua belah pihak yang berakad, dan akad itu bersifat mengikat bagi kedua belah pihak yang melakukan akad, bagi pihak-pihak yang berakad tidak boleh dibatalkan kecuali yang disebabkan oleh hal-hal *syara'* seperti terdapat cacat pada objek akad ini tidak memenuhi rukun dan *syara'*.

Sewa menyewa yang terjadi di perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang ini merupakan kebiasaan terus-menerus masyarakat, sehingga dalam prosesnya sudah sama-sama diketahui oleh pemilik dan penyewa. Dalam hal ini sesuai dengan ajaran Hukum Islam dan Hukum Ekonomi Syariah untuk saling tolong-menolong antara sesama. Standar ganti rugi dalam Hukum Islam

⁶⁹ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, (Jawa Timur: Duta Media, 2018), 58.

dan Hukum Ekonomi Syariah secara praktis tidak menyebutkan sistem dan besaran ganti rugi yang layak untuk diberikan tetapi Islam memberi gambaran umum bagaimana cara bermuamalah dalam pembayaran ganti rugi dengan lebih mengedepankan konsep moral, adil, layak, dan disertai kerelaan pihak yang membayar ganti rugi kerusakan perbaikan rumah rumah tanpa ada paksaan sesuai dengan perjanjian.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis memaparkan dan meneliti praktik Sewa Menyewa Rumah dibayar dengan perbaikan rumah di Perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Sewa menyewa rumah di Perumahan Nirwana Village Talang Betutu Palembang keberadaannya masih dipertahankan sampai saat ini karena masih merupakan ladang bisnis yang menguntungkan bagi para pemilik rumah yang disewakan. . proses sewa menyewa ini terjadi melalui akad yang dilakukan secara lisan dan tulisan oleh pemilik rumah dengan penyewa rumah. Isi perjanjian di dalam akad sudah dijelaskan didalam tulisan yang merupakan kewajiban dan hak-hak yang harus dipenuhi oleh pemilik rumah dan penyewa rumah. Dalam prakteknya penyewa memberikan sejumlah uang yang disepakati sebagai pembayaran atas manfaat tempat tinggal yang di sewanya. Sedangkan pemilik kontrakan menerima uang sewa dan berkewajiban memberikan manfaat rumah kontrakan kepada penyewa sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Dalam akad sewa-menyewa ini kedua belah pihak telah menyepakati perjanjian yang telah diperjanjikan, seperti berapa biaya sewa yang harus dibayarkan, kapan waktu pembayaran, apa saja yang harus dipenuhi oleh penyewa sebelum menempati rumahnya, dan tanggung jawab penyewa apabila terjadi kerusakan rumah.
2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap sewa menyewa dibayar dengan perbaikan rumah di perumahan Nirwana Village Palembang. Dalam hal ini kerusakan pada rumah diakibatkan oleh penyewa karena sebelum disewakan rumah tersebut dalam

keadaan baik-baik saja, disini penyewa telah melanggar perjanjian sewa menyewa rumah yang telah disepakati. Menurut Hukum Ekonomi Syariah adapun tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pemberi sewa atau pemilik rumah yaitu pertama pemilik harus mengecek kelayakan barang yang disewakan untuk dimanfaatkan oleh penyewa. Apabila terjadi kerusakan pada barang yang disewakan selama proses penyewaan berlangsung yang bukan karena faktor kelalaian penyewa maka pemilik rumah wajib memperbaikinya. Kedua Penyewa harus memakai barang yang ia sewakan sesuai dengan fungsinya tidak menyalah gunakan dan mengembalikannya seperti semula. Apabila terjadi kerusakan pada barang yang disewakan yang disebabkan oleh si penyewa maka penyewa wajib mengganti sesuai kerusakan rumah.

B. Saran

1. Pemilik rumah harus lebih memperhatikan lagi mengenai kewajibannya terutama mengenai fungsi rumah sebagai tempat tinggal, untuk itu diharapkan pemilik rumah juga ikut bertanggung jawab terhadap kerusakan yang terjadi pada rumah kontrakan agar manfaat rumah dapat dirasakan penyewa secara maksimal. Penulis juga berharap agar pemilik rumah juga perlu adanya pemikiran ulang terkait penuntutan ganti rugi kerusakan rumah, karena tidak semua kerusakan yang terjadi pada saat sewa berlangsung disebabkan oleh faktor kesengajaan dan kelalaian konsumen.
2. Sesudah melakukan akad perjanjian ada baiknya pihak pemilik rumah menjelaskan kembali mengenai akad perjanjian kepada penyewa agar tidak terjadi kelalaian seperti ini. Dan juga penyewa harus menaati isi perjanjian dengan menjaga dan merawat rumah yang telah disewakan agar tidak terjadi kerusakan serta dapat merasakan manfaat objek yang disewakan

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

Ath-Thayar Abdullah dkk, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2004

Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014

Anshor Abdul Ghofur i, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: universitas Gadjah mada, 2018

Bungin, Burhan, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT . Fajar Interpratama Mandiri, 2017

Dimyauddin, Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta Pustaka Pelajar, 2010

Fauzan, M, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Depok: Kencana, 2017

Hermawan, Rudi, *Buku Ajar Hukum Ekonomi Islam*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2017

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

Hasan Ali , *Berbagi Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2012

hazaly Abdul Rahman G , Dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Purnada Media Group 2010

HS Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003

K. Lubis Suhrawardi Farid wajdi , *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2020

K. Lubis Suhrawardi, Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafindo, 1996

Karim, *Sejarah Pemikiran Islam*, (Jakarta: Gramedia 2011

Lubis Suhrawardi K. dan Wajdi Fajar, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020

Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2015

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2013
Mas'adi Ghufron A., *Fiqh Muamalah Kontektual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002

Morissan, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2012

Muhammad, *Etika Bisnis Islami*, (Yogyakarta: Unit Penerbit Dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan, 2013

Muslich Ahmad Wardi, *fiqh muamalat*, Jakarta: Hamzah, 2013

Nurhayati Wasilah, Sri, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Saleman Empat, 2015.

