

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
PRAKTEK SEWA MENYEWA INDEKOS
SEWAAN KE PIHAK KETIGA
(STUDI KASUS SEWA MENYEWA INDEKOS
DI KABUPATEN KUDUS)**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S1)



Disusun Oleh:

M. Nailul Maram Al Basith

1702036123

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
2022**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eksemplar
Hal : Naskah M. Nailul Maram Al Basith

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum wr.wb.

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

Nama : M. Nailul Maram Al Basith

NIM : 1702036123

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kos-kosan Sewaan ke Pihak ke Tiga (Studi Kasus Sewa Menyewa Kos di Kota Kudus)".

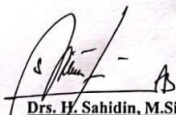
Selanjutnya mohon Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semrang, agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Demikian, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 25 Maret 2022

Pembimbing I

Pembimbing II



Drs. H. Sahidin, M.Si.

NIP: 196703211993031005



Muhamad Ichrom M.Si.

NIP: 198409162019031003

LEMBAR PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. DR. Hamka Km 2 Semarang, telp (024) 7601291

PENGESAHAN

Nama : M. Nailul Maram AL Basith

NIM : 1702036123

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Indeks Sewaan ke Pihak Ketiga (Studi Kasus Sewa Menyewa Indeks Di Kabupaten Kudus)

Telah di munaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik, pada tanggal 08 Desember 2022

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S.1) Tahun akademik 2021/2022.

Semarang, 08 Desember 2022

Ketua Sidang / Penguji

SUPANGAT, M.Ag.
NIP. 197104022005011004

Penguji Utama I

H. TOLKAH, M.A.
NIP. 1969050771996031005

Pembimbing I

Drs. H/SAHIDIN, M.Si
NIP. 196703211993031005



Sekretaris Sidang / Penguji

MUHAMAD ICHROM, M.S.I
NIP. 198409162019031003

Penguji Utama II

TRI NURHAYATI, M.H.
NIP. 198612152019032013

Pembimbing II

MUHAMAD ICHROM, M.S.I
NIP. 198409162019031003

MOTTO

الْحِكْمَةُ مِنْهَا أَتَى لِكُلِّ أَحَدٍ مَرْكُوبٌ وَسَكُنٌ وَخَادِمٌ وَغَيْرُ ذَلِكَ
وَقَدْ يَحْتَاجُ لَهَا وَلَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يَشْتَرِيَ بِهَا فَجَوَازَةَ الْإِجَارَةِ لِذَلِكَ

“Di antara hikmah dari ijarah adalah, sesungguhnya tidak setiap orang memiliki kendaraan, tempat tinggal, pelayan dan selainnya, sedangkan ia membutuhkan semua itu namun tidak mampu membelinya, maka ijarah (sewa menyewa) diperbolehkan karena hal itu”.¹

¹ Habib Hasan bin Ahmad al-Khaf, Taqirirat AS-Sadidah, (Yaman: Dar al-Mirats an-Nabawi, 2013). Hlm, 138.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji syukur kehadiran Allah Swt. yang telah melimpahkan nikmat, taufiq, hidayah dan inayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir perkuliahan atau skripsi ini. Untuk itu dengan segenap rasa dan asa, kupersembahkan karya yang sederhana ini sebagai wujud bakti dan kasih sayang untuk orang-orang yang penulis cintai, yaitu:

1. Kedua orang tua penulis, Bapakku M. Shodiq dan Ibu Masriah, yang tidak pernah lelah untuk menjadi penasehat dan serta dukungan yang diberikan kepada anakmu ini. Semoga nasehatmu, semangatmu, dan perjuanganmu serta doa-doamu selalu menjadi cambuk bagiku untuk menapaki kerasnya kehidupan ini. Semoga selalu diberikan kesehatan, kekuatan, serta panjang umur dan semoga karya ini menjadi salah satu wujud baktiku kepada mereka.
2. Kepada Dosen Pembimbing I Drs. H. Sahidin, M.Si. dan Dosen Pembimbing II Muhamad Ichrom M.Si. yang sudah memberikan bimbingan dengan sabar serta memberikan arahan dengan penuh keikhlasan.
3. Saudara-saudara penulis, yang telah memberi semangat dan doa-doa kepada penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah selalu memberikan petunjuk dan kasih sayang-Nya kepada kalian.

4. Teman-teman yang selalu ada disaat suka maupun duka dan yang selalu memberikan semangat disetiap canda dan tawanya.
5. Almamater tercinta Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

DEKLARASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Nailul Maram Al Basith
NIM : 1702036123
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang
Judul : "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kos-kosan Sewaan ke Pihak ke Tiga (Studi Kasus Sewa Menyewa Kos di Kota Kudus)".

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih dan Penyanyang, serta penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat materi yang telah ditulis maupun diterbitkan oleh pihak manapun. Demikian juga skripsi ini tidak memuat atau mengandung tulisan siapapun, selain berbagai sumber yang telah penulis sebutkan dalam referensi yang dijadikan sebagai rujukan pembuatan skripsi ini. Apabila terdapat kesamaan judul dari pihak manapun itu karena atas ketidak sengaja.

Semarang, 25 Maret 2022

Deklarator,



M. Nailul Maram Al Basith
NIM: 1702036123

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Departemen Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, pada tanggal 22 Januari 1988 Nomor : 157/1987 dan 0593b/1987

I. Konsonan Tunggal

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf latin dapat dilihat dalam tabel berikut :

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak Dilambangkan
ب	Bā'	B	-
ت	Tā'	T	-
ث	Śā'	Ś	s (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	-
ح	Hā'	Ḥ	h (dengan

			titik di bawah)
خ	Khā'	Kh	-
د	Dal	D	-
ذ	Ẓal	Ẓ	z (dengan titik di atas)
ر	Rā'	R	-
ز	Zai	Z	-
س	Sīn	S	-
ش	Syīn	Sy	-
ص	Ṣād	ṣ	s (dengan titik di bawah)
ض	Dād	ḍ	d (dengan titik di bawah)
ط	Tā'	ṭ	t (dengan titik di bawah)
ظ	Zā'	ẓ	z (dengan titik di bawah)
ع	'Ayn	‘	Koma terbalik

			ke atas
غ	Gayn	G	-
ف	Fā'	F	-
ق	Qāf	Q	-
ك	Kāf	K	-
ل	Lām	L	-
م	Mīm	M	-
ن	Nūn	N	-
و	Waw	W	-
ه	Hā'	H	-
ء	Hamzah	,	Apostrof
ي	Yā	Y	-

II. Konsonan rangkap karena *tasydīd* ditulis rangkap

ة د د ع ت م	Ditulis	<i>Muta'addidah</i>
ة د ع	Ditulis	<i>Iddah</i>

III. Tā' *Marbūtah* di akhir kata

- a. Bila dimatikan, ditulis *h*:

حِكْمَةٌ	Ditulis	<i>Hikmah</i>
جِسْيَةٌ	Ditulis	<i>Jisyah</i>

(Ketentuan ini tidak tampak terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, shalat, dan sebagainya. Kecuali bila dikehendaki lafat aslinya).

- b. Bila diikuti dengan kata sandang “*al*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*:

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	Ditulis	<i>karāmah al-auliā'</i>
--------------------------	---------	--------------------------

- c. Bila Tā' *Marbūbah* hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah dan dammah ditulis *t*

زَكَاةُ الْفِطْرِ	Ditulis	<i>zakat al-fitr</i>
-------------------	---------	----------------------

IV. Vokal Pendek

َ	<i>Fathah</i>	Ditulis	A
ِ	<i>Kasrah</i>	Ditulis	I
ُ	<i>Dammah</i>	Ditulis	U

V. Vokal Panjang

Fathah + <i>Alif</i> جَاهِلِيَّةُ	Ditulis	Ā <i>Jāhiliyyah</i>
Fathah + <i>ya'</i> mati تَنْسَى	Ditulis	Ā <i>Tansā</i>
Kasrah + <i>ya'</i> mati كَرِيم	Ditulis	Ī <i>Karīm</i>
Dammah + <i>wawu</i> mati فُرُوضُ	Ditulis	Ū <i>Furūd</i>

VI. Vokal Lengkap

Fathah + <i>ya'</i> mati بَيْنَكُمْ	Ditulis	Ai <i>Bainakum</i>
Fathah + <i>Wawu</i> mati قَوْل	Ditulis	Au <i>Qaul</i>

**VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata
dipisahkan dengan apostrof**

أَنتُمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
أُيُودُ	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لَايْنُ شَكَرْتُمْ	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

VIII. Kata sandang Alif + Lam

- a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

الْقُرْآنُ	Ditulis	<i>Al-Qur'ān</i>
الْقِيَاسُ	Ditulis	<i>Al-Qiyās</i>

- b. Bila diikuti *Syamsiyyah*, ditulis dengan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya serta menghilangkan huruf “l” (el) nya.

السَّمَاءُ	Ditulis	<i>as-samā'</i>
الشَّمْسُ	Ditulis	<i>asy-syams</i>

IX. Penulisan kata-kata dalam rangkaian

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

ذَوِي الْفُرُودِ	Ditulis	<i>zawi al-furūd</i>
أَهْلُ السُّنَّةِ	Ditulis	<i>ahl al-sunnah</i>

ABSTRAK

Praktek sewa menyewa yang terjadi yaitu sewa menyewa indekos kemudian disewakan kembali kepada pihak ketiga, diawal perjajian pemilik indekos tidak menerangkan tentang boleh atau tidaknya untung diswakan kembali kepada pihak ketiga.

Permasalahan dalam skripsi ini adalah pertama, Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa indekos sewaan ke pihak ketiga. Kedua, Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa Indekos sewaan ke Pihak ketiga ditinjau dari Hukum Islam. Tujuan penelitian ini adalah untuk menelaah secara mendalam tentang sintem menyewakan kembali kepada pihak ketiga, dan untuk mengetahui tinjauan hukum Islam teradap praktek sewa menyewa indekos sewaan ke pihak ketiga.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, dalam penelitian hukum, jenis penelitian ini disebut normatif-empiris dengan pendekatan yuridis empiris. Teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan adalah, Teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Data yang menjadi sumber penelitian adalah sumber data primer dan data sekunder, teknik analisis deskriptif kualitatif.

Menyewakan barang sewaan dalam hukum Islam sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya serta ketentuan-ketentuan yang telah disetujuinya. Menurut ketentuan hukum Islam sewa menyewa kepada pihak ketiga ini boleh hukumnya, Kebolehan ini beriringan dengan tidak adanya klausul larangan dari pihak pertama dan tidak digunakan dalam kemaksiatan, pada dasarnya akad ijarah sama dengan jual-beli, setelah melakukan serah terima penyewa memiliki hak penuh atas manfaat dari barang yang telah disewanya

Kata Kunci: Hukum Islam, Sewa menyewa kepada Pihak ketiga, Indekos

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
MOTTO	iii
PERSEMBAHAN	iv
DEKLARASI	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	vii
ABSTRAK.....	xiv
DAFTAR ISI.....	xv
KATA PENGANTAR	xix
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Tinjauan Pustaka	10
F. Metode Penelitian.....	16
G. Sistematika Penulisan	27
BAB II : KETENTUAN AKAD IJARAH	29
A. Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Islam.....	29

1. Pengertian dan Hukum Sewa Menyewa (<i>ijarah</i>)	29
2. Macam-Macam <i>Ijarah</i>	33
3. Objek atau Manfaat Sewa Menyewa.....	35
4. Jangka Waktu.....	36
5. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	36
6. Prinsip <i>Ijarah</i>	43
7. Pelaksanaan <i>Ijarah</i>	43
8. Kedudukan <i>Ijarah</i> Dalam Fiqih Muamalah	44
9. Prihal Penyewaan Ulang	44
5. Hak dan Kewajiban Pemilik/Penyewa	56
6. Perihal Resiko	59
7. Pembatalan dan Berakhirnya <i>ijarah</i>	60
B. Aqad (<i>Al-aqadu</i>) dalam Islam	63
1. Pengertian Akad (<i>Al-aqdu</i>).....	63
2. Rukun dan Syarat Akad	64
3. Macam-macam Akad	67
4. Berakhirnya Akad	71
BAB III : PRAKTEK SEWA MENYEWAKAN KE PIHAK KETIGA DI KABUPATEN KUDUS.....	74

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	74
1. Deskripsi Kabupaten Kudus.....	74
2. Sistem Sewa Indekos	77
3. Sistem Pembayaran.....	79
4. Fasilitas	79
B. Pelaksanaan Sewa menyewa Indekos Kepada Pihak Ketiga di Kabupaten Kudus	82
1. Penetapan Harga	82
2. <i>Ijab dan Qobul</i> Sewa menyewa.....	83
3. Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa.....	84
4. Pelaksanaan Sewa Menyewa Indekos di Kabupaten Kudus	86
 BAB IV : ANALISIS TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWA INDEKOS SEWAAN KEPADA PIHAK KETIGA.....	 111
A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Indekos Sewaan ke Pihak Ketiga di Kabupaten Kudus	111
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Indekos Sewaan ke Pihak Ketiga yang Terjadi di Kabupaten Kudus	120

BAB V : PENUTUP.....	146
A. Kesimpulan	146
DAFTAR PUSTAKA	151

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillahirabbal‘alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. Atas nikmat, hidayah serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik dan diberi kelancaran selama penyusunan. Shalawat serta salam senantiasa penulis haturkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW, yang senantiasa penulis tunggu syafaatnya di *yaumil qiyamah* nanti. Setelah melalui proses yang cukup panjang, *Alhamdulillah* skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Teradap Praktek Sewa Menyewa Indekos Sewaan ke Pihak ketiga (Studi Kasus di Kabupaten Kudus)” dapat diselesaikan meskipun masih jauh dari kesempurnaan. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan pendidikan Strata satu (S.1) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penyusunan skripsi ini tentunya tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dukungan serta keterlibatan dari berbagai pihak, mulai awal penyusunan skripsi hingga selesai. Oleh karena itu, penulis sampaikan banyak terimakasih sebagai rasa hormat dan penghargaan atas semua peran dalam penyusunan skripsi ini kepada:

1. Drs. H. Sahidin, M.Si. dan Muhammad Ichrom, M.Si. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan dan juga memberi petunjuk dengan sabar dalam penyusunan skripsi ini.
2. Prof. Dr. H. Imam Taufiq, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang beserta para Wakil Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
3. Bapak Dr. H. Mohammad Arja Imroni, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang beserta para Wakil Dekan Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Supangat, M.Ag., beserta segenap staf akademik jurusan yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini.
5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang terkhusus Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah sabar memberikan ilmu dan membekali penulis dengan berbagai pengetahuan selama masa perkuliahan.
6. Segenap karyawan-karyawati yang ada di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang yang sudah memberikan izin dan pelayanan kepustakaan yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Orang tuaku tercinta, Bapak Shodiq dan Ibu Masriah Mbakku Fahimmatuzzahro serta seluruh keluarga saya yang senantiasa

mendoakan dan mendukung setiap langkahku serta selalu memberikan kasih sayang, bantuan dan dorongan dengan tulus, ikhlas dalam bentuk moril serta materil.

