

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Setiap orang mempunyai perbedaan kemampuan karena fitrah manusia diciptakan dengan kelebihan dan kekurangan tersendiri. Jika mempunyai kelebihan pada suatu bidang tentu di sisi lain memiliki kekurangan. Hal ini sesuai dengan kehendak Allah SWT, yang telah menciptakan manusia di dunia ini terdiri dari laki-laki dan perempuan, yang kemudian dijadikan bermacam-macam suku dan bangsa dengan tujuan agar saling mengenal antara satu dengan yang lainnya.

Dalam kehidupan sehari-hari sebagai manusia makhluk sosial tentu selalu melakukan hubungan dengan manusia lainnya dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, untuk memenuhi kebutuhan mereka khususnya para pelajar, yang menempuh pendidikan tidak hanya datang dari pusat pendidikan saja, akan tetapi datang dari berbagai daerah. Oleh masyarakat yang bertempat tinggal disektor daerah tersebut dimanfaatkan untuk membuka usaha dengan cara menyewakan bangunan dan tempat tinggal milik mereka untuk sementara, diantaranya adalah perumahan.

Manusia sebagai hamba Allah yang setatusnya makhluk sosial, dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi haknya amat menghajatkan

hajatnya adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya antara lain, untuk menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang bakal mungkin terjadi. Tatanan hukum tersebut dalam islam lazim disebut “*Fiqh Muamalat*”.<sup>1</sup>

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam *mu'amalah* adalah *Ijarah*. Menurut bahasa *ijarah* adalah upah, ganti atau imbalan. Dalam istilah umum dinamakan sewa-menyewa. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain untuk menikmati suatu barang. Selama sewaktu- waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga. Yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>2</sup> Oleh karena itu *ijarah* mempunyai pengertian umum yang berarti menukar sesuatu dengan ada imbalannya.<sup>3</sup>

Sewa menyewa merupakan suatu bentuk transaksi antara dua pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau meringankan keduanya. Berikut Firman Allah dalam al-Qur'an surat al-Qasas ayat 26-27.

قَالَتْ اِحْدِيهِمَا يَابْتَ اسْتَأْجِرُهُ اِنَّ خَيْرَ مَن اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْاَمِينُ  
 قَالَ اِنِّي اُرِيْدُ اَنْ اُنْكِحَكَ اِحْدَى ابْنَتِي هُنَيْنٍ عَلٰى اَنْ تَاْجُرِنِيْ تَمَنِيْ جِجَجٍ فَاِنْ اَثْمَمْتَ عَشْرًا  
 فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا اُرِيْدُ اَنْ اَسْئَلَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِيْ اِنْ شَاءَ اللّٰهُ مِنَ الصّٰلِحِيْنَ  
 “Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya

<sup>1</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), h.7

<sup>2</sup> Subeki, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Peradnya Paramita 1980), h.340

<sup>3</sup> H.Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*,(Jakarta: Rajawali Pres, 2014) Cet 9, h.114

*orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya. Dia (Syeh Madyan) berkata, “Sesungguhnya aku bermaksud ingin menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun dan jika engkau sempurnakan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak bermaksud untuk memberatkan engkau. Insya Allah engkau akan mendapatiku termasuk orang yang baik memberatkan engkau. Insya Allah engkau akan mendapatiku termasuk orang yang baik”.*<sup>4</sup>

Hadis Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa’I dari Sa’d ibn Abi

Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى لِسَوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ اهْمِنَا فَنَهَا نَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ وَأَفِضَّةٍ.  
 “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang terairi air; maka Rosulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang).<sup>5</sup>

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

---

<sup>4</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, (Semarang : Raja Publising, 2021), h. 559

<sup>5</sup> Muhammad Nasruddin Al-Albani, *Shahih Sunan An-Nasa’i*, penerjemah Ahmad Yoswaji, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2004, h. 99

menyewa antara lain: terjadinya aib pada barang sewaan, rusaknya barang yang disewakan, berakhirnya masa perjanjian, adanya uzur.

Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya sewa-menyewa yang berpindah halnya manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, kos-kosan, dan manfaat karya.<sup>6</sup>

Kegiatan *Ijarah* yang terjadi dimasyarakat modern ini sangat banyak. Sewa-menyewa rumah saat ini sangatlah penting, karena tidak semua orang memiliki rumah harus perlu menyewa kepada pihak yang menyewakan rumah. Sebagai mana yang bisa terjadi di Perumahan Sukawana Asri Serang-Banten, dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan tempat tinggal sebagai usaha sewa-menyewa rumah. Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa menyewa ini sangat diminati oleh para pemilik perumahan. Hal ini dikarnakan latar belakang pemilik perumahan yang mampu yang memiliki lahan tempat tinggal yang luas dan memiliki rumah lebih dari satu.

Banyaknya para pendatang seperti mahasiswa-mahasiswi yang menuntut ilmu di perguruan tinggi sangat mempengaruhi pelaksanaan

---

<sup>6</sup> H. Chaeruman Pasaribu dan Suhwardi, K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Geafika, 2004), Cet Ke-3, h.52

kegiatan sewa-menyewa perumahan yang ada di perumahan sukawana asri serang banten Sewa-menyewa yang terjadi di Perumahan tersebut penyewa diharuskan membayar uang sewa yang telah disepakati kedua belah pihak dengan jangka waktu sewa yang telah diperjanjikan. Jika jangka waktu sewa-menyewa tersebut sudah hampir habis pemilik rumah menanyakan kepada penyewa apakah akan melanjutkan sewa rumah tersebut atau tidak. Kemudian pemilik rumah akan memberikan jangka waktu bagi penyewa untuk membayar uang sewa rumah selanjutnya jika dalam jangka waktu tersebut penyewa tidak dapat membayar maka pemilik rumah mengalihkan sewa rumah tersebut kepada orang lain yang ingin menyewa rumah tersebut hal demikian seperti yang dikatakan oleh bapak jabar sebagai berikut:

*“saya menawarkan rumah kepada para pendatang terutama kepada mahasiswa/mahasiswi untuk disewakan dengan perjanjian awal dimana penyewa harus membayar uang sewa sebelum jangka waktu habis, jika tidak dibayarkan uang sewanya maka saya akan mengalihkan kepada seseorang yang ingin menempatinya.”<sup>7</sup>*

Karena itu pemilik rumah tidak diperkenankan melimpahkan atau oper kontrak kepada orang lain kecuali kalau sudah ada persetujuan penyewa dan begitu pula sebaliknya bagi penyewa tidak diperkenankan melimpahkan atau oper kontrak kepada orang lain. Dan sanggup melakukan perawatan ringan dan memelihara rumah yang disewakannya, tidak diperkenankan membongkar bangunan yang menyebabkan rusaknya bangunan tersebut, membayar listrik dan lain-lain.

---

<sup>7</sup> Bapak Jabar, Pemilik Perumahan, Hasil Wawancara di Perumahan Sukawarna Asri, Tanggal 03 Oktober 2020

Pada praktik kegiatan sewa-menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan, akan tetapi didalam praktiknya hendaknya perlu diperhatikan isi perjanjian yang harus disepakati oleh kedua belah pihak. Jika nantinya perjanjian ini dilanggar ataupun diingkari, maka ini akan menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan pertimbangan segala aspek yang ada. Misalnya suatu masa kontrak yang disepakati dengan ketentuan harga yang disepakati, hendaknya dipatuhi oleh semua pihak, karena masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Salah satu pihak tidak diperbolehkan mengingkari isi kontrak tanpa sepengetahuan kedua belah pihak, jika hal ini terjadi maka akan terjadi masalah yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak.