Pohan Aulia, *Kerangka Kebijakan Moneter dan Implementasinya Di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008

Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1998

Safaat Muhammad Ali, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Konstitusi Pers, 2006

Sugiyono, *metode penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2017

Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo 2017

Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2010.

Syafei Rahmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung : CV. Pustaka Setia, 2001

Wardi Muslich Ahmad, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2013

Yaqin Ainul, *fiqh muamalah kajian komprehensif ekonomi islam*, Jawa Timur: Duta Media, 2018.

JURNAL

Arif Rifqi Muslim, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat*, Universitas Diponegoro, 2022

<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/35734/pdf>

Abdul Mughits, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam*, Jurnal Al-Mawarid Edisi XVII, 2008 Eka Sakti Habibullah, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Tatanan Hukum Nasional*, Jurnal Al Ahwal Asy Syakhshiyah STAI Al Hidayah Bogor, 2018

Ali Ridlo, *Sewa Menyewa Dalam Perspektif Ekonomi Islam*, Jawa Tengah, 2021

<https://doi.org/10.14421/mjsi.62.2924>

Dea Olivia Angriyani, *Analisis Terhadap Perubahan Harga Sewa Toko Setelah Penetapan Dan Kesepakatan Biaya Di Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh (Suatu Kajian Berdasarkan Teori Maşlahah Mursalah)*, Skripsi UIN Ar-Raniry Fakultas Syariah dan Hukum, 2020

Dessy Sunarsih, *Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko*, Universitas Sahid, Jakarta, 2016

Djufri Nurhikmah “ *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa Rumah kontrakan studi kasus kelurahan Sario Tumpaan*

Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado, Perguruan tinggi IAIN Manado 2017.

<https://journal.iain-manado.ac.id/index.php/JIS/article/view/274>

Lilik Erliani, *Jangka Waktu Sewa-Menyewa (Ijarah) Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1579 Dan Hukum Islam*, Way Kanan, 2022

<https://journal.staialmaarifwaykanan.ac.id/index.php/falah/article/download/80/64/197>

Nuswardhani, *Aspek Hukum Antara Jual Beli, Sewa Menyewa Dan Beli Sewa Dalam Lalu Lintas Perdagangan*, Universitas Muhammadiyah, Surakarta 2020

<https://journal.umpo.ac.id/index.php/LS/article/view/3237/1638>

Nirvan , “*Pertanggung jawaban terhadap kerusakan kendaraan rental mobil dalam prespektif Hukum Ekonomi Syariah*” , Pada perguruan tinggi IAIN Palopo 2021.

<http://repository.iainpalopo.ac.id/id/eprint/3847/1/Skripsi>

Puji Astuti, *Penerapan Akad Ijarah Pada Sistem Sewa Menyewa Sawah (Studi Pada Desa Tanjung Agung Kecamatan Ulumusi Kabupaten Empat Lawang)*, Universitas Islam Negeri Fatmawati Soekarno, Bengkulu 2022

<https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jie>

Sabirin.T, *Tanggung Jawab Risiko Rumah Kontrakan* , Kota Sigli 2022

<http://jurnal.stisahlalsigli.ac.id/index.php/tahqiqq/article/download/65/52>

Syarif Pidotullah, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pedagang Dan Pengelola Pasar*, Universitas Jambi, 2023

<https://online-journal.unja.ac.id/jols/article/download/24095/15357/69688>

Yuhendrata, “dalam judul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Kerusakan Rumah kontrakan Di Perumahan Aston Villa Jambi* (pada perguruan tinggi UIN Jambi 2019

<http://repository.uinjambi.ac.id/1821/>

Yusmad Arafat, Muammar , *Pelaksanaan Sewa – Menyewa Kebun Di Desa Pompengan Kecamatan Lamasi Timur Tinjaun Ekonomi Islam*, Perguruan Tinggi IAIN Palopo 2017

<https://ejournal.iainpalopo.ac.id/index.php/alamwal/article/view/635>

LAMPIRAN







DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama : Rahmah Sholiha Rizki
2. Tempat/Tgl. Lahir : Sekayu, 20 Januari 2002
3. NIM/Prodi : 1930104190/ Hukum Ekonomi Syariah
4. Alamat Rumah : Jl. Rhama IV Lr.Mawar Km 10 Palembang
5. No Telp/HP : 0895419577117

B. Nama Orang Tua

1. Ayah : Yatiman
2. Ibu : Rohila

C. Pekerjaan Orang Tua

1. Ayah : Pensiunan PNS
2. Ibu : Ibu Rumah Tangga

D. Riwayat Pendidikan

1. SDN 139 Palembang lulus tahun 2013
2. SMPN 54 Palembang lulus tahun 2016
3. SMAN 21 Palembang lulus tahun 2019

E. Pengalaman Organisasi

1. Organisasi Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia tahun 2019