8. Segenap keluargaku tersayang yang juga selalu memberikan semangat kepada penulis dalam mengerjakan skripsi ini.
9. Pemilik indekos yang menjadi objek penelitian penulis yang telah berkenan menjadi narasumber dan memberikan informasi yang saya butuhkan berkaitan dengan penyusunan skripsi ini.
10. Teman-teman Mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2017, khususnya teman-teman satu kelas HES C.
11. Teman-teman yang selalu ada untuk penulis dan menjadi teman penulis untuk bercerita dan berbagi keluh kesah.
12. Serta pihak-pihak lain yang secara langsung maupun tidak langsung turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu.

Semoga Allah SWT mencatat dan membalas segala amal baik mereka dengan balasan yang jauh lebih baik. Penulis menyadari jika dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan sehingga kritik dan saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga penelitian skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. *Aamiin Ya Rabbal Alamin.*

Semarang, 25 Maret 2022

Penuli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Nailul Maram Al Basith', with a long horizontal stroke extending to the right.

M. Nailul Maram Al Basith

NIM. 170 2036123

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di Kabupaten Kudus tepatnya di daerah-daerah yang dekat dengan tempat seperti pabrik-pabrik, UMK, dan IAIN Kudus banyak warga setempat yang mendirikan bangunan untuk dijadikan indekos untuk disewakan. Sewa menyewa dalam Islam disebut juga dengan *ijarah*. *ijarah* merupakan akad pemindahan suatu manfaat tertentu yang bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan kompensasi atau imbalan tertentu.²

Al-Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batas waktu tertentu, melalui upah pembayaran sewa, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang. Dasar yang digunakan bolehnya *ijarah* adalah al-Qur'an surat *Al-Baqarah* ayat 233;

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
ءَا تَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

“dan jika kamu ingin anakmu disusukkan orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran

² Harun, “*Fiqih Muamalah*”, (Surakarta: Muahammadiyah University Press, 2017), 122.

*menurut yang patut, bertakwalah kamu kepada Allah dann ketahuilah bahwa allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (Q.S Al-Baqarah : 233).*³

Akan tetapi pada prakteknya banyak penyewa indekos yang menyewakan kembali indekos-nya kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik indekos, seperti contoh kasus yang didapat dari wawancara penulis dengan penyewa indekos yang melakukan praktek sewa menyewa indekos di daerah-daerah yang dekat dengan pabrik-pabrik, UMK, dan IAIN Kudus.⁴

Sewa menyewa indekos di Kabupaten Kudus dilaksanakan dengan memanfaatkan media sosial sebagai media promosi. Penyewa indekos menyewakan kembali indekost dengan cara mengupload tarif, jangka waktu, dan fasilitas penyewaan. Sistem pelaksanaan sewa menyewa indekos ini adalah penyewa indekos menyewakan kembali indekos yang ia sewa dari pemilik indekos kepada pihak ketiga dengan sistem perjam, harian, mingguan atau bulanan.⁵

Pelaksanaan akad sewa menyewa indekos yang telah terjadi, ketika baru seminggu atau sebulan jalan dari pembayaran uang sewa indekos yang ia sewa dalam

³ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2015), 37.

⁴ Hasil Observasi pada Tanggal 7 Agustus 2021.

⁵<https://www.facebook.com/groups/883616408508411>. Diakses pada tanggal 01 Agustus 2021.

jangka waktu selama satu semester atau satu tahun masa sewa, banyak penyewa indekos yang tidak cocok atau ingin pindah ke indekos yang lain, akan tetapi penyewa sudah terlanjur membayar uang sewa, ketika ia akan pindah ke indekos lain agar tidak merasa rugi, penyewa indekos menyewakan kembali indekos kepada pihak ketiga dengan sistem perjam, harian, mingguan atau bulanan untuk menghabiskan masa sewa dari indekos yang ia sewa tersebut.⁶

Peneliti mengambil beberapa sampel indekos yang berada di Kabupaten Kudus seperti di beberapa tempat yang dekat dengan UMK, IAIN Kudus, pabrik-pabrik dikarenakan penduduk setempat banyak yang mendirikan bangunan untuk disewakan yang dijadikan tempat indekos, peneliti meneliti 5 indekos yaitu di Desa Ngembal Kulon Kecamatan Jati. Desa Ngembal Rejo, Kecamatan Bae. Desa Dersalam, Kecamatan Bae. Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu. Desa Dersalam, Kecamatan Bae.⁷

Kepastian hukum bagi si penyewa, selain terdapat dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak, pendapat-pendapat *ulama'* dan Peraturan

⁶ Hasil Observasi pada Tanggal 7 Agustus 2021.

⁷ Hasil Observasi pada Tanggal 10 Agustus 2021.

Pemerintah (PP) Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik, dapat dijadikan sebagai dasar atau rujukan dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian pada umumnya selalu mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang terlibat, dimana jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi yang diakibatkan kesalahan atau karena suatu keadaan yang memaksa, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Dalam perjanjian sewa menyewa, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.⁸

Dijelaskan pula dalam PP No. 44 Th 1994 bahwasannya hak dan kewajiban pemilik dan/atau penyewa sebagai berikut:

1. Hak pemilik adalah menerima uang sewa rumah dari penyewa sesuai dengan yang diperjanjikan (*vide* pasal 6 ayat 1), sedangkan kewajibannya adalah menyerahkan rumah kepada penyewa dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan (*vide* pasal 6 ayat 2).

⁸ Manan Damianus Sirait dkk, "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa menyewa Rumah Kantor", *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2020, 222-223.

2. Hak penyewa adalah menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan yang telah diperjanjikan (*vide* pasal 7), sedangkan kewajibannya (termasuk larangan), antara lain
 - a. Menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya (*vide* pasal 8 ayat 1);
 - b. Memenuhi segala kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan rumah sesuai dengan perjanjian (*vide* pasal 8 ayat 2);
 - c. Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik (*vide* pasal 9 ayat 1);
 - d. Penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik (*vide* pasal 9 ayat 2);
 - e. Menaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan (*vide* pasal 10 ayat 1);
 - f. Dalam hal penyewa tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang

disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya (*vide* pasal 10 ayat 2).⁹

Kelalaian atau wanprestasi merupakan suatu pengingkaran terhadap pemenuhan suatu kewajiban oleh salah satu pihak yang telah disepakati dalam perjanjian. Pembatalan perjanjian sebagai salah satu akibat hukum dari wanprestasi akan membawa para pihak kembali pada keadaan sebelumnya atau dianggap bahwa perjanjian itu dianggap tidak pernah dibuat. Syarat batalnya suatu perjanjian, meskipun tidak secara jelas dicantumkan, tidak dapat dijadikan alasan oleh salah satu pihak untuk menolaknya. Sekalipun timbulnya wanprestasi, tidak secara langsung, suatu perjanjian itu batal akan tetapi dilihat dari keadaan yang menyebabkannya apakah benar-benar disebabkan adanya unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian atau oleh sebab lain misalnya keadaan yang memaksa (*force majeure*).¹⁰

Sejak dibuatnya suatu perjanjian sewa menyewa, formulasi segala kehendak para pihak harus didasarkan

⁹Andika Wijaya & Wida Peace Annata, "Hukum Bisnis Properti Di Indonesia", (Jakarta: Grasindo, 2017), 261-262.

¹⁰ Manan Damianus Sirait dkk, "Asas Itikad Baik", 223.

pada itikad baik yang ditunjukkan dengan keterbukaan, ketulusan dan kejujuran. Itikad baik selalu dianggap ada dalam suatu perjanjian meskipun tidak dinyatakan secara tegas. Ketentuan yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.¹¹

Dalam hadist *Rasulullah SAW* menjelaskan mengenai komitmen seorang muslim dalam melakukan perjanjian yaitu:

الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَالًا لَا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
(رواه البخاري)

“seorang muslim wajib menunaikan persyaratan yang telah disepakati kecuali persyaratan yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (H.R Bukhari).¹²

Hadist diatas menjelaskan mengenai komitmen orang-orang muslim dalam melakukan perjanjian. Seorang muslim harus menunaikan semua hak dan kewajibannya, dan tidak boleh lari darinya. Hadist tersebut juga merupakan kaidah yang mengumpulkan antara *muru'ah*, *Amanah*, agama dan kejujuran seseorang.

¹¹ *Ibid.*, 223.

¹² Chandra Kurniawan, *Shahih Bukhari Muslim (terj. Al-Bayan)*. (Bandung: Jabal, 2010), 159.

Berdasarkan praktek sewa menyewa indekost yang terjadi di Kabupaten Kudus peneliti tertarik melaksanakan penelitian yang berkaitan dengan hal tersebut. Peneliti ingin meneliti lebih jauh lagi tentang prektik sewa menyewa indekost yang terjadi di Kabupaten Kudus. Untuk merealisasikan ketertarikan tersebut, maka peneliti mengangkat judul: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Indekos Sewaan ke Pihak Ketiga (Studi Kasus Sewa Menyewa Indekos Di Kabupaten Kudus).

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa indekos sewaan ke pihak ketiga yang terjadi di Kabupaten Kudus.?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksanaan sewa menyewa indekos sewaan ke pihak ketiga yang terjadi di Kabupaten Kudus.?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan permasalahan diatas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sewa menyewa indekos sewaan ke pihak ketiga yang terjadi di Kabupaten Kudus.

2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Hukum Islam pada pelaksanaan sewa menyewa indekos sewaan ke pihak ketiga yang terjadi di Kabupaten Kudus.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi penulis

Melalui Penelitian ini diharapkan bisa menjadi tambahan pengetahuan yang selama ini diperoleh penulis dari bangku perkuliahan. Khususnya pengetahuan tentang hukum Islam pada pelaksanaan sewa menyewa indekos sewaan ke pihak ketiga yang terjadi di Kabupaten Kudus.

2. Bagi masyarakat umum

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat dan dapat memberi jawaban bagi masyarakat khususnya bagi orang yang menyewakan dan penyewa agar dapat dijadikan referensi dan acuan dalam mengetahui pertanggung jawaban hukum terhadap pelaksanaan sewa menyewa indekos sewaan ke pihak ketiga.

3. Bagi pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat memberi gambaran lebih jelas mengenai penerapan teori dari *fiqih mu'amalah* menurut Islam agar dapat

diterapkan dalam kehidupan sehari-hari, dan dapat digunakan *refrensi* atau *literature* khususnya pada akad *ijarah*.

E. Tinjauan Pustaka

Penulis telah melakukan telaah pustaka dalam penelitian skripsi ini, melakukan telaah pustaka dengan membaca sekripsi-sekripsi terdahulu sebagai rujukan bahan penulisan ini, banyak bacaan yang menjadi sumber pendukung, salah satunya adalah sebagai berikut.

Pertama, karya ilmiah yang berupa skripsi karya yang ditulis oleh Rendi Adita, 2018, dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sitem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung)”.¹³ Dalam skripsi tersebut dijelaskan bahwa praktek sewa tanah di Pekon Gunug Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten lampung tidakmemenuhi syarat dalam akad sewa tanah. Aspek manfaat *objek* sewa yang menjadu inti dari sewa yaitu tanamannya, sangat rentan tidak terpenuhi karena tidak dapat dipastikan apakah tananman tersebut panen atau tidak panen. Sewa tanah yang dilakukan di

¹³ Rendi Adita, 2018, dengan judul, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sitem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung)”, *Skripsi* program sarjana UIN Raden Intan Lampung, (Lampung, 2018).

Pekon Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat ini mengandung unsur ketidak pastian, dan gharar yang dalam Islam dilarang keberadaannya karena dapat merugikan salah satu pihak.

Kedua, karya ilmiah yang berupa skripsi yang ditulis oleh Nita Enggal Maynanda 2019, dengan judul “Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kos-kosan di Desa Banjar Negero Kecamatan Tuban Batanghari Kabupaten Lampung Timur”.¹⁴ Dalam skripsi tersebut dijelaskan bahwa tidak terpenuhinya *objek* perjanjian yang disewa oleh pemilik Kos-kosan sehingga pemilik kos-kosan wajib bertanggung jawab atas fasilitas yang dijanjikan diawal akad dengan perjanjian pemilik Kos-kosan menjanjikan akan memberikan fasilitas tertentu kepada penyewa Kos-kosan seperti adanya televisi, kipas angin, *roce cooker*, dll tetapi ketika penyewa Kos-kosan sudah melunasi pembayaran, terkadang ada pemilik Kos-kosan yang tidak memberikan fasilitas tersebut. Akibat hukum dalam sewa kos-kosan yang terjadi di desa Banjar Negero Kecamatan Tuban Batanghari Kabupaten Lampung Timur adalah tidak terpenuhinya *objek* perjanjian yang disewa oleh pemilik kos-kosan.

¹⁴ Nita Enggal Maynanda, “Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa indekos Di desa Banjar Negero Kecamatan Tuban Batanghari Kabupaten Lampung Timur”, *Skripsi* sarjana IAIN Metro,(Metro, 2019).

Ketiga, karya ilmiah yang berupa skripsi yang ditulis oleh Aprilia Erly Noviantoro 2018, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Penggarapan Lahan Pertanian Di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal”.¹⁵ pelaksanaan sewa di Desa Campurejo perjanjian yang diperjanjikan adalah sistem pembayaran dengan sekali masa panen dengan pembayaran 1/3 dari hasil panen. Kenyataan yang terjadi apabila penyewa mendapatkan hasil panen yang melimpah pemilik lahan menaikkan harga sewa menjadi $\frac{1}{2}$ secara sepihak. Berdasarkan kronologi tersebut sistem sewa lahan pertanian yang terjadi tidak sah menurut Hukum Islam, karena dilaksanakan tidak berdasarkan kerelaan antara salah satu pihak. Ketentuan syarat sah sewa menyewa dalam hukum Islam yaitu adanya masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, artinya tidak ada unsur pemaksaan.

Keempat, karya ilmiah yang berupa skripsi yang ditulis oleh Mui’atul Chiftiyah 2019, “Analisis Hukum Islam Dan. UU NO. 8 Tahun 11999 Terhadap Sewa TV Kabel dan Wifi berlangganan MNC Media di

¹⁵ Aprilia Erly Noviantoro, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Penggarapan Lahan Pertanian Di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal”, *Skripsi* Sarjana UIN Walisongo Semarang, (Semarang, 2018).