Pelaksanaan perjanjian ini terkadang tidak sesuai dengan ketentuan akad yang disepakati, tidak jarang para pemilik rumah meminta perpanjangan uang sewa sebelum jatuh tempo terhadap penyewa, seperti yang terjadi di Perumahan Sukawana Asri Serang-Banten. Pemilik rumah kadang kala meminta perpanjangan uang sewa terlalu dini sebelum jatuh tempo.

Menurut penuturan Jajat Sudrajat,<sup>8</sup> perjanjian awal yang telah disepakati masa sewa rumah tersebut adalah satu tahun setelah membayar upah sewa. akan tetapi dalam pelaksanaanya berbeda.. Realitasnya dua bulan sebelum masa sewa berakhir; penyewa sudah harus membayar

---

<sup>8</sup> Jajat Sudrajat , penghuni rumah perumahan sukawana asri blok s RT.13RW01 wawancara dengan penulis dirumahnya,tanggal 21maret2021

perpanjangan uang sewa. Sedangkan jika para penyewa tidak memperpanjang sewa maka para penyewa sudah harus menyerahkan kembali rumah sewanya kepada pemilik perumahan dibulan tersebut, sehingga hak pakai penyewa terhadap rumah tersebut tidak memenuhi secara menyeluruh.

Dalam hal ini penulis tertarik untuk membahas dan mengetahui lebih mendalam dan luas dengan mengadakan kajian dalam bentuk skripsi yang berjudul: ***“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo” (Studi Kasus di Perumahan Sukawana Asri Serang-Banten)***

## **B. Fokus Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis memfokuskan tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Perumahan Sukawana Asri Serang- Banten)

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka ada beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Permasalahannya diuraikan sebagai berikut:

1. Bagaimana Praktik Sewa-menyewa Rumah di Perumahan Sukawana Asri Serang-Banten?

2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo di Perumahan Sukawana Asri Serang-Banten?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang akan dicapai dalam hal ini adalah:

1. Untuk mengetahui Praktik Sewa-menyewa Rumah di Perumahan Sukawana Asri Serang-Banten.
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo di Perumahan Sukawana Asri Serang-Banten.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini dikemukakan beberapa manfaat yaitu:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan untuk pengembangan ilmu pengetahuan dalam hukum Islam yang berkaitan dengan bidang *Muamalah* dan khususnya yang berkaitan dengan *Ijarah* (Sewa-menyewa).
2. Secara praktis, sebagai bahan informasi bagi pengembangan pemahaman studi Islam dalam bidang *Muamalah* bagi mahasiswa syariah umumnya dan khususnya bagi mahasiswa jurusan *Muamalah*.

#### **F. Penelitian Terdahulu yang Relevan**



Dalam penelitian ini, telah ada penelitian yang berkaitan dengan *Ijarah* (Sewa-menyewa), akan tetapi diharapkan tidak ada pengulangan materi penelitian secara mutlak.

No	Judul>Nama	Kesimpulan	Persamaan/Perbedaan
1.	<p>Perjanjian sewa menyewa rumah susun yang tidak layak huni menurut imam syafii (studi kasus rusun nawi karya putih medan beli) Oleh: Rika syafiana (Uin sumatra utara medan)</p>	<p>Hasil penelitian menyatakan bahwa dalam hukum Islam sesungguhnya diatur sedemikian rupa bentuk perjanjian sewa menyewa dalam bentuk tertulis untuk kepentingan pembuktian jika dikemudian hari terjadi sengketa begitu juga dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimuat dalam pasal 1320 KUHPerdata bahwa kata sepakat kedua belah pihak yang melakukan perjanjian harus dilakukan dalam bentuk tertulis dengan tujuan untuk kemaslahatan kedua belah pihak</p>	<p>Persamaan skripsi penulis dengan skripsi Rika Syafriana adalah sama-sama membahas tentang sewa-menyewa (<i>Ijarah</i>), dan perbedaannya terletak di objek benda yang disewakan dan pendapat Mazhab Syafi'i.</p>

		<p>ketika terjadi perselisihan terhadap objek yang disewakan. Segala bentuk perjanjian apapun sifatnya harus dituangkan dalam bentuk tertulis untuk menghindari sengketa yang terjadi di kemudian hari. Sesungguhnya penjelasan tersebut telah diakomodir dalam hukum Islam maupun KUHPerdota. Artinya tidak ada perbedaan yang signifikan antara bentuk perjanjian sewa menyewa dalam hukum Islam dan KUHPerdota.</p>	
2	<p>Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Kos Atas Peralihan Sewa Kepada Pihak Ketiga (Studi Kecamatan Medan Timur). :oleh Deby Putri Ayu (Universitas Muhammadiyah Umatra Utara).</p>	<p>Hasil penelitian menyatakan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUHPerdota, pertama antara pemilik rumah kost dengan penyewa, kedua antara penyewa</p>	<p>Persamaan skripsi penulis dengan skripsi Deby Putri Ayu adalah membahas tentang sewa menyewa yang mana antara pemilik rumah kost dan penyewa, sedangkan perbedaan dari skripsi ini adalah letak objek yang dibahas.</p>

		<p>dengan pihak ketiga, hubungan yang terjadi antara pemilik rumah kost dengan penyewa terjadi secara sah berdasarkan kesepakatan untuk melakukan perjanjian sewa terhadap objek sewa yaitu rumah kost milik pemilik rumah kost itu sendiri, dan hubungan kedua yang terjadi adalah antara penyewa dan pihak ketiga. Akibat hukum yang timbul dari pengalihan atau mengulang sewakan rumah kost itu terhadap para pihak berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata adalah pemilik rumah kost berhak untuk langsung memutuskan perjanjian dan dapat melakukan pembatalan perjanjian yang pernah dilakukan</p>	
--	--	---	--

		<p>oleh para pihak dan meminta ganti rugi, akibat pembatalan perjanjian sewa menyewa rumah kost tersebut maka perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum. Upaya yang dilakukan dalam penyelesaiannya sewa menyewa rumah kost ini dilakukan dengan menindak sendiri atau musyawarah.</p>	
3	<p>Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang. Oleh: Wasaluwa (UIN Raden Fatah Kota Palembang)</p>	<p>Hasil penelitian menyatakan bahwa perjanjian sewa beli perumahan Barcelona Kenten Palembang merupakan suatu perjanjian dimana pihak pertama mengikatkan diri dengan pihak kedua untuk menyerahkan benda selama waktu tertentu dan setelah uang sewa berakhir</p>	<p>Persamaan skripsi penulis dengan skripsi Wasaluwa adalah sama-sama membahas tentang sewa-menyewa rumah sedangkan perbedaannya adalah pelaksanaan perjanjiannya.</p>

		dibayar pihak kedua menjadi pemilik benda tersebut dan mengenai akad perjanjian sewa beli ditetapkan oleh pihak perumahan Barcelona.	
--	--	--	--

### G. Kerangka Pemikiran

Islam mengemukakan dan memandu prinsip-prinsip, serta menentukan suatu perangkat aturan-aturan yang terjadi di kehidupan masyarakat, karena agama Islam mengatur semua aspek kehidupan manusia mulai dari kehidupan manusia dengan tuhan, hubungan manusia dengan manusia, dan hubungan manusia dengan alam. Adapaun yang mengatur tentang praktik *muamalat* yaitu hubungan manusia dengan manusia karena manusia itu makhluk sosial mudah untuk melakukan transaksi.

*Fiqh Muamalah* dalam arti sempit yaitu hukum tentang perbuatan dan hubungan sesama manusia mengenai harta kekayaan, hak-hak dan penyelesaian sengketa tentang hal-hal tersebut. Sedangkan dalam arti luas *Fiqh Muamalah* adalah bentuk kesepakatan menguntungkan yang terjadi

antara manusia untuk memenuhi segala kebutuhan manusia.<sup>9</sup> Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Quran surat An-Nisa ayat 29 sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا ۲۹

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisa;29)<sup>10</sup>

Sewa menyewa atau dalam bahasa Arab (*Ijarah*) berasal dari kata *Ajara* yang disinkronkan *Akhra* yang bararti menyewakan. *Ijarah* disebut juga *al-ajru* (upah) atau *al-'iwadh* (ganti), artinya jenis akad untuk mengambil manfaat (*ajran*) dengan jalan penggantian. Maksudnya “manfaat” adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama menggunakan barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah. Manfaat yang diambil tidak berbentuk zatnya, tetapi sifatnya, dan dibayar sewa. Misalnya rumah yang dikontrakan / disewa, mobil disewa untuk berjalan.<sup>11</sup> Hal ini sesuai dengan Firman Allah dalam Q.S. Az-Zukhruf ayat 32. Sebagai berikut :

<sup>9</sup> Juhaya S. Praja, *Ekonomi Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia 2012), h.95

<sup>10</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*,....h. 83

<sup>11</sup> Herry, Haerul, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), h.200

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي  
 الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
 بَعْضًا سَخِرِيًّا وَرَحِمَتْ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ٣٢

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”. (Q.S. Az-Zukhruf ; 32)<sup>12</sup>

Menurut istilah, para Ulama berbeda-beda pendapat dalam mendefinisikan *Ijarah* antara lain sebagai berikut:

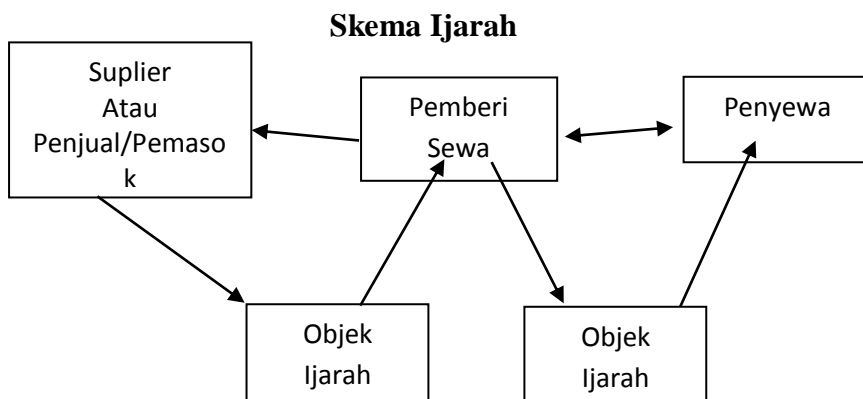
1. Syekh al-Imam Abi Yahya Zakaria al-Anshor dalam kitab Fath Al-Wahab, mendefinisikan *Ijarah* sebagai berikut:  
*Ijarah* adalah memilik atau mengambil manfaat suatu barang dengan mengambil atau imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan.
2. Sayyid Sabiq, dalam *fiqhu-sunah* mendefinisikan *Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>13</sup>
3. Menurut Imam Syafi’i *Ijarah* adalah akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima penggantian sesuatu kebolehan dengan penggantian tertentu.
4. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, *Ijarah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.
5. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, *Ijarah* yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu

<sup>12</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, .... h. 491

<sup>13</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah*, (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009), h. 258

tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>14</sup>

Dengan demikian dapat disimpulkan *Ijarah* adalah suatu bentuk *Mu'amalah* yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan, dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut *mua'jjir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir* dan sesuatu yang diakadkan untuk diambil manfaatnya disebut *ajran* atau *ujran*.



## H. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan penulis menggunakan langkah-langkah sebagai berikut:

---

<sup>14</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), h.69



## 1. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di Perumahan Sukawana Asri Serang-Banten. Karena di Perumahan Sukawana Asri adalah salah satu tempat yang melakukan Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo yang menurut peneliti masih banyak masalah yang perlu diteliti.

## 2. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pelaksanaan penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data, sebagai berikut:

### a. Observasi

Observasi adalah pengamatan yang dilakukan secara sengaja, sistematis mengenai fenomena sosial dengan gejala-gejala psikolog untuk kemudian dilakukan pencatatan.

### b. Wawancara

Proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara Tanya jawab, dalam proses wawancara ini, penulis akan bertanya langsung dengan pihak yang bersangkutan yaitu pemilik rumah dan penyewa rumah di Perumahan Sukawana Asri Serang-Banten.

### c. Dokumentasi

Penulis menggunakan dokumentasi melalui media kamera, karena untuk bukti nyata bahwa penelitian yang dilakukan apa adanya.

d. Teknik Kepustakaan (*Libarari Resesarch*)

Teknik ini digunakan kepentingan teoritis dengan cara penelusuran terhadap literatur yang ada hubungannya dengan masalah yang dikaji, misalnya untuk mengetahui pengertian sewa beli, dan perjanjian sewa beli.

3. Analisis Data

a. Induktif

Metode Induktif yaitu data yang berkaitan dengan masalah dengan peneliti yang bersifat khusus untuk kemudian ditarik dalam kesimpulan yang bersifat umum.

b. deduktif

yaitu penulisan dengan mengumpulkan data yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti yang bersifat umum lalu diambil kesimpulan yang bersifat khusus.

Metode ini digunakan untuk memperoleh gambaran umum mengenai praktik sewa menyewa rumah di perumahan Sukawana Asri, Kec.Curug, kota Serang, melalui penelaahan sebagai literatur. dari gambaran umum tersebut kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

#### 4. Teknik Penulisan

- a. Penulisan menggunakan buku pedoman penulisan skripsi yang diterbitkan oleh UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten 2021.
- b. Dalam penulisan skripsi menggunakan Ejaan Yang Disempurnakan (EYD).
- c. Penulisan ayat-ayat dan terjemah yang dikutip dari Al-Qur'an yang diterbitkan oleh Departemen Agama Republik Indonesia pada tahun 2021, yang Terbaru
- d. Penulisan Hadis ini diambil dari kitab aslinya apabila sulit menemukannya maka mengambil dari buku-buku atau kitab-kitab yang memuat hadis tersebut.

#### **I. Sistematika Pembahasan**

Untuk memudahkan penulis dalam menyusun proposal ini, maka penulis membagi lima bab dan beberapa sub bab yaitu sebagai berikut:

**Bab I** Pendahuluan meliputi : Latar Belakang Masalah, Fokus Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Penelitian Terdahulu yang Relevan, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, dan Sistematika Pembahasan.

**Bab II** Gambaran Umum Perumahan Sukawana Asri yang meliputi Sejarah Singkat Perumahan Sukawana Asri Serang, Visi dan

Misi, Letak Geografis, Tata Tertib, Usaha Sedang Berjalan dan Keadaan Konsumen.

**Bab III** Landasan Teori Meliputi : Akad, Pengertian Akad, Prinsip-prinsip Akad, Syarat-syarat Akad, Rukun-rukun Akad, Macam-macam Akad, Asas-asas Akad, Tujuan Akad, Berakhirnya Akad dan Hikmah Akad. Sewa Menyewa (*al-Ijarah*), Pengertian *Al-ijarah*, Dasar Hukum *Ijarah*, Rukun *Ijarah*, Syarat-syarat *Ijarah*, Macam-macam *Ijarah*, dan Berakhirnya Akad *Ijarah*.

**Bab IV** Analisis terhadap objek sewa rumah kepada pihak lain sebelum jatuh tempo dalam perspektif hukum Islam yang meliputi : bagaimana praktik sewa-menyewa rumah di Perumahan Sukawana Asri Serang-Banten dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo di Perumahan Sukawana Asri Serang-Banten.

**Bab V** Penutup, yang Berisi Kesimpulan dan Saran.