

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA
RUMAH DINAS MILIK PT.KA
(Studi Kasus di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan)**

Skripsi

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata I
Dalam Ilmu Syariah dan Ekonomi Islam**



Oleh :

A. KOMARUDIN

NIM : 092311001

**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGRI WALISONGO
SEMARANG**

2013



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN EKONOMI ISLAM
Jl. Prof.Dr.Hamka Kampus III Ngaliyan Telp. (024) 7601291 Semarang 50185

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi
a.n. Sdra A. Komarudin

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara :

Nama : A. Komarudin
NIM : 092311001
Judul : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA RUMAH DINAS MILIK PTKA(Studi kasus di Kel. Randusari Semarang selatan)

Selanjutnya saya mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Semarang, 3 Juni 2013

Pembimbing II

H. Abdul Ghafur M. Ag
NIP.19670117 199703 1 001

Maria Anna muryani SH. MH
NIP.19620601 1993031 004



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN EKONOMI ISLAM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan, Telp/Fax. (024) 7601291 /7624691 Semarang 50185

PENGESAHAN

Skripsi Saudara : A. Komarudin

NIM : 092311001

Judul : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA
RUMAH DINAS MILIK PT.KA(Studi kasus di Kel. Randusari
Kec. Semarang Selatan)

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan perdik cumlaude / baik / cukup, pada tanggal:

26 Juni 2013

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun akademik 2012/2013

Semarang, 26 Juni 2013

Ketua Sidang,

Drs. Moh. Solek, M.A
NIP. 19660318 199303 1 004



Sekretaris Sidang,

Maria Anna Muryani, SH.MH
NIP. 19620601 199303 1 004

Penguji I,

Drs. Gufron Ajib, M.Ag
NIP. 196603251 99203 1 001

Penguji II,

Drs. H. Nur Syamsudin, M.Ag
NIP. 19680505 199503 1 002

Pembimbing I,

H. Abdul Ghafur, M. Ag
NIP. 19670117 199703 1 001

Pembimbing II,

Maria Anna Muryani, SH.MH
NIP. 19620601 199303 1 004

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, Penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan oleh pihak manapun. Demikian juga skripsi ini tidak Berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali atas informasi-informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 26 juni 2013
Deklarator

A. komarudin

NIM: 092311001

ABSTRAK

Praktek sewa menyewa rumah dinas milik PTKA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan merupakan sebuah akad menyewakan rumah dinas. PT.KA mempunyai wewenang dalam menentukan tarif sewa, karena PT.KA pemilik sempurna (Milk At-Tam) yang memiliki benda sekaligus manfaatnya. Sedangkan penyewa hanya mengambil manfaat untuk ditempati maka wajib menaati kewajiban sebagai penyewa

Dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas dalam akad jelas kewajiban penyewa mengikuti sewa sesuai tarif yang ditentukan oleh PT.KA selaku Milk At tam. Namun dari penyewa tidak melaksanakannya yaitu kewajiban membayar sewa yang baru tapi masih membayar aturan dulu, dengan alasan tarif sewa sewenang-wenang dan tidak mengikuti tarif sewa dari Menteri Pemukiman Dan Prasarana mengenai tarif sewa rumah dinas.

Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara obyektif bagaimana pelaksanaan bagaimana sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan agar bermuamalah sesuai dengan syariat dan ketentuan yang diatur dalam hukum Islam dan tidak melanggar aturan syariat Islam, baik dari akad, rukun, syarat, orang yang melakukan akad, objek dan system yang diterapkan dalam transaksi muamalah.

Skripsi ini menggunakan metode wawancara, observasi, dan dokumentasi dalam pengumpulan datanya. Sedangkan untuk menganalisis data yang telah terkumpul, penulis menggunakan deskriptif analisis yakni sebuah metode yang dipakai untuk menggambarkan secara obyektif pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan.

Dari hasil penelitian, penulis menemukan bahwa praktek sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan tidak sesuai dengan hukum Islam karena penyewa tidak mematuhi aturan sewa dari PT.KA. PT.KA mempunyai wewenang dalam menentukan tarif sewa, karena PT.KA pemilik sempurna (Milk At-Tam) yang memiliki benda sekaligus manfaatnya, penghuni sebagai penyewa wajib mengikuti karena hanya mendapatkan manfaat untuk dijadikan tempat tinggal.

PERSEMBAHAN

Saya persembahkan karya sederhanaku ini kepada:

1. Kedua orang tuaku. Pengorbanan, kasih sayang, doa dan motivasi bapak dan ibu selalu menguatkan langkahku, membuatku tegak menatap hari-hariku meskipun dalam kesulitan.
2. Bapak/ibu guruku, dari yang mengenalkan satu huruf kepadaku sampai aku dapat menyelesaikan skripsi ini. Yang telah memberikan bimbingan serta ilmu, jasa bapak/ibu guru tidak akan terbayarkan oleh apapun.
3. Saudara-saudaraku tercinta :
 - ❖ Kak Syamsul Maarief dan Mbak Tsani Rahmawati
 - ❖ Kak Afif Muhyiddin dan Kak Ahmad Mustofa
 - ❖ Mbak Siti muzayanah dan Mz SarnoPengorbanan kalian, material maupun immaterial sangat berarti bagiku. Tak sanggup ku membayarnya.
 - ❖ Keponakan-keponakanku : Muhammad Rifqi Bakhtiar, Nu'ma Najiyya Terima kasih adik-adik kecilku, kalian selalu menjadi pelipur hatiku.
4. Teman-teman MUB ,empat tahun kita berjuang bersama. Terima kasih atas kebersamaannya.
5. Sahabat-sahabatku di Masjid Al Falah : yang telah menemaniku menyelesaikan skripsi ini.
6. Sahabat-sahabatku yang tidak bisa aku sebutkan satu per satu, motivasi kalian sungguh membuat aku tegar.
7. Semua pihak yang telah membantu penulisan skripsi ini

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga tersusunlah skripsi ini meskipun dalam bentuk yang relative sederhana. Sholawat serta salam semoga tetap dilimpahkan kepada nabi Muhammad SAW, para keluarga, dan pengikutnya. Skripsi ini diajukan guna memenuhi tugas dan syarat untuk memperoleh gelar sarjana di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Walisongo Semarang Jawa Tengah.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak lupa penulis sampaikan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang Jawa Tengah.
2. Bapak H. Abdul Ghafur, M.Ag. selaku dosen pembimbing I serta Ibu maria Anna Muryani SH. MH selaku dosen pembimbing II, atas segala pengarahan dan bimbingannya.
3. Bapak Dosen atau asisten Dosen Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang Jawa Tengah yang telah memberikan kuliah kepada penulis.
4. Kedua orang tua saya tercinta atas segala kasih sayang, pengorbanan dan kesabarannya.
5. Saudara-saudaraku tercinta baik kakak, adik maupun keponakan-keponakanku untuk semua pengorbanan kalian untukku.
6. Bapak Kepala Kelurahan Randusari dan semua stafnya serta masyarakat yang telah membantu penulis untuk meneliti obyek pembahasan dalam skripsi ini.

7. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung membantu selama penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini banyak memiliki kekurangan, untuk itu penulis memohon kepada para pembaca untuk menginsafi dan memberikan saran-saran yang bersifat membangun agar menjadi pertimbangan-pertimbangan dalam penulisan selanjutnya. Akhirnya penulis berharap mudah-mudahan tulisan yang telah tersusun dengan sederhana ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi umat Islam pada umumnya. Kepada Allah SWT penulis memohon semoga apa yang menjadi harapan penulis terkabulkan. Amien.

Semarang, 26 juni 2013

Penulis

A. KOMARUDIN

NIM : 092311001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN DEKLARASI.....	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN ABSTRAK	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR	viii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	x
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Telaah Pustaka	8
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan	13
BAB II : KONSEP UMUM TENTANG SEWA MENYEWAWA	
A. Pengertian sewa menyewa	15
B. Dasar hukum sewa menyewa	17
C. Rukun dan syarat sahnya sewa menyewa.....	20
D. Sifat akad sewa menyewa	26
E. Macam-macam sewa menyewa	26
F. Pembatalan dan berakhirnya sewa menyewa	27
BAB III : PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA RUMAH DINAS MILIK PTKA DI KEL. RANDUSARI KEC. SEMARANG SELATAN	
A. Gambaran umum Rumah Dinas	30

B. Gambaran umum Kelurahan Randusari Ke. Semarang Selatan	
1. Keadaan geografis Kel. Randusari.....	32
2. Kependudukan	33
3. Kehidupan ekonomi, sosial, budaya dan keagamaan.....	36
C. Pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas milik PTKA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan	
1. Motifasi pelaksanaan sewa menyewa	43
2. Tahap penawaran	46
3. Tahap transaksi	47
4. Berakhirnya sewa menyewa rumah dinas	51

**BAB IV : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWAWA
RUMAH DINAS MILIK PTKA DI KEL. RANDUSARI KEC.
SEMARANG SELATAN**

A. Analisis terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan	52
B. Analisis terhadap praktek sewa menyewa rumah dinas di tinjau dari hukum Islam di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan	
1. Motivasi pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas	56
2. Tahap penawaran	62
3. Tahap transaksi	63
4. Berakhirnya sewa menyewa	70

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	72
B. Saran-saran	73
C. Penutup	74

DAFTAR PUSTAKA