Surabaya”.¹⁶ Praktek sewa TV Kabel dan Wifi berlangganan MNC Media di Surabaya telah sesuai dengan rukun dan syarat *ijarah*. Sedangkan menurut UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Permasalahan yang terjadi diantaranya yaitu kejadian saat berlangsungnya sewa. *Objek* pada sewa tersebut mengalami gangguan dengan ditandai jaringan yang mengalami *lost* berwarna merah. Kejadian tersebut sering terjadi. Penyewa merasa kecewa akan pelayanan yang iya dapatkan, maka dalam hal ini sama dengan memakan harta sesama dengan cara yang batil.

Kelima, karya ilmiah yang berupa skripsi yang ditulis oleh Lady Avisha 2019, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad Sewa Menyewa Kandang Ayam Potong Ayam di Desa Lawak Ngimbang Lamongan”.¹⁷ praktek akad sewa menyewa kandang ayam potong yang dijalankan di Desa Lawak Ngimbang Lamongan sudah memenuhi rukun akad *ijarah*, akan tetapi ada beberapa syarat sahnya yang tidak terpenuhi, oleh karna itu praktek akad sewa menyewa menjadi tidak sah karena syarat

¹⁶ Mui’atul Chiftiyah, “Analisis Hukum Islam Dan. UU NO. 8 Tahun 11999 Terhadap Sewa TV Kabel Dan Wifi berlangganan MNC Media di Surabaya”, *Skripsi* Sarjana UIN Sunan Ampel (Surabaya, 2019).

¹⁷ Lady Avisha, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad Sewa Menyewa Knadang Ayam Potong Ayam di Desa Lawak Ngimbang Lamongan”, *Skripsi* Sarjana UIN Sunan Ampel (Surabaya, 2019).

sahnya tidak sempurna, oleh karnaya praktek yang dilakukan di Desa Lawak Ngimbang Lamongan tidak menyebutkan secara jelas terkait jangka waktu sewa menyewa dan *ujrah* dari akad sewa menyewa kendang ayam potong ini tidak disebutkan secara jelas berapa jumlahnya. Dalam akad sewa menyewa kendang ayam potong ini hanya disebutkan bahwa akad sewa menyewa telah selesai dan kendang ayam potong akan dikembalikan kepada *mu'jir* apabila jumlah pendapatan hasil panen yang diperoleh *musta'jir* sudah sama dengan jumlah hutang *mu'jir* kepada *musta'jir*.

Keenam, karya ilmiah berupa skripsi yang ditulis oleh Rizki Safitri 2014, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)”.¹⁸ Dalam prakteknya yang dilakukan penyewaan rumah yang disewakan kembali dalam bentuk indekos itu, penyewa sudah meminta izin kepada pemilik rumah agar rumah yang dia sewa dapat disewakan kembali dalam bentuk indekos. Tidak ada tambahan biaya dalam penyewaan tersebut tapi sudah ditentukan harga penyewaan tersebut diawal perjanjian penyewaan akad

¹⁸ Rizki Safitri 2014, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)”, *Skripsi sarjana UIN Raden Intan Lampung* (Lampung, 2018).

itu. Sedangkan dalam teorinya menurut Suwahrawardi K. Lubis jika seseorang menyewakan rumah, dibolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan pada orang lain. Bagaimanakah hukum Islam yang mengatur mengenai menyewakan barang sewaan tersebut.

Dari beberapa skripsi yang telah dipaparkan diatas ada sedikit kesamaan, karena skripsi yang akan penulis jelaskan membahas tentang sewa menyewa akad *ijarah*, dan memiliki perbedaan yaitu dari akad sewa menyewa yang telah terjadi penyewa telah meminta izin kepada pemilik indekos ketika akan disewakan kembali ke pihak ketiga, sedangkan yang akan diteliti penulis yaitu penyewa tidak meminta izin kepada pemilik indekos ketika penyewa akan menyewakan kembali ke pihak ketiga, judul yang akan di kaji penulis yaitu: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Indekos Sewaan ke Pihak Ketiga (Studi Kasus Sewa Menyewa Indekos Di Kabupaten Kudus).¹⁹

¹⁹ Hasil Observasi peneliti pada tanggal 15 Oktober 2021.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah keseluruhan metode, ilmu atau sistem yang digunakan dalam penelitian.²⁰ Metode adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Cara ilmiah memiliki ciri rasional, empiris, dan sistematis. Rasional berarti penelitian yang dilakukan dengan cara yang masuk akal, empiris artinya cara-cara yang digunakan dapat diamati, sistematis artinya penelitian menggunakan Langkah-langkah tertentu yang bersifat logis.²¹

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), atau dalam penelitian hukum disebut dengan penelitian normatif-empiris, Penelitian ini menggunakan Metode penelitian hukum normatif-empiris ini pada dasarnya ialah penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan dari berbagai unsur-unsur empiris. Hasil akhir dari penelitian ini dituangkan dalam bentuk tertulis,

²⁰ Firdaus dan Fakhry Zamzam, *Aplikasi Metodolog Penelitian*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), 90.

²¹ Nur Sayidah, *Metodologi Penelitian; Disertai Dengan Contoh Penerapannya Dalam Penelitian*, (Sidoarjo: Zfatama Jawara, 2018), 14.

berdasarkan dengan penggambaran atau deskripsi mengenai informasi yang telah dianalisis.²²

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis-empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh dilapangan.²³ Jadi pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini adalah dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang termasuk dalam data sekunder dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu pelaksanaan akad sewa menyewa indekos kepada pihak ketiga.

Penulis melakukan penelitian langsung di Kabupaten Kudus tepatnya di Desa Ngembal Kulon Kecamatan Jati. Desa Ngembal Rejo, Kecamatan Bae. Desa Dersalam, Kecamatan Bae. Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu. Desa Dersalam,

²² J.R.Raco, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT Gramedia Widisarana Indonesia, 2010), 7.

²³ Puspita Devi, "Pengertian Penelitian Yuridis Empiris", <https://id.scribd.com/document/329398499/PengertianPenelitian-Yuridis-Empiris> diakses pada tanggal 10 Januari 2022.

Kecamatan Bae tentang pelaksanaan menyewa indekos sewaan kepada pihak ketiga yang terjadi di Kabupaten Kudus. Data yang diperoleh kemudian di analisis dan dijabarkan secara menyeluruh mengenai sewa menyewa indekos kepada pihak ketiga di Kabupaten Kudus sehingga bisa mendapatkan kesimpulan yang jelas.²⁴

a. Penelitian Hukum Normatif-empiris

Merupakan suatu metode penelitian yang mengkaji dari sudut pandang norma, kaidah, asas-asas, teori, filosofi dan aturan hukum untuk mencari jawaban dari berbagai masalah hukum.²⁵

b. Pendekatan Yuridis-empiris

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis-empiris adalah dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum

²⁴ Hasil Observasi peneliti pada tanggal 15 Oktober 2021.

²⁵ Djulaeka dan Devi Rahayu, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019), 10.

(yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh dilapangan.²⁶

2. Sumber Data

Data yang digunakan penelitian dibagi menjadi tiga data primer, data sekunder, dan data tersier penjelasannya sebagai berikut:

a. Data Primer

Sebuah data dimana dalam mendapatkannya harus secara langsung dilapangan yang terkait. Dengan melakukan observasi dilapangan dengan pihak-pihak yang bersangkutan berdasarkan fakta dan hasil wawancara dengan pihak-pihak yang bersangkutan.²⁷ Adapun sumber data primer dari penelitian ini adalah:

- 1) Pihak pertama (pemilik indekos): W (42 th), F (62 th), H (40 th), W (40 th), dan S (52 th).
- 2) Pihak kedua (penyewa indekos) : MAA (22 th), MFN (21 th), S (21 th), RL (22 th) dan AR (23 th).

²⁶ Puspita Devi, “Pengertian Penelitian Yuridis Empiris”, 04 Januari 2022.

²⁷ Risqi Perdana Putra, *Penegakan Hukum Tindak Pidana Korupsi*, (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2012), 12.

- 3) Pihak ketiga (penyewa indekos): M. W P (22 th), I S (23 th), Y K A (24 th).

b. Data Sekunder

Suatu data dimana nantinya dalam hal ini data sekunderlah yang akan menjelaskan mengenai data-data primer melalui studi kepustakaan yang mempelajari literatur buku hukum, refrensi majalah, makalah, laporan penelitian, jurnal, dokumen-dokumen, lokakarya, dan seminar yang ada relevansi yang ada kaitannya dengan penulisan buku refrensi ini.²⁸ Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.

- 1) Bahan hukum primer, yaitu semua aturan tertulis yang ditegakkan oleh negara bisa berupa peraturan perundang-undangan dan atau putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.²⁹ peraturan yang akan dijadikan bahan hkum dalam penelitian ini adalah:

a) Al-Qur'an dan Hadits

²⁸ Risqi Perdana Putra, *Penegakan Hukum Tindak Pidana Korupsi*, 13.

²⁹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), 49.

- b) Al-Mughni ditulis oleh Ibnu Qudamah
 - c) Al Majmu' Syarah Al Muhadzdzab
 - d) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 44 Tahun 1994 mengenai penghunian rumah oleh bukan pemilik, dan lain-lain.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, misalnya: rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari pakar hukum, dan sebagainya.³⁰
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.³¹ Seperti observasi lapangan, wawancara, KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), ensklopedia, indeks komulatif dan lain sebagainya.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan untuk pengumpulan data dari *objek* penelitian adalah:

- a. Metode *interview* atau wawancara

³⁰ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: SinarGrafika, 2009), 23-24.

³¹ *Ibid.*

Wawancara adalah bentuk komunikasi langsung antara peneliti dan responden. Komunikasi berlangsung dalam bentuk tanya-jawab dalam hubungan tatap muka, sehingga gerak dan mimik responden merupakan pola yang melengkapi kata-kata secara verbal.³²

Wawancara semi terstruktur yaitu, dimana pelaksanaannya lebih bebas bila dibandingkan dengan wawancara terstruktur. Penelitian ini menggunakan metode wawancara semi terstruktur dimana pelaksanaannya lebih bebas dimana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat dan ide-idenya. Peneliti perlu mendengarkan secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informan.³³

Peneliti telah mewawancarai responden yaitu pemilik indekos, penyewa indekos, dan penyewa pihak ketiga untuk mendapatkan informasi atau keterangan tentang masalah yang akan diteliti yaitu: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Indekos

³² W. Gulo, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Grasindo, 2002), 119.

³³ Sugiono, *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan Metode Penelitian dan Pendekatan (R&D)*, (Bandung: Alfabeta 2018), 233.

Sewaan ke Pihak Ketiga (Studi Kasus Sewa Menyewa Indekos di Kabupaten Kudus).³⁴

b. Metode Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data dimana peneliti atau kolaboratornya mencatat informasi sebagaimana yang mereka saksikan selama penelitian. Peranan pengamat dapat di bedakan berdasarkan hubungan partisipasinya dengan kelompok yang diamatinya yaitu:³⁵

Pengamat Sempurna (*complete Observer*) yaitu, peneliti hanya menjadi pengamat tanpa partisipasi dengan yang diamati, adapun yang diamati oleh peneliti seperti ukuran baik fasilitas yang ada didalam indekos tersebut. Penelitian ini menggunakan observasi jenis Pengamat Sempurna (*complete Observer*) artinya dalam melaksanakan observasi peneliti hanya menjadi pengamat saja tanpa terlibat dalam pelaksanaan sewa menyewa indekos yang terjadi di Kabupaten Kudus.³⁶

c. Metode Dokumentasi

³⁴ Hasil Observasi pada tanggal 15 Oktober 2021.

³⁵ W. Gulo, *Metodologi Penelitian*, 116-117.

³⁶ *Ibid.*

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data melalui teks-teks tertulis maupun *soft-copy edition*, seperti buku, *ebook*, artikel-artikel dalam majalah, surat kabar, bulletin, jurnal, laporan atau arsip organisasi, makalah, pulikasi pemerintah, dan lain-lain. Metode *soft-copy* biasanya diperoleh dari sumber-sumber internet yang dapat diakses secara *online*. Metode dokumentasi adalah informasi yang berasal dari catatan penting baik lembaga atau organisasi maupun dari perorangan. Dokumentasi penelitian ini merupakan pencatatan data indekos yang ada di Kabupaten Kudus dan pengambilan gambar seperti luas dan fasilitas yang diberikan pemilik indekos untuk memperkuat hasil penelitian.³⁷

4. Metode Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses dalam mencari dan menyusun sebuah data hasil dari wawancara, observasi dokumentasi, dan sebagainya secara sistematis agar dapat mudah dipahami oleh pembaca.³⁸

³⁷ Nurhadi, dkk, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, (Bandung: CV. Media Sains Indonesia, 2021), 133.

³⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Klualitatif dan R&D*, 321.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teknik deskriptif kualitatif yaitu data hasil wawancara, dokumentasi, dan observasi yang sudah diolah kemudian dianalisis dengan menguraikan data dengan kalimat yang efektif, logis, dan teratur. Selanjutnya menggunakan analisis silogisme yaitu menarik kesimpulan dari data yang telah dipaparkan dan dianalisis.³⁹

Adapun langkah-langkah analisis data kualitatif adalah sebagai berikut:

a. Reduksi Data

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu. Proses reduksi data dilakukan oleh peneliti secara terus menerus saat melakukan penelitian untuk menghasilkan catatan-catatan inti dari data yang diperoleh dari hasil penggalan data.⁴⁰

b. Penyajian Data

Menurut *Miles* dan *Huberman* bahwa: penyajian data adalah sekumpulan informasi

³⁹ Sandu Siyoto & Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), 122-124.

⁴⁰ *Ibid.*

tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan. Penyajian data dilakukan untuk dapat melihat gambaran keseluruhan. Pada tahap ini peneliti berupaya mengklasifikasikan dan menyajikan data dengan sesuai pokok permasalahan yang diawali dengan pengkodean pada setiap sub pokok permasalahan.⁴¹

c. Penarikan kesimpulan

Kesimpulan atau verifikasi adalah tahap akhir dalam proses analisis data. Pada bagian ini peneliti mengutarakan kesimpulan dari data-data yang telah diperoleh. Kegiatan ini dimaksudkan untuk mencari makna data yang dikumpulkan dengan mencari hubungan, persamaan, atau perbedaan. Penarikan bisa dilaksanakn dengan jalan membandingkan kesesuaian pernyataan dari *subyek* penelitian dengan makna yang terkandung dengan konsep-konsep dasar dalam penelitian tersebut.⁴²

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid.*

G. Sistematika Penulisan

Guna memperoleh gambaran mengenai isi dari penelitian keseluruhan, berikut penulis akan menguraikan secara global dan komprehensif pada setiap bab yang meliputi beberapa sub bab didalamnya yaitu sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan, bab ini menjelaskan bagaimana argumen atas ketertarikan penulis terhadap kajian atau latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan serta manfaat penulisan, telaah pustaka, metode penulisan dan sistematika penulis.

BAB II : Landasan teori, bab ini meliputi teori-teori yang berkaitan dengan sewa menyewa menurut hukum Islam dalam praktek sewa menyewa indekos di Kabupaten Kudus.

BAB III : Gambaran umum *objek* penelitian, bab ini meliputi kondisi *real* praktek sewa menyewa indekost di Kabupaten Kudus yang berkaitan dengan sewa menyewa ke pihak ketiga.

BAB IV : Analisis Data, bab ini secara keseluruhan didalamnya menjelaskan analisis data yang diperoleh penulis dengan kejadian-kejadian yang ada di lapangan, khususnya dalam akad sewa menyewa (*ijarah*).

BAB V : Penutup, bab ini merupakan kesimpulan yang dibuat oleh penulis dari hasil pembahasan, hasil penelitian, saran-saran, serta penutup.

BAB II

KETENTUAN AKAD IJARAH

A. Sewa Menyewa (*Ijarah*) Dalam Islam

1. Pengertian dan Hukum Sewa Menyewa (*ijarah*)

“*Al-Ajru*” dan “*Al-Ujrah*” dalam bahasa dan istilah memiliki arti yang sama, yaitu upah dan imbalan dari ucapan, atau perbuatan, atau kegunaan rumah, atau warung (toko), atau hewan, atau mobil, atau pakaian, dan sebagainya.⁴³

Ijarah berasal dari kata *al-ajru*, berarti *al-iwadh* (upah atau ganti). *Wahdah al-Zuhaily* menjelaskan *ijarah* menurut bahasa, yaitu *bai' al-manfaah* yang berarti jual-beli manfaat.⁴⁴

Sedangkan *ijarah* menurut bahasa berarti *al-kira* (sewa). Arti ini dekat dengan arti *syar'i-nya*, *fuqaha* mendefinisikan *ijarah* dengan sesuatu yang disyariatkan untuk *tamlik* (penyerahan untuk menjadi milik orang lain) manfaat yang diketahui (tertentu) dengan imbalan yang diketahui. Dengan demikian, ia

⁴³ Muhammad Jawad Mughniyah, *Fiqh Imam Ja'far Shadiq*, (Jakarta: Penerbit Lentera, 2009), 677.

⁴⁴ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), 129.

berbeda dengan penjualan karena penjualan adalah *tamlik* (penyerahan untuk menjadi milik orang lain) barang. Ia juga berbeda dengan hibah dan wasiat karena keduanya tanpa imbalan.⁴⁵

Perlu disinggung disini bahwa perbedaan antara memiliki manfaat dan hak pemanfaatan ialah bahwa memiliki manfaat adalah khusus bagi penyewa, tak ada orang lain yang menyertainya dalam hal ini. Sedangkan hak pemanfaatan tak lain hanyalah karena adanya izin untuk memanfaatkan sesuatu untuk tujuan tertentu, seperti hak lalu-lalang di psar-pasar dan jalan-jalan, juga duduk di Masjid dan tamn-taman umum, berenang di laut dan sungai, dan sebagainya yang di khususkan untuk kemaslahatan umum.⁴⁶

Sementara itu, pengertian *ijarah* menurut istilah adalah:

عَقْدٌ لَا زَمَّ عَلَى مَنَفَعَةٍ، مُدَّةَ مَعْلُومَةٍ، بِثَمَنِ مَعْلُومٍ

“*akad yang lazim atas suatu manfaat pada waktu tertentu dengan harga tertentu*”.

Ijarah menurut *Hanafiyah* adalah:

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

“*Akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti*”.

⁴⁵ Muhammad Jawad Mughniyah, *Fiqih Imam Ja'far Shadiq*, 677.

⁴⁶ *Ibid*.

Golongan *Malikiyah* berpendapat *ijarah* ialah:

تَمْلِكُ الْمَنَّا فِعِ اشْتِئِ مُبَا حَةً مُدَّةَ مَةٍ بِعَوَا ضٍ

“pemilikan terhadap manfaat sesuatu yang dibolehkan sampai waktu tertentu dengan adanya ganti”.

Sedangkan *Syafi'iah* mengemukakan, *ijarah* adalah:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفْعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَغْلُومَةٍ مُبَا حَةً قَا بِلَةٍ لِّلْبَيْدِ لَوَالٍ بَا
حَةٍ بِعَوَا ضٍ مَغْلُومٍ

“Akad atas manfaat yang dibolehkan dengan imbalan yang diketahui”.

Ijarah dibolehkan dalam Islam berdasarkan QS Al- Baqarah [2:233]:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْ لَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا
سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِا لْمَعْرُوفِ

“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”.⁴⁷

Disamping itu dalam QS At-Thalaq [65:6] dijelaskan:

... فَإِنْ أَرَضَعَكُمْ فَقَدْ أَتَوْا هُنَّ ...

⁴⁷ Departemen Agama RI, 37.

“(.....Jika Wanita-wanita itu menyusui anakmu maka berilah mereka upah.....)”⁴⁸

Dalam hadist Nabi SAW. Dijelaskan:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ «أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ» رواه ابن ماجه

Diriwayatkan dari Abdullah ibn Umar ia mengatakan Rasulullah SAW. Berkata: “Berikanlah upah orang upahan sebelum kering keringatnya”.

Berdasarkan *nash-nash* diatas, para *ulama'* *ijma'* tentang kebolehan *ijarah* karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. *Ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas yang dibutuhkan oleh manusia karena tidak ada manusia yang tidak mampu memenuhi kehidupan hidupnya kecuali melalui sewa menyewa atau upah-mengupah terlebih dahulu. Transaksi ini berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi manusia dan termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong menolong yang dianjurkan agama. *Ijarah* merupakan bentuk muamalah yang dibutuhkan manusia. Karena itu, syariat Islam melegalisasi keberadaannya. Konsep *ijarah* merupakan manifestasi keluesan Hukum Islam

⁴⁸ *Ibid.*, 188.

untuk menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia.⁴⁹

Dilihat dari *objek ijarah* berupa manfaat suatu benda maupun tenaga manusia *ijarah* itu terbagi menjadi dua bentuk, yaitu:

- a. *Ijarah ain*, yakni *ijarah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, baik benda bergerak, seperti menyewa kendaraan maupun benda tidak bergerak, seperti sewa rumah.
- b. *Ijarah amal*, yakni *ijarah* terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang di istilahkan dengan upah-mengupah. *Ijarah* ini digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang dilakukannya.⁵⁰

2. Macam-Macam *Ijarah*

Ada beberapa macam *ijarah* yang dilihat dari segi *objek* dan pemilik manfaat

- a. Macam-macam *ijarah* dari segi *objek*.

⁴⁹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*, 131.

⁵⁰ *Ibid.*, 131.

Dilihat dari segi *objek*, *ijarah* ada dua macam, yaitu:

- 1) *Ijarah* manfaat, yakni menjadikan manfaat dari suatu barang sebagai *ma'qud alaih*, seperti menyewakan sebuah rumah untuk ditempati atau menyewakan kendaraan untuk dikendarai.
- 2) *Ijarah a'mal*, yakni menjadikan pekerjaan atau jasa dari seseorang sebagai *ma'qud alaih*. Seperti menyewa atau mengupah seseorang untuk membangun sebuah bangunan, menjahit baju, atau pekerjaan lainnya.⁵¹

b. Macam-macam *ijarah* dari segi pemilik manfaat

Ada dua macam *ijarah* jika dilihat dari pemilik manfaat, yaitu:

1. *Ijarah khas*, yakni *ijarah* yang manfaatnya dimiliki satu orang tertentu.
2. *Ijarah musytarakah*, yakni *ijarah* yang manfaatnya dimiliki oleh beberapa orang secara berserikat. Misalnya sekelompok orang yang menyewa rumah untuk ditempati Bersama-

⁵¹ Firman Setiawan, “Al-A'mal Al-Mustarakah Dalam Persepektif Hukum Islam (Studu Kasus Urusan Buruh Tani Tembakau Di Desa Totosan Kecamatan Batang-batang Kabupaten Sumenep Madura)”, *DINAR: Jurnal Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustarakah*, Vol. 1 No. 2 Januari 2015, 110-111..

sama. Maka *ujrah* ditanggung bersama, dan hak atas manfaat rumah juga dimiliki bersama.⁵²

3. Objek atau Manfaat Sewa Menyewa

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah. Disyaratkan kepada barang yang disewkan dengan beberapa syarat, yaitu:

- a. Hendaknya barang yang jadi *objek* akad sewa menyewa bisa dimanfaatkan kegunaannya.
- b. Hendaknya benda yang menjadi *objek* akad sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa beserta kegunaannya.
- c. Manfaat dan benda yang disewakan adalah perkara yang *mubah* (boleh) menurut *syara'* bukan hal yang dilarang.
- d. Benda yang disewakan disyaratkan kekal *dzatnya* hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.⁵³

Objek ijarah adalah sesuatu yang di halalkan oleh *syara'*. Oleh sebab itu para *Ulama' Fiqh* sepakat tidak boleh menyewakan seseorang untuk menjadi pembunuh bayaran (membunuh orang lain), dan orang

⁵² *Ibid.*

⁵³ H. Haroen Nasrus, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 233.

Islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka. Menurut mereka *objek* sewa menyewa dalam contoh diatas merupakan menukar maksiat.⁵⁴

4. Jangka Waktu

Jangka waktu sewa merupakan bagian yang harus jelas dalam akad *ijarah*. Penyewaan atas rumah (*mahal al-manfa'ah*), indekost, hotel, vila, apartemen, atau kendaraan harus jelas satuan waktu penyewaanya, apakah satuan waktu yang dipakai adalah menit (missal 30 menit), jam (missal kendaraan disewa selama 6 jam), harian (missal vila disewa selama 5 hari), bulanan (missal indekos disewa selama 3 bulan), tahunan (missal ruko disewa selama 2 tahun), dan seterusnya.⁵⁵

5. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Menurut ulama *Hanafiyah*, rukun *ijarah* adalah *ijab* dan *qabul*, antara lain dengan dengan menggunakan kalimat *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira*, dan *al-ikra*.

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ Jaih Mubarak, *Fiqh Mu'amalah Maliyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, (Bandung: SIMBIOSA REKATAMA MEDIA, 2017), 14.

Menurut *jumhur*, rukun *ijarah* ada empat (empat) yaitu:⁵⁶

a. Rukun *Ijarah*

- 1) *Aqidain* (dua orang yang berakad), yaitu *ajir* dan *musta'jir*. Dalam sewa menyewa (sewa atas manfaat), *ajir* adalah penyewa dan *musta'jir* adalah yang menyewakan. Sedangkan dalam upah-menupah, *ajir* adalah pekerja atau pemberi jasa dan *musta'jir* adalah pengupah atau penerima jasa. *Ajir* yang bekerja pada seseorang atau beberapa orang tertentu disebut *ajir khas* (pekerja khusus) dan yang bekerja pada orang banyak, tidak terbatas pada orang-orang tertentu disebut *ajir musytarak* (pekerja umum).
- 2) *Sighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*. *Ijarah* harus dilakukan rela sama rela, maka *ijab* dan *qabul* ini menunjukkan adanya kerelaan dari *aqidain*.
- 3) Manfaat, yaitu manfaat yang diterima oleh penyewa. Jika adanya kerusakan berupa sewa barang, maka manfaat berarti nilai guna dari

⁵⁶ Rechmat syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 131-134.

barang tersebut, dan jika akadnya adalah sewa jasa/upah mengupah maka yang dimaksud manfaat adalah pekerjaan yang diberikan oleh pemberi jasa.

- 4) *Ujrah*, yaitu biaya sewa sebagai ganti dari manfaat yang diterima oleh penyewa atau upah yang diberikan oleh penerima jasa kepada pemberi jasa.⁵⁷

b. Syarat *Ijarah*

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam akad *ijarah* ini, yakni sebagai berikut:

1) Syarat Terjadinya Akad *Ijarah*

Untuk melakukan akad *ijarah* ini, *aqid* disyaratkan harus berakal. Maka orang gila dan anak kecil yang belum *mumayyiz* tidak sah melakukan akad ini. *Ulama' hanafiyah* tidak mempersyaratkan harus *baligh*, sebab *baligh* adalah salah satu syarat seseorang mencapai batas aktif. Sedangkan menurut *Malikiyah*, *tamyiz* adalah syarat melakukan akad, tetapi *baligh* merupakan salah satu syarat bagi berlakunya akad tersebut. Sehingga ketika

⁵⁷ Firman Setiawan, "Al-A'mal Al-Mustarakah Dalam Persepektif Hukum Islam, Vol. 1 No. 2, 110-111.

seorang anak yang *mumayiz* melakukan akad *ijarah* terhadap hartanya, maka akad tersebut hukumnya sah, namun untuk melaksanakannya harus menunggu persetujuan walinya.⁵⁸

2) Syarat Pelaksanaan Akad *Ijarah*

Disyaratkan dalam pelaksanaan *ijarah* yaitu kepemilikan dan hak kuasa penuh atas barang yang disewakan. Oleh karena itu, *ijarah al-fidhuli* (*ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kuasa penuh atau mendapat izin dari pemilik barang tersebut) tidak dapat dilaksanakan.⁵⁹

3) Syarat Sahnya Akad *Ijarah*

- a) Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah *baligh* dan berakal (*Mahzab Syafi'I* dan *Hanbali*). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka *ijārahnya* tidak sah. Berbeda dengan *Mahzab Hanafi* dan

⁵⁸ Firman Setiawan, "Al-A'mal Al-Mustarakah Dalam Persepektif Hukum Islam, 110-111.

⁵⁹ *Ibid.*

Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia *baligh*, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijārah* dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.

- b) Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaannya untuk melakukan akad *ijārah* itu. Apabila seseorang diantara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah.
- c) Manfaat menjadi *objek ijārah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas maka akad itu tidak sah.
- d) *Obyek ijārah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, *ulama' Fikh* sepakat mengatakan, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa.
- e) *Obyek ijārah* itu sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'*. Oleh sebab itu *ulama' Fikh*

sependapat, bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk tempat mereka beribadat.

- f) *Obyek ijārah* merupakan sesuatu yang bisa disewakan, seperti rumah, mobil, hewan tunggangan dan lain-lain
- g) Upah/ sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, tertentu bernilai harta. Namun, tidak boleh barang yang diharamkan oleh *syara'*.⁶⁰

Tidak semua benda boleh diakadkan *ijārah*, kecuali yang memenuhi persyaratan berikut ini:

- a) Manfaat dari *objek* akad harus diketahui secara jelas. Hal ini dilakukan misalnya, dengan memeriksa atau pemilik memberikan informasi transparan tentang kualitas manfaat barang.

⁶⁰ Muhammad Ngasifudin, “Analisis Biaya Ijarah Dalam Sistem Gadai Syariah”, *AmaNU: Jurnal Manajemen Ekonomi*, Vol. 2 No .2 2019, 243-244.

- b) *Objek Ijārah* dapat diserahkan terimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijārah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga,
- c) *Objek ijārah* dan pemanfaatannya haruslah tidak bertentangan dengan hukum *syara'*. Menyewakan VCD porno merupakan contoh kasus transaksi persewaan yang tidak memenuhi persyaratan ini.
- d) *Objek* yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan rumah untuk ditempati. Tidak dibenarkan sewa menyewa manfaat suatu benda yang bersifat tidak langsung. Seperti sewa menyewa pohon untuk diambil buahnya. buah adalah materi bukan manfaat.
- e) Harta benda yang menjadi *objek ijārah* haruslah harta benda yang bersifat *isti'maly*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan *dzat* dan

pengurangan sifatnya, seperti rumah, mobil, tanah. Sedangkan harta benda yang bersifat *istikhlahi*, harta benda yang rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian, tidak sah *ijārah* atasnya seperti buku tulis.⁶¹

6. Prinsip *Ijarah*

Transaksi *ijarah* dilandaskan kepada adanya perpindahan manfaat. Jadi, pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan jual-beli, namun perbedaannya terletak pada *obyek* transaksinya. Bila pada jual-beli *objek* transaksinya pada barang, maka pada *ijarah* adalah jasa.⁶²

7. Pelaksanaan *Ijarah*

Untuk terlaksanakannya sewa menyewa harus terpenuhi rukun-rukun dan unsur-unsur sewa menyewa yaitu harus ada pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, dan ada barang/manfaat yang dipersewakan serta harus ada ikrar *ijab* dan *Kabul*.⁶³

⁶¹ Muhammad Ngasifudin, “Analisis Biaya Ijarah Dalam Sistem Gadai Syariah”, 243-244.

⁶² Ismail Nawawi, *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 185.

⁶³ Ahmad Rafiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), 156.

8. Kedudukan *Ijarah* Dalam Fiqih Muamalah

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa lepas dari hubungan dengan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang secara pribadi ia tidak mampu untuk memenuhinya, dan harus berhubungan dengan orang lain. Hubungan antara satu manusia dengan lainnya dalam memenuhi kebutuhan, harus terdapat aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya, disebut dengan proses untuk berakad atau melakukan kontrak.⁶⁴

9. Prihal Penyewaan Ulang

Menurut *Hendi Suhendi* penyewa dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewakan untuk membajak sawah, kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul penyewa lain, maka kerbau itu pun harus digunakan untuk membajak sawah pula.

⁶⁴ Khumedi ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Lampung: IAIN Lampung, 2015), 182.

Harga penyewa yang kedua ini bebas-bebas saja, dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil atau seimbang. Namun apa bila ada kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang dengan syarat kecelakaan itu bukan akibat dari kelalaian penyewa. Bila kecelakaan atau kerusakan benda yang disewakan akibat kelalaian penyewa itu sendiri, misalnya menyewa mobil, kemudian mobil itu hilang atau dicuri karena disimpan bukan pada tempatnya yang layak.⁶⁵

Menurut *Chairuman Pasaribu Suhrawardi*, pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali barang yang disewanya pada pihak ketiga (pihak lain). Pihak penyewa dapat mengulang sewakan kembali. Dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Apabila penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjajikan dengan pemilik barang, maka perbuatan mengulang sewakan tidak diperbolehkan, karena sudah melanggar perjanjian, dan dalam hal seperti ini

⁶⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), 121-122.

pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang diadakan.⁶⁶

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa maksud diadakannya perjanjian sewa menyewa yaitu adanya kepentingan dari penyewa untuk menikmati manfaat barang yang disewanya dan bagi pemilik barang berkepentingan atas harga sewa. Dalam realitasnya seringkali seseorang karena satu hal bermaksud menyewakan ulang barang yang disewanya. Bahkan mungkin ditujukan untuk memperoleh keuntungan ekonomis.

Pada dasarnya penyewa dibolehkan untuk menyewakan ulang barang yang disewa. Dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang semula, sehingga tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari lebih baik terlebih dahulu meminta izin kepada pemilik barang sewa.⁶⁷

Pendapat lain mengatakan Penyewa boleh menyewakan kepada pihak ketiga selama diizinkan oleh si pemilik indekos tersebut. Jika belum diketahui

⁶⁶ Chairuman Pasaribu Suharwardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 55.

⁶⁷ Abdur Ghofur Anshori, *Hukum Perjajian Islam Di Indonesia, (Konsep,Regulasi, dan Implementasi)*, (Yogyakarta: Gajahmada University Press, 2018), 75.

boleh atau tidaknya untuk disewakan ulang, penyewa alangkah baiknya mengonfirmasi terlebih dahulu kepada pemilik indekos agar sewa tersebut atas dasar lapang dada dan atas keridhaan semua pihak.⁶⁸

Dari pernyataan diatas dapat dijelaskan beberapa poin sebagai berikut:

- a. Penyewa hanya memiliki manfaat dari indekos tersebut, bukan memiliki indekos tersebut (*al-manfa'ah duna ar-raqabah*). Transaksi yang berlaku dalam akad sewa indekos tersebut adalah *ijarah* (jual-beli manfaat) sewa indekos yang disepakati anantara kedua belah pihak yaitu pemilik dan penyewa indekos.

Penyewa memiliki hak untuk menempati indekos (manfaat indekos) sesuai dengan akad yang disepakati, begitu pula dengan pemilik indekos mendapatkan *fee* sebagai kompensasi atas sewa indekos tersebut.

- b. Harus ada izin dari pemilik indekos jika akan menyewakan kembali ke pihak ketiga. Oleh karena itu, saat tidak ada ketentuan khusus dalam kontrak yang disepakati tentang larangan pihak

⁶⁸

<https://www.republika.co.id/berita/qmbehr320/menyewakan-kembali-barang-sewaan-ke-orang-lain-bolehkah>. Diakses pada tanggal 09 Maret 2022

penyewa untuk menyewakan kembali ke pihak ketiga, pihak penyewa harus mengonfirmasi atau memastikan kepada pemilik indekos mengizinkan atau tidaknya untuk menyewakan kembali ke pihak ketiga.

- c. Sebagaimana dalam setandar syariah internasional AAOIFI No 9 tentang *al-ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*, pihak yang menyewa sesuatu boleh menyewakannya kepada pihak lain (selain pemilik) dengan upah yang sama atau lebih kecil/besar, baik dibayar tunai maupun tempo selama tidak ada larangan dari pemilik untuk menyewakan kepada pihak lain atau mendapatkan izin dari pemilik.

Selain itu, dalam *ad-Dalill asy-syar'i lil Ijarah* dijelaskan, penyewa boleh menyewakan manfaat yang disewanya kepada pihak lain dengan upah yang disepakati, baik sama nominalnya maupun lebih besar atau lebih kecil selama diizinkan oleh pemilik atau penyewa pertama atau tradisi (*al-Ijarah min al-Bathin*).

Begitu pula ia dapat meminjamkannya sesuai dengan akad pertama yang ia lakukan dengan pemilik indekos tersebut.

- d. Jika dalam akad tidak ada klausul dalam perjanjian yang mengizinkan untuk disewakan kembali kepada pihak ketiga, penyewa indeks alangkah baiknya mengonfirmasi dan meminta izin kepada pemilik indeks tersebut terlebih dahulu. Semuanya dilakukan agar sewa menyewa tersebut berdasarkan kerelaan semua pihak dan sama-sama lapang yang menjadi salah satu inti dari setiap transaksi, yaitu ridha, kerelaan, dan lapang, agar sewa menyewa tersebut berbuah keberkahan.

Dalam hadist *Rasulullah SAW* menjelaskan mengenai komitmen seorang muslim dalam melakukan perjanjian yaitu:

الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلًا لَا أَوْ
أَحَلَّ حَرَامًا (رواه البخاري)

“seorang muslim wajib menunaikan persyaratan yang telah disepakati kecuali persyaratan yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (H.R Bukhari).⁶⁹

Hadist diatas menjelaskan mengenai komitmen orang-orang muslim dalam melakukan perjanjian. Seorang muslim harus menunaikan

⁶⁹ Chandra Kurniawan, *Shahih Bukhari Muslim (terj. Al-Bayan)*. (Bandung: Jabal, 2010). 159.

semua hak dan kewajibannya, dan tidak boleh lari darinya. Hadist tersebut juga merupakan kaidah yang mengumpulkan antara *muru'ah*, *Amanah*, agama dan kejujuran seseorang.

Madzhab Hanafi berpendapat: sesuatu yang disewakan itu diantaranya:⁷⁰

- a. Boleh (*sah*) menyewa dengan tidak dijelaskan akan penggunaan sesuatu yang disewa, karena telah dikenal bersama bahwa menyewakan itu untuk ditempati dan menempatnya tidak perlu minta izin terlebih dahulu kepada orang lain dan tidak perlu dijelaskan untuk apa dia menyewa rumah tersebut.
- b. Bagi penyewa, dia boleh menggunakannya untuk dirinya sendiri atau untuk orang lain, baik dengan membayar uang sewa maupun tidak. Sekalipun dia diibaratkan menempati rumah sewaan itu seorang diri (untuk dirinya) maka syarat-syarat tersebut tidak bisa diamalkan. Misalnya, pertokoan dan apartemen tidak menyalahi fungsinya dengan perbedaan orang yang akan menggunakannya.

⁷⁰ Abdurrahman Al-Juzairi, *Fikih Empat Madzhab*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2015), 183-184.

Seperti tanah pertanian dan manusia untuk menjadi penmbantu, kegunaan yang dinisbatkan kepada keduanya tidak berbeda keadaannya.⁷¹

Menyewakan kembali barang sewaan dalam akad *ijarah* pada hakikatnya, barang yang disewakan tidak boleh disewakan kepada orang lain, karena tidak jelas. Sebab, jika terjadi kerusakan pada barang yang disewakan, siapa yang bertanggung jawab terhadap kerusakan tersebut. Karena, penyewa pertama, kedua dan ketiga sangat sulit menentukan darimana sumber kerusakan tersebut. Akan tetapi, jika dipastikan barang tersebut tidak akan rusak, dan ia juga menjamin untuk mengganti rugi terhadap barang sewaan, boleh menyewakan barang sewaan kepada orang lain.⁷²

Asy-Syirazi berkata Apabila seseorang menyewakan barang untuk diambil manfaatnya dan mensyaratkan untuk tidak memanfaatkan sewajarnya atau kurang dari ukuran wajar, atau

⁷¹ Abdurrahman Al-Juzairi, *Fikih Empat Madzhab*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2015), 183-184.

⁷² Hasbiyallah, *Sudah Syar'ikah Muamalahmu*, (Yogyakarta, Salam Idea, 2014), 48.

tidak digunakan oleh orang yang sepadan dengan penyewa atau di bawahnya, maka dalam hal ini terdapat tiga *wajh*.⁷³

Pertama, akad *ijarah* tersebut batal, karena pihak yaang menyewa mensyaratkan sesuatu yaang menafikan konsekuensi akad.

Kedua, *ijarah* ini diperbolehkan, namun syaratnya batal, karena ia termasuk syarat yang tidak berpengaruh terhadap hak pihak yang menyewakan. Karena itu, syarat ini diabaikan dan akad berlaku sebagaimana mestinya.

Ketiga, *ijarah* tersebut boleh, dan syaratnya mengikat, karena seorang penyewa berhak terhadap manfaat dari pihak yang menyewakan. Jadi, ia tidak dapat memiliki sesuatu yang tidak diridhai oleh-nya.

Pasal: penyewa boleh menyewakan kembali barang yang disewakan ketika dia telah menerimanya, karena *ijarah* sama dengan jual-beli. Menjual kembali barang yang diperjual belikan diperbolehkan setelah serah-terima. Demikian halnya *ijarah* barang yang disewakan.

⁷³ Imam An-Nawawi, *Al Majmu' Syarah Al Muhadzdzab*, (Jakarta: Pustaka Azzam), 719.

Penyewaan ini diperbolehkan dari pihak yang menyewakan dan pihak lain, seperti bolehnya menjual barang dagangan dari pihak penjual dan pihak lain.⁷⁴

Ulama' Malikiyah memandang hukum menyewakan barang sewaan dibolehkan. Karena pada hakikatnya akad sewa menyewa adalah akad jual-beli kegunaan suatu barang dalam tempo waktu tertentu. Karena penyewa sah penyewa telah sah memiliki manfaat barang, ia berhak memanfaatkan kegunaan barang sewanya. Dan dalam pemanfaatannya ia berwenang memanfaatkan secara langsung atau melalui wakilnya atau bahkan kembali menyewakan kepada orang lain.⁷⁵ Kemudian pendapat itu dinukilkan oleh muridnya *Ibnu Rusyd* sesuai dengan kaidahnya yaitu: “*boleh bagi penyewa untuk menyewakan barang yang disewa kepada orang lain dengan harga sewa pertama atau ditambahi*”.⁷⁶

⁷⁴ *Ibid.* 720.

⁷⁵ Ibnu Qudamah, terj. Muhammad Syarifuddin Khathab dkk, *al-Mughni Jilid VI*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 1997), 60.

⁷⁶ *Ibid.*

Inilah yang di *Nashkan Imam Ahmad*. Pendapat ini pula yang diriwayatkan dari *atha*, *Hasan* dan *Az-Zuhhri*. Pendapat ini pula yang dikatakan *Asy-Syafi'I*, *Abu Tsaur* dan *Al Mundzir*.

Namun *Imam Ahmad* diriwayatkan bahwa, jika barang sewaan itu terjadi peambahan nilai, maka penyewa boleh menyewakan kembali dengan harga yang lebih tinggi dari harga sewa yang dikeluarkan. Tetapi jika tidak, maka dia tidak boleh menyewakan dengan harga yang lebih tinggi.⁷⁷

Cabang: penyewa boleh menyewakan barang yang telah disewanya asalkan telah menerimanya dari si pemilik. *Ahmad* menegaskan pendapat ini. Demikian pendapat *Sa'id bin Al Musayyab*, *Ibnu Sirin*, *Mujahid*, *Ikrimah*, *Abu Sulaiman bin Abdurrahman*, *An-Nakha'i*, *Asy-Sya'bi*, dan *Ashabur Ra'yi*.⁷⁸

Al Qadhi, dari kalangan *Hanabilah* menuturkan, bahwa dalam kasus ini terdapat riwayat lain, bahwa akad ini tidak boleh, karena *Nabi SAW* melarang keuntungan dari barang yang

⁷⁷ *Ibid.*, 474.

⁷⁸ Imam An-Nawawi, *Al Majmu' Syarah Al Muhadzdzab*, 724.

belum diterima. Manfaat tidak masuk dalam jaminan penyewa. Praktek ini dikategorikan akad terhadap *objek* yang belum masuk dalam jaminan penyewa, karena itu tidak diperbolehkan.

مَنْ ابْتِئَا عَ طَعَامًا فَلَا يَبِيعُهُ حَتَّى يَقْبِضَهُ

“Siapa yang membeli makanan, janganlah dia menjualnya sampai dia terima”. (HR. Bukhari 2133&Muslim3915).

Karena penerimaan barang menempati posisinya manfaat, dengan dalil bolehnya mengelola manfaat. Jadi, akad terhadap manfaat ini juga diperbolehkan, seperti penjualan buah yang masih berada di pohon. Mengacu pada dlil ini penqiyan riwayat lain hukumnya batal.⁷⁹

10. Hak dan Kewajiban Pemilik/Penyewa

Akad sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban para pihak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Berikut akan dijelaskan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa.⁸⁰

- a. Pihak pemilik *obyek* perjanjian sewa menyewa atau pihak dalam menyewakan

⁷⁹ Imam An-Nawawi, *Al Majmu' Syarah Al Muhadzdzab*, 724.

⁸⁰ Anshori, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Gajah Muda University Press, 2010), 73.

- 1) Ia wajib menyerahkan barang sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan/manfaat atas barang yang disewakan selama berlakunya waktu sewa menyewa.
- 4) Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang.
- 5) Ia berhak atas uang sewa yang besarnya atas sesuai yang diperjajikan.
- 6) Menerima kembali atas barang *objek* perjajian di akhir masa sewa.

Sedangkan dari pihak penyewa adalah sebagai berikut:

b. Pihak penyewa

- 1) Ia wajib memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika

tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang di prasangkakan berhubungan dengan keadaan.

- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- 3) Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewakan.
- 4) Menerima ganti kerugian. Jika terdapat cacat pada barang yang disewakan.
- 5) Tidak mendapat gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang di sewa.⁸¹

Dijelaskan pula dalam PP No. 44 Th 1994 bahwasannya hak dan kewajiban pemilik dan/atau penyewa sebagai berikut:

- a. Hak pemilik adalah menerima uang sewa rumah dari penyewa sesuai dengan yang diperjanjikan (*vide* pasal 6 ayat 1), sedangkan kewajibannya adalah menyerahkan rumah kepada penyewa dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan (*vide* pasal 6 ayat 2).

⁸¹ *Ibid.*

- b. Hak penyewa adalah menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan yang telah diperjanjikan (*vide* pasal 7), sedangkan kewajibannya (termasuk larangan), antara lain
- 1) Menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya (*vide* pasal 8 ayat 1);
 - 2) Memenuhi segala kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan rumah sesuai dengan perjanjian (*vide* pasal 8 ayat 2);
 - 3) Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik (*vide* pasal 9 ayat 1);
 - 4) Penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik (*vide* pasal 9 ayat 2);
 - 5) Menaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan (*vide* pasal 10 ayat 1);

- 6) Dalam hal penyewa tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya (*vide* pasal 10 ayat 2).⁸²

11. Perihal Resiko

Akad dalam hal perjanjian sewa menyewa, risiko mengenai *objek* perjanjian sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan), sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat atau kenikmatan dari barang yang disewakan. Oleh karna itu dalam hal terjadi kerusakan barang maka risiko ditanggung oleh pemilik barang, kecuali kerusakan yang terjadi disebabkan oleh adanya kesalahan dari penyewa.⁸³

⁸²Andika Wijaya & Wida Peace Annata, *Hukum Bisnis Properti Di Indonesia*, (Jakarta: Grasindo, 2017), 261-262.

⁸³ Abbdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjajian Islam Di Indonesia, (Konsep,Regulasi, dan Implementasi)*, (Yogyakarta: Gajahmada University Press, 2018), 75.

Selama waktu sewa, jika barang yang disewakan musnah seluruhnya karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur, kemudian jika masih ada salah satu bagian yang tersisa, maka si penyewa dapat memilih berupa pengurangan harga sewa atau membatalkan perjanjian.⁸⁴

12. Pembatalan dan Berakhirnya *ijarah*

Ijarah berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut

- a. Menurut *Hanafiah*, akad *ijarah* berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad. *Ijarah* hanya hak manfaat maka hak ini tidak dapat diwariskan karena waris berlaku untuk benda yang dimiliki. *Jumhur ulama* berpendapat sifat akad *ijarah* adalah akad lazim (mengikat para pihak), seperti halnya dengan jual-beli. Atas dasar ini mayoritas *fuqaha* berpendapat, *ijarah* tidak dapat dibatalkan dengan meninggalnya para pihak yang berakad. *Ijarah* berakhir dengan berakhirnya waktu akad. Oleh karena itu manfaat dari *ijarah* dapat diwariskan sampai berakhirnya waktu akad. Mayoritas ulama berpendapat *ijarah* merupakan

⁸⁴ *Ibid.*

milk-al-manfaah (kepemilikan manfaat) sehingga dapat diwariskan. Inilah kiranya pendapat yang dapat diterima dan mendatangkan masalah bagi semua pihak. Misalnya kepala keluarga mengontrak rumah atau kepala keluarga meninggal dunia, maka kontrak rumah masih bisa dilanjutkan sampai habis masa kontrak

- b. Akad *ijarah* berakhir dengan *iqalah* (menarik kembali). *Ijarah* adalah akad *mu'awadhah*. Disini terjadi proses pemindahan benda dengan benda sehingga memungkinkan untuk *iqalah*, seperti pada akad jual-beli.
- c. Suatu yang disewakan hancur atau mati, misalnya hewan sewaan mati atau rumah sewaan hancur.
- d. Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah selesai, kecuali ada *uzur* atau halangan.⁸⁵

Apabila *ijarah* telah berakhir waktunya, penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh, seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah pertanian yang ditanami dengan tanaman, boleh ditanggguhkan sampai buahnya bisa dipetik dengan

⁸⁵ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*, 140.

pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang diberikan.⁸⁶

Beberapa alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan perjanjian (*fasakh*) sewa menyewa adalah:

- a. Terjadinya *aib* pada barang sewaan, misalnya terjadi kerusakan *objek* sewa menyewa yang disebabkan penggunaan barang sewa oleh penyewa tidak sebagaimana mestinya.
- b. Rusaknya barang yang disewakan.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur a'laih*).
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan.
- e. Adanya *uzur*, Adapun yang dimaksud dengan *uzur* di sini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seorang penyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya terbakar atau dicuri orang sehingga bangkrut. Dengan demikian pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya.⁸⁷

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ Abddul Ghofur Anshori, *Hukum Perjajian Islam Di Indonesia* , 76.

B. Akad (*Al-aqdu*) dalam Islam

1. Pengertian Akad (*Al-aqdu*)

Akad dalam hukum Islam identik dengan perjanjian dalam hukum Indonesia. Kata akad berasal dari *al-‘aqd* yang berarti ikatan, mengikat, menyambung atau menghubungkan. ikatan maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya tersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu. Pengertian akad secara terminologi *fiqh* (hukum Islam) adalah perikatan antara *ijab* (penawaran) dengan *qobul* (penerimaan) secara yang dibenarkan *syara’*, yang menetapkan keridhoan (kerelaan) kedua belah pihak.⁸⁸

Kata *‘aqad* dalam istilah bahasa adalah ikatan dan tali pengikat. Jika dikatakan *‘aqada al-habla* maka itu menghubungkan antara dua ujung tali lalu mengikatnya, kemudian makna ini berpindah dari hal yang bersifat *hissi* (indra) kepada ikatan yang tidak tampak antara dua ucapan dari kedua belah pihak yang sedang berdialog. Dari sinilah makna akad diterjemahkan secara bahasa sebagai: “menghubungkan antara dua perkataan, masuk juga di

⁸⁸ Harun, *Fiqh Muamalah*, 31-32.

dalamnya janji dan sumpah, karena sumpah menguatkan niat berjanji untuk melaksanakan isi sumpah atau meninggalkannya”. Demikian dengan janji sebagai perekat antara kedua belah pihak yang berjanji dan menguatkannya.⁸⁹

Menurut istilah, akad memiliki makna khusus. Akad adalah hubungan atau keterkaitan antara *ijab* dan *qabul* atas diskursus yang dibenarkan oleh *syara'* dan memiliki implikasi hukum tertentu. Dengan ungkapan lain, akad merupakan keterkaitan antara keinginan atau statemen kedua pihak yang dibenarkan oleh *syara'* dan akan menimbulkan implikasi hukum tertentu.⁹⁰

2. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun Akad

Rukun menurut *Hanafiyah*, adalah:

مَا يَتَوَقَّفُ عَلَيْهِ وَجُودُ الشَّيْءِ وَكَانَ جُزْءًا إِذَا خَلَا فِي حَقِيقَتِهِ

“apa yang keberadaannya tergantung kepada sesuatu dan ia merupakan bagian dari hakikat sesuatu”

⁸⁹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqih Islam*, (Jakarta: AMZAH, 2014), 15.

⁹⁰ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), 48.

Dari definisi ini maka maka yang menjadi rukun akad di kalangan *Hanafiah* adalah *shighat aqad*, yaitu *ijab* dan *qabul* karena hakikat dari akad adalah ikatan antara *ijab* dan *qabul*. Sementara, *aqid* dan *ma'qud alaih* menurut golongan ini tidak termasuk rukun karena kedua unsur ini merupakan sesuatu yang berada di luar inti akad. Menurut mereka, *aqid* dan *ma'qud alaih* termasuk ke dalam syarat-syarat akad.⁹¹

Menurut *Jumhur Fuqaha'* selain *Hanafiah* adalah:

مَا يَتَوَقَّفُ عَلَيْهِ وَجُودُ الشَّيْءِ وَإِنْ لَمْ يَكُنْ دَاخِلًا فِي حَقِيقَتِهِ

“apa yang keberadaanya tergantung kepada sesuatu dan ia bukan bagian dari hakikat sesuatu”.

Berdasarkan definisi ini, yang menjadi rukun akad di kalangan *jumhur fuqaha* ada tiga yaitu *aqidain* (dua orang yang berakad), *ma'qud alaih* (objek akad), dan *sighat akad* (*ijab* dan *qabul*).⁹²

b. Syarat Akad

⁹¹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*, 46-47.

⁹² *Ibid.*, 46-47.

Setiap pembentukan akad mempunyai syarat yang ditentukan *syara'* yang wajib disempurnakan, syarat-syarat terjadinya aka ada dua macam, yaitu:

- 1) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad.
- 2) Syarat-syarat bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wujud dan ada dalam berbagai akad. Syarat khusus ini bisa juga disebut akad *idhafi* (tambahan) yang harus ada di samping syarat-syarat yang umum, seperti adanya saksi dalam pernikahan.⁹³

Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad adalah:

- 1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada di pengampuan (*mahjur*) karena boros atau yang lainnya.

⁹³ Hendi, *Fiqih Muamalah Membahas Ekonomi Islam, Kedudukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank dan Riba, Musyarakah, Gibah, Mudayanah, Koperasi, Asuransi, Etika Bisnis dan lain-lain*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 49-51.

- 2) Yang dijadikan *objek* akad dapat menerima hukumnya.
- 3) Akad itu diizinkan oleh *syara'*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan *aqid* yang memiliki barang.
- 4) Jangan lah akad itu akad yang dilarang oleh *syara'*, seperti jual-beli *mulasamah*.
- 5) Akad memberikan *faidah* sehingga tidak sah bila *rahn* dianggap sebagai imbalan *amanah*.
- 6) *Ijab* itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi *kabul*. Maka bila orang yang ber*ijab* menarik kembali *ijab* nya kebelum *kabul*, maka batal lah *ijab*nya.
- 7) *Ijab* dan *qabul* mesti bersambung sehingga bila seseorang yang ber*ijab* sudah berpisah sebelum adanya *qabul*, maka *ijab* tersebut menjadi batal.⁹⁴

3. Macam-macam Akad

Setelah dijelaskan syarat-syarat akad, pada bagian ini akan dijelaskan macam-macam akad:

- a. Akad *Munjiz* yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad ialah

⁹⁴ *Ibid.*

pernyataan yang tidak disertai syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad.

- b. Akad *Mu'alaq* ialah akad yang di dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya penentuan penyerahan barang-barang yang diadakan setelah adanya pembayaran.
- c. Akad *mudhaf* ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai pengulangan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Perkataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.⁹⁵

Akad menurut Namanya, akad dibedakan menjadi:

- a. Akad Bernama (*al-'Uqud al-Musamma*)

Yang dimaksud dengan akad bernama adalah akad yang sudah ditentukan namanya oleh pembuat hukum dan ditentukan pula ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku terhadapnya dan tidak berlaku terhadap akad lain. Para *fuqaha* tidak

⁹⁵ *Ibid.*

sepakat tentang jumlah akad bernama, bahkan mereka pun tidak membuat penyusunan sisitematis tentang urutan-urutan akad itu.⁹⁶ Para *fuqaha* klasik menyebutkan beberapa jenis akad secara keseluruhan menurut perhitungan *al-Zaraqah* mencapai 25 jenis akad bernama, yaitu:

- 1) Jual-beli (*al-Bai* '),
- 2) Sewa menyewa (*al-Ijarah*)
- 3) Penanggungan (*al-Kafalah*)
- 4) Pemberian kuasa (*al-Wakalah*)
- 5) Gadai (*ar-Rahn*)
- 6) Jual beli opsi (*ba'i al-Wafa*)
- 7) Penitipan (*al-Wadi'ah*)
- 8) Pinjam pakai (*al-'Ariyah*)
- 9) Hibah (*al-Hibah*)
- 10) Pembagian (*al-Qisamah*)
- 11) Persekutuan (*asy-Syirkah*)
- 12) Bagi hasil (*al-Mudharabah*)
- 13) Penggarapan tanah (*al-Muzara'ah*)
- 14) Pemeliharaan tanaman (*al-Musaqah*)
- 15) Pemberian kuasa (*al-Wakalah*)
- 16) Perdamaian (*ash-Shulh*)

⁹⁶ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah Fiqih Muamalah*, (Jakarta: KENCANA, 2019), 79-80.

- 17) Arbitase (*at-Tahkim*)
 - 18) Pelepasan hak kewarisan (*al-Mukharajah*)
 - 19) Pinjam mengganti (*al-Qard*)
 - 20) Pemberian hak pakai rumah (*al-'Umra*)
 - 21) Penetapan ahli waris (*al-Muwalah*)
 - 22) Pemutusan perjanjian atas kesepakatan (*al-Iqalah*)
 - 23) Perkawinan (*az-Zawaj*)
 - 24) Wasiat (*al-Washiyyah*)
 - 25) Pengangkatan pengampu (*al-Isha'*).⁹⁷
- b. Akad tidak Bernama (*al-Uqud Gair al-Musamma*)

Akad tidak Bernama adalah yang tidak diatur secara khusus dalam kitab-kitab *fiqh* dibawah satu nama tertentu. Menurut kata lain, akad tidak bernama adalah akad yang tidak ditentukan oleh pembuat hukum namanya yang khusus serta tidak ada pengaturan tersendiri mengenainya. Dalam sejarah Hukum Islam, sering muncul suatu akad baru dan untuk waktu lama tidak mempunyai nama, kemudian diolah oleh para *ulama' fiqh*, diberi nama dan diberi aturannya sehingga kemudian menjadi akad bernama.⁹⁸

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ *Ibid.*, 81.

4. Berakhirnya Akad

- a. Akad berakhir karena *fasakh*, kematian. Berikut ini akan diuraikan satu persatu hal-hal menyebabkan akad berakhir:⁹⁹

1) *Fasakh* dengan sebab akad *fasid* (rusak).

Apabila terjadi akad *fasid*, seperti *bai' majhul* (jual-beli yang *objeknya* tidak jelas), atau jual-beli untuk waktu tertentu, maka jual-beli itu wajib di *fasakhkan* oleh kedua belah pihak atau oleh hakim.

2) *Fasakh* dengan sebab *khiyar*.

Terhadap orang yang punya hak *khiyar* boleh *menfasakhkan* akad. Akan tetapi pada *khiyar aibi* kalau sudah serah terima menurut *Hanafiah* tidak boleh *menfasakhkan* akad, melainkan atas kerelaan atau berdasarkan keputusan hakim.

3) *Fasakh* dengan *iqalah* (menarik kembali).

Apabila salah satu pihak yang berakad merasa menyesal di kemudian hari, ia boleh menarik kembali akad yang berdasarkan keridaan pihak lain.

⁹⁹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*, 61-62.

- 4) *Fasakh* karena tidak ada *tanfiz* (penyerahan barang/harga).

Misalnya, pada jual-beli barang rusak sebelum serah terima maka akad ini menjadi *fasakh*.

- 5) *Fasakh* karena jatuh tempo (habis waktu akad) atau terwujudnya tujuan akad.

Akad *fasakh* dan berakhir dengan sendirinya karena habisnya waktu akad atau telah terwujudnya tujuan akad, seperti *ijarah* berakhir dengan habisnya waktu sewa.

- b. Berakhirnya akad karena kematian.

Akad berakhir karena kematian salah satu pihak yang berakad diantaranya *ijarah*. Menurut *Hanafiah* *ijarah* berakhir dengan sebab meninggalnya salah seorang yang berakad ini adalah *lazim* (mengikat kedua belah pihak). Menurut para *ulama'* selain *Hanafiah* akad *ijarah* tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu dari dua orang yang berakad, begitu juga dengan akad *rahn*, *kafalah*, *syirkah*, *wakalah*, *muzaraah*, dan *musaqah*. Akad ini berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang

berakad. Berakhirnya akad karena tidak ada izin untuk akad *mauquf*.¹⁰⁰

¹⁰⁰ *Ibid.*

BAB III

PRAKTEK SEWA MENYEWA INDEKOS KE PIHAK KETIGA DI KABUPATEN KUDUS

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Deskripsi Kabupaten Kudus

Kabupaten Kudus sebagai salah satu Kabupaten di Jawa Tengah terletak di antara 4 (empat) Kabupaten yaitu:

Sebelah Utara berbatasan dengan: Kabupaten Jepara dan Pati

Sebelah Timur berbatasan dengan: Kabupaten Pati

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Kabupaten Groboga dan Pati

Sebelah Barat berbatasan dengan: Kabupaten Demak dan Jepara

Letak Kabupaten Kudus antara $110^{\circ}36'$ dan $10^{\circ}50'$ BT dan antara $6^{\circ}51'$ dan $7^{\circ}16'$ LS. Jarak terjauh dari barat ke timur adalah 16 km dan dari utara ke selatan 22 km. luas wilayah Kabupaten Kudus

mencapai 42.516 Ha atau sekitar 1,31 persen dari luas propinsi Jawa Tengah.¹⁰¹

Kabupaten Kudus berketinggian rata-rata $\pm$ 55 m di atas permukaan air laut, beriklim tropis dan bertemperatur sedang. Curah hujan relatif rendah, rata-rata di bawah 2000 mm/tahun dan berhari hujan rata-rata 97 hari/tahun. Sebagian besar merupakan daerah dataran dengan kemiringan 0-2% seluas 28.863,90 Ha (68%) yang meliputi 6 kecamatan yaitu Kabupaten Jati, Kaliwungu, Undaan, Mejobo, dan Kecamatan Jekulo; Sebagian kecil merupakan daerah bergelombang dengan kemiringan 2-15% seluas 6.665,30 Ha yaitu Kecamatan Bae; daerah curam dengan kemiringan 15-40% seluas 3.047,00 Ha yaitu Sebagian Kecamatan Gebog dan Dawe dan daerah yang sangat curam dengan kemiringan $>40\%$ mencapai 3.939,50 Ha yang berada di Kecamatan Dawe. Fisiografi lahan terdiri dari 9.312,30 Ha serta dataran 28.863,90 Ha.¹⁰²

Penulis mengambil 5 sampel indeks yang terletak di 3 Kecamatan adapun data jumlah indeks

¹⁰¹ Bapeda Kabupaten Kudus, diakses pada tanggal 15 Oktober 2021

¹⁰² Bapeda Kabupaten Kudus, diakses pada tanggal 15 Oktober 2021

yang berada di Kecamatan Jati, Kecamatan Bae, dan Kecamatan Kaliwungu adalah:

Kecamatan Jati : 117 indekos

Kecamatan Bae : 257 indekos

Kecamatan Kaliwungu : 227 indekos

Jumlah Desa/Kelurahan menurut Kecamatan di Kabupaten Kudus

Kecamatan	2019	2020
Kaliwungu	15	15
Kabupaten	25	25
Jati	14	14
Undaan	16	16
Mejobo	11	11
Jekulo	12	12
Bae	10	10
Gebog	11	11
Dawe	18	18
Kabupaten Kudus	132	132

Sumber : BPS Kabupaten Kudus, 2020¹⁰³

¹⁰³ BPS Kabupaten Kudus 2020, diakses pada tanggal 15 Oktober 2021

Penduduk dan laju pertumbuhan penduduk

Kecamatan	Penduduk	Laju pertumbuhan penduduk
Kaliwungu	103,293	1,29
Kabupaten	89,480	-0,34
Jati	108,819	0,91
Undaan	76,599	1,05
Merjobo	77,434	1,07
Jekulo	108,658	0,97
Bae	73,903	1,10
Gebog	104,313	1,07
Dawe	106,685	1,05
Kabupaten Kudus	849,184	0,89

Sumber : BPS Kabupaten Kudus, 2020¹⁰⁴

2. Sistem Sewa Indekos

Sistem sewa indekos yang dilakukan pemilik indekos yaitu menggunakan sistem yang umum terjadi di masyarakat, pada awalnya pemilik indekos menyediakan sebuah kamar untuk disewakan kepada

¹⁰⁴ BPS Kabupaten Kudus 2020, diakses pada tanggal 15 Oktober 2021

penyewa. Dalam hal ini pemilik indekos memasang sebuah bener/papan pengenalan yang bertuliskan “terima indekos putra/putri” dan diikutsertakan nomor ponsel pemilik indekos. Agar orang-orang tau bahwa ditempat itu menyediakan sewa indekos dengan adanya nomor pemilik indekos tersebut bilamana pemilik indekos tidak ada ditempat agar bisa menghubungi nomor yang tertera tersebut.¹⁰⁵

Untuk selanjutnya setelah kedua belah pihak bertemu, pemilik indekos menerangkan kondisi tempat indekos yang akan disewakan kepada penyewa, ukuran baik luas dan fasilitas indekos yang akan disewakan. Kemudian pemilik indekos menerangkan harga sewa indekos tersebut, dengan harga yang disepakati dengan jangka waktu sewa perbulan/tahun.¹⁰⁶

Tahapan transaksi biasanya diawali dengan negosiasi harga sewa jika setuju dengan harga yang ditetapkan maka *ijab* dan *qobul* setelah adanya kesepakatan antara pemilik dan penyewa indekos, sistem sewa indekos yang dilakukan dengan cara lisan atas dasar sama-sama rela dan tidak ada unsur

¹⁰⁵ Hasil Observasi pada tanggal 15 Oktober 2021.

¹⁰⁶ Hasil Observasi pada tanggal 15 Oktober 2021.

keterpaksaan antara kedua belah pihak, dijelaskan pula hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa indekos setelah proses akad hingga sewa menyewa berakhir.¹⁰⁷

3. Sistem Pembayaran

Sistem pembayaran sewa menyewa indekos antara pemilik dan penyewa indekos melakukan transaksi pembayaran uang sewa indekos dengan menggunakan bukti pencatatan buku kuitansi yang dicatat oleh pemilik indekos ada yang tidak menggunakan bukti hanya dengan rasa saling percaya saja dan ada juga yang menggunakan bukti kuitansi dengan jumlah harga sewa yang disepakati kedua belah pihak pemilik dan penyewa indekos sampai akhir masa sewa yang ditentukan pemilik indekos dan disepakati oleh kedua belah pihak.¹⁰⁸

4. Fasilitas

- a. Indekos di Desa Ngembal kulon, Dukuh Tambak Boyo, Kecamatan Jati, Kab Kudus.

Fasilitas yang diberikan oleh pemilik indekos pak S (identitas tidak disebutkan) yaitu berupa kasur, almari, satu madi luar dan satu

¹⁰⁷ Hasil Observasi pada tanggal 15 Oktober 2021.

¹⁰⁸ Hasil Observasi pada tanggal 15 Oktober 2021.

WC, ruang tamu, kursi sofa, sebuah dapur, bantal, seprai, garasi motor dan satu yang kemudian disewakan kembali ke pihak ketiga oleh penyewa indekos tanpa seizin pemilik indekos.¹⁰⁹

- b. Indekos di Desa Ngembal Rejo, Kecamatan Bae, Kab Kudus.

Fasilitas yang diberikan oleh pemilik indekos pak W (identitas tidak disebutkan) yaitu berupa kasur *spring bad*, sebuah bantal, guling, almari, satu kamar mandi luar, WC, sebuah kamar yang dimanfaatkan oleh penyewa indekos untuk disewakan kembali ke pihak ketiga tanpa seizin pemilik indekos, ada pula sebuah warung makan yang dikelola oleh pemilik indekos untuk menyediakan makanan masyarakat sekitar dan orang-orang yang menyewa indekos disana.¹¹⁰

- c. Indekos di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kab. Kudus.

Fasilitas yang diberikan oleh pemilik indekos yaitu pak H (identitas tidak disebutkan)

¹⁰⁹ S (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹¹⁰ W (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

berupa kasur *spring bad*, sebuah bantal guling, selimut, almari, tisyu, pengharum ruangan, kipas angin, TV, kamar mandi dalam, WC, sebuah kamar yang akan dimanfaatkan penyewa indekos untuk disewakan kembali ke pihak ketiga yang dilakukan tanpa seizin pemilik indekos.¹¹¹

- d. Indekos di Desa Dersalam Kecamatan Bae, Kab. Kudus.

Fasilitas yang diberikan oleh pemilik indekos pak W (identitas tidak disebutkan) yaitu berupa kasur *spring bad*, sebuah bantal, guling, kipas angin, pengharum ruangan, tisyu, almari, satu kamar mandi luar, WC, garasi motor, TV, sebuah kamar yang dimanfaatkan oleh penyewa indekos untuk disewakan kembali kepada pihak ketiga tanpa seizin pemilik indekos.¹¹²

- e. Indekos di Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu, Kab. Kudus.

Fasilitas yang diberikan oleh pemilik indekos ibu F (identitas tidak disebutkan) yaitu berupa kasur *spring bad*, sebuah bantal guling,

¹¹¹ H (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹¹² W (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 20 Oktober 2021.

selimut, almari, tisyu, pengharum ruangan, kipas angin, TV, kamar mandi dalam, WC, dapur, sebuah kamar yang akan dimanfaatkan penyewa indekos untuk disewakan kembali ke pihak ketiga yang dilakukan tanpa seizin pemilik indekos.¹¹³

B. Pelaksanaan Sewa menyewa Indekos kepada Pihak Ketiga di Kabupaten Kudus

1. Penetapan Harga

Proses penetapan harga yang terjadi dengan tawar menawar harga sewa antara kedua belah pihak terlebih dahulu, kemudian terjadi kesepakatan harga sewa indekos. Pada prakteknya, dalam menetapkan harga sewa indekos biasanya berdasarkan besar kecil ukuran indekos, fasilitas dan keadaan indekos tersebut. Jika indekos tersebut luas, fasilitasnya lengkap kamar mandi dalam dan keadaan bangunan masih bagus maka tarif yang dipatok oleh pemilik indekos juga akan mahal, begitupun sebaliknya. Namun ada pula penyewa indekos yang ingin menambahkan fasilitas maka akan dikenakan tambahan biaya sendiri. Pemilik indekos yang menyewakan dengan sistem perjam, harian/mingguan biasanya menetapkan tanggal

¹¹³ F (identitas tidak disebutkan), wawancara, Kudus, 21 Oktober 2021.

pembayaran di awal masa sewa dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Dalam praktek sewa menyewa indekos ini tidak ada perjanjian tertulis hanya dilakukan dengan lisan saja dan dijelaskan pula hak dan kewajiban pemilik dan penyewa indekos.¹¹⁴

2. *Ijab dan Qobul Sewa menyewa*

Praktek sewa menyewa indekos juga tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. *Ijab* dan *qobul* dinyatakan dengan lisan tanpa ada hitam diatas putih atau perjanjian tertulis, dilakukan menggunakan kata-kata yang jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak, *ijab* dan *qobul* ini dilakukan setelah terjadinya kesepakatan harga sewa antara pemilik dan penyewa indekos. Pemilik indekos memberikan dan memperlihatkan indekos yang akan disewa oleh penyewa dan menjelaskan apa saja fasilitas yang ada di indekos tersebut, kemudian memberikan harga sesuai kualitas indekos dengan melihat luas dan fasilitas yang berbeda-beda pada setiap indekos maka tarifnya pun berbeda. Setelah pihak penyewa melihat-lihat dan mengamati semua

¹¹⁴ Hasil Observasi pada tanggal 15 Oktober 2021.

yang ada di indekos tersebut dan memaklumi dan setuju maka terjadilah sepakat.¹¹⁵

3. Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa

Dijelaskan pula dalam PP No. 44 Th 1994 bahwasannya hak dan kewajiban pemilik dan/atau penyewa sebagai berikut:

- a. Hak pemilik adalah menerima uang sewa rumah dari penyewa sesuai dengan yang diperjanjikan (*vide* pasal 6 ayat 1), sedangkan kewajibannya adalah menyerahkan rumah kepada penyewa dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan (*vide* pasal 6 ayat 2).
- b. Hak penyewa adalah menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan yang telah diperjanjikan (*vide* pasal 7), sedangkan kewajibannya (termasuk larangan), antara lain
 - 1) Menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya (*vide* pasal 8 ayat 1);
 - 2) Memenuhi segala kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan rumah sesuai dengan perjanjian (*vide* pasal 8 ayat 2);

¹¹⁵ Hasil Observasi pada tanggal 15 Oktober 2021.

- 3) Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik (*vide* pasal 9 ayat 1);
- 4) Penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik(*vide* pasal 9 ayat 2);
- 5) Menaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan (*vide* pasal 10 ayat 1);
- 6) Dalam hal penyewa tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya (*vide* pasal 10 ayat 2).¹¹⁶

¹¹⁶Andika Wijaya & Wida Peace Annata, *Hukum Bisnis Properti Di Indonesia*, 261-262.

4. Pelaksanaan Sewa Menyewa Indekos di Kabupaten Kudus

Sewa menyewa ialah suatu jual-beli manfaat dari suatu benda dengan kompensasi/imbalan yang telah disepakati kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah terpenuhi, sehingga timbulnya hak dan kewajiban di antara kedua belah pihak. Bagaimana jika yang terjadi barang sewa disewakan kembali kepada pihak ketiga dengan tanpa sepengetahuan pemilik indekos tersebut, seperti yang terjadi di beberapa tempat di Kabupaten Kudus dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dan memanfaatkan tempat tinggal yang disewa kemudian disewakan kembali kepada pihak ketiga.¹¹⁷

a. Indekos di Desa Ngembal kulon, Dukuh Tambak Boyo, Kecamatan Jati, Kab Kudus

Beberapa kasus yang terjadi di daerah yang dekat IAIN Kudus adalah: Pelaksanaan sewa menyewa indekos banyak terjadi di beberapa tempat, salah satunya terjadi di Desa Ngembal kulon, Dukuh Tambak Boyo,

¹¹⁷ Hasil Observasi pada tanggal 14 Oktober 2021.

Kecamatan Jati Kab Kudus marak terjadi praktek sewa menyewa indekos yang tidak lazim, misalnya pelaksanaan sewa menyewa indekos. Sewa menyewa indekos itu sendiri merupakan sewa menyewa yang dilakukan oleh penyewa indekos kemudian disewakan lagi kepada orang lain.¹¹⁸

Pihak yang menyewakan indekos yaitu pak S (identitas tidak disebutkan) telah menyediakan rumah dan memasang papan informasi yang bertuliskan “menerima indekos putra/putri” dengan begitu akan banyak orang-orang yang tahu kalau di tempat tersebut terdapat sewa indekos agar orang yang akan menyewa mendatangi tempat tersebut. Selanjutnya setelah kedua belah pihak bertemu yaitu pemilik indekos menerangkan kepada pihak penyewa M. A A (identitas tidak disebutkan) tentang bagaimana kondisi bangunan yang akan disewakan untuk luas kondisi indekos dan fasilitas apa saja yang tersedia di indekos tersebut.¹¹⁹

¹¹⁸ Hasil Observasi pada tanggal 15 Oktober 2021.

¹¹⁹ S, M. A A (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 22 Oktober 2021.

Dengan melihat-lihat indekos pak S (identitas tidak disebutkan) baik ukuran maupun fasilitasnya dalam setiap bangunan indekos ada perbedaan antara satu dengan yang lainnya, biasanya setiap indekos memiliki bermacam-macam ukuran dan fasilitas yang berbeda-beda maka tarif sewa pun berbeda-beda sesuai dengan kondisi indekos tersebut. Kemudian tawar-menawar tarif sewa pun terjadi, dengan harga yang telah disepakati dengan masa sewa perbulan/tahun.¹²⁰

Tahap transaksi dilakukan setelah tahap penawaran selesai, dengan tarif Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perbulannya, kemudian dilakukan *ijab* dan *qobul* setelah adanya kesepakatan antara pemilik indekos dengan penyewa. Dalam hal ini dijelaskan pula hak dan kewajiban setelah proses akad hingga sewa menyewa berakhir.¹²¹

Fasilitas yang diberikan oleh pemilik indekos yaitu pak S (identitas tidak disebutkan)

¹²⁰ S (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 22 Oktober 2021.

¹²¹ S, M. A A (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 22 Oktober 2021.

berupa kasur, almari, satu kamar mandi luar dan satu WC, ruang tamu, kursi sova, sebuah dapur, bantal, seprai, garasi motor dan satu kamar yang kemudian disewakan kembali ke pihak ketiga oleh penyewa indekos tanpa seizin pemilik indekos.¹²²

Berdasarkan wawancara peneliti kepada seorang berinisial M. A A (identitas tidak disebutkan) yang menyewa indekos dari pak S (identitas tidak disebutkan) kemudian disewakan kembali kepada orang lain. penyewa menjelaskan bahwasannya alasan dia melakukan sewa menyewa indekos tersebut dikarenakan pada saat liburan semesteran indekos yang ia tempati akan dibiarkan kosong, agar meringankan pembayaran indekos tersebut maka dia menyewakan kembali indekos yang ia sewa dari pak S (identitas tidak disebutkan). Akad sewa indekos antara M. A A (identitas tidak disebutkan) dan pak S (identitas tidak disebutkan) dilakukan hanya berdasarkan saling percaya antara kedua belah pihak saja, tanpa ada perjanjian tertulis dan tidak pula

¹²² S (identitas tidak disebutkan), wawancara, Kudus, 21 Oktober 2021.

diterangkan larangan untuk menyewakan kembali kepada orang lain.¹²³

Selanjutnya tahapan penyewaan kembali ke pihak ketiga, M. A A (identitas tidak disebutkan) dengan cara membuat sebuah postingan/lapak di sosial media yang bertuliskan “terima sewa indekos putra/putri” dengan diterangkan pula jangka waktu sewa perjam/perhari, disebutkan pula harga sewa perjam dengan tarif Rp 20.000,00 (dua puluh ribu rupiah), 12 jam/permalam Rp 100.000,00 (serratus ribu rupiah), dan dijelaskan pula fasilitas apa saja yang diberikan oleh M. A A (identitas tidak disebutkan).¹²⁴

Penyewa indekos (penyewa indekos pihak ketiga) yang bernama M. W P (identitas tidak disebutkan) mengaku bahwasannya dia menyewa indekos dari M. A A (identitas tidak disebutkan) dengan kehendak ia sendiri, ia berkata bahawa ia sebenarnya tidak tahu menau kalo indekos yang ia sewa tersebut tidak

¹²³ S, M. A A (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 22 Oktober 2021.

¹²⁴ M. A A (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 22 Oktober 2021.

mendapatkan izin dari pemilik indekos yang sebenarnya yaitu pak S (identitas tidak disebutkan).

M. W P (identitas tidak disebutkan) menyewa indekost tersebut dikarenakan tarif harga yang harus ia bayar tergolong murah dibandingkan dengan indekos yang ada di sekitar daerah yang ingin ia tempati, oleh sebab itu M. W P (identitas tidak disebutkan) menyewa indekos dari tempat M. A A (identitas tidak disebutkan) selama 3 hari dengan tarif sebesar Rp 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dengan sistem saling percaya dan tidak ada perjanjian tertulis ataupun bukti kuitansi atas transaksi yang telah di bayar.¹²⁵

Seorang penyewa indekos menyewakan kembali atau menyewakan indekos yang ia sewa kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik indekos yang sebenarnya, bahwasannya di awal perjanjian pemilik indekos tidak menerangkan

¹²⁵ M. W P, M. A A (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 22 Oktober 2021.

untuk membolehkan atau melarang menyewakan kembali indekos yang ia sewa.¹²⁶

b. Indekos di Desa Ngembal Rejo, Kecamatan Bae, Kab Kudus

Sistem sewa indekos yang ada di Desa Ngembal Rejo, Dukuh Ngetuk, Kecamatan Bae, Kab Kudus yang dilakukan oleh pemilik indekos yaitu pak W (identitas tidak disebutkan) pada awalnya pemilik indekos menyediakan sebuah kamar untuk disewakan kepada penyewa. Dalam hal ini pemilik indekos memasang sebuah bener/papan pengenal yang bertuliskan “terima indekos putra/putri” dan diikutsertakan nomor ponsel pemilik indekos. Agar orang-orang tau bahwa ditemap itu menyediakan sewa indekos.¹²⁷

Untuk selanjutnya setelah kedua belah pihak bertemu penyewa dan pemilik indekos, pemilik indekos pak W (identitas tidak disebutkan) menerangkan kondisi tempat indekos yang akan disewakan kepada penyewa M. F N (identitas tidak disebutkan), ukuran baik luas dan

¹²⁶ M. A. A (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 18 Oktober 2021.

¹²⁷ W (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

fasilitas indekos yang akan disewakan. Kemudian pemilik indekos pak W (identitas tidak disebutkan) menerangkan harga sewa indekos tersebut, dengan harga yang disepakati dan dengan jangka waktu sewa perbulan/tahun. Penyewa M. F N (identitas tidak disebutkan) tidak meminta izin kepada pemilik indekos pak W (identitas tidak disebutkan) kalau indekos yang ia sewa akan disewakan kembali kepada pihak ketiga.¹²⁸

Tahapan transaksi biasanya diawali dengan negosiasi harga sewa jika setuju dengan harga yang ditetapkan maka *ijab* dan *qobul* setelah adanya kesepakatan antara pemilik indekos pak W (identitas tidak disebutkan) dan penyewa indekos M. F N (identitas tidak disebutkan), sistem sewa indekos yang dilakukan dengan cara lisan atas dasar sama-sama rela dan tidak ada unsur keterpaksaan antara kedua belah pihak dan tidak ada hitam diatas putih, akan lebih baiknya jika dengan hitam diatas putih ketika nantinya ada permasalahan supaya ada bukti

¹²⁸ M. N, W (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

hitam diatas putihnya, dijelaskan pula hak dan kewajiban antara pak W (identitas tidak disebutkan) dan M. F N (identitas tidak disebutkan).¹²⁹

Proses penetapan harga yang terjadi dengan tawar-menawar harga sewa antara kedua belah pihak terlebih dahulu kemudian terjadi kesepakatan harga sewa indekos. Pada prakteknya, dalam menetapkan harga sewa indekos biasanya berdasarkan besar kecil ukuran indekos, fasilitas dan keadaan indekos tersebut. Jika indekos tersebut luas, fasilitasnya lengkap dan keadaan bangunan masih bagus maka tarif yang dipatok oleh pemilik indekos juga akan mahal, begitupun sebaliknya. Namun ada pula penyewa indekos yang ingin menambahkan fasilitas sendiri maka akan dikenakan tambahan biaya sendiri. Pemilik indekos menyewakan dengan sistem perbulan/tahun biasanya menetapkan tanggal pembayaran di awal atau diakhir masa sewa dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Dalam praktek sewa

¹²⁹ M. N dan W (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

menyewa indekos ini tidak ada perjanjian tertulis hanya dilakukan dengan lisan saja dan dijelaskan pula hak dan kewajiban pemilik dan penyewa indekos.¹³⁰

Fasilitas yang diberikan oleh pak W (identitas tidak disebutkan) yaitu berupa kasur *spring bad*, sebuah bantal, guling, almari, kamar mandi luar, WC, sebuah kamar yang dimanfaatkan oleh penyewa indekos untuk disewakan kembali ke pihak ketiga tanpa seizin pemilik indekos, ada pula sebuah warung makan yang dikelola oleh pak W (identitas tidak disebutkan) untuk menyediakan makanan masyarakat sekitar dan orang-orang yang menyewa indekos disana.¹³¹

Dari hasil wawancara dengan penyewa indekos ia menyewakan kembali indekos kepada pihak ketiga dikarenakan ia kurang nyaman dengan indekos yang ia sewa dari Pak W (identitas tidak disebutkan), praktek sewa menyewa yang terjadi antara M. F N (identitas tidak disebutkan) dengan Pak W (identitas tidak

¹³⁰ Hasil Observasi pada tanggal 18 Oktober 2021.

¹³¹ W (identitas tidak disebutkan), wawancara, Kudus, 19 Oktober 2021.

disebutkan) menggunakan sistim persemester tarif untuk menyewa indekos adalah Rp 1.000,000,00 (satu juta rupiah).¹³²

Atas data yang diberikan oleh penyewa indekos yang bernama M. F N (identitas tidak disebutkan), ia menyewakan kembali indekos yang ia sewa dari Pak W (identitas tidak disebutkan) kepada pihak ketiga agar ia tidak rugi ketika ia pindah ke indekos lain, dikarnakan M. F N (identitas tidak disebutkan) sudah membayar uang sewa indekos Rp 1.000,000,00 (satu juta rupiah) yang baru ia tempati satu bulan jalan. M. F N (identitas tidak disebutkan) mengaku bahwa ia menyewakan kembali indekos kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik indekos dikarenakan diawal perjanjian pemilik indekos tidak menerangkan boleh atau tidaknya untuk disewakan kembali, kemudian M. F N (identitas tidak disebutkan) menyewakan kembali indekos yang ia sewa kepada pihak ketiga dengan sistem perjam, perhari, mingguan dan perbulan¹³³.

¹³² M. N, W (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹³³ M N (identitas disamarkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

Dari hasil wawancara dengan Pak W (identitas tidak disebutkan) dahulunya beliau bekerja sebagai pengrajin genteng, kemudian lahan untuk pembuatan genteng mulai menipis dan akhirnya beliau mendirikan bangunan indekos yang sudah berdiri selama 4 tahun dan Pak W (identitas tidak disebutkan) juga memiliki usaha warung makan yang bangunannya jadi satu dengan bangunan indekos.¹³⁴

Selanjutnya tahapan penyewaan kembali ke pihak ketiga, M. F N (identitas tidak disebutkan) dengan cara membuat sebuah postingan/lapak di sosial media yang bertuliaskan “terima sewa indekos putra/putri” dengan diterangkan pula jangka waktu sewa perjam/perhari, disebutkan pula harga sewa perjam dengan tarif Rp 15.000,00 (lima belas ribu rupiah), 12 jam/permalam Rp 80.000,00 (delapan puluh ribu rupiah), dan dijelaskan pula fasilitas apa saja yang diberikan.¹³⁵

Penyewa indekos yang bernama I S (identitas tidak disebutkan) menyewa dari M. F N

¹³⁴ W (identitas disamarkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹³⁵ M. N (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

(identitas tidak disebutkan) selama 2 hari masa sewa dengan tarif Rp 180.000,00 (serratus delapan puluh ribu rupiah), praktek sewa menyewa tersebut tanpa ada perjanjian tertulis hanya didasari dengan saling percaya antara kedua belah pihak saja.¹³⁶

c. Indekos di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kab. Kudus

Di Desa Dersalam, Kecamatan Bae Kab Kudus terdapat rumah indekos yang dikelolah oleh pak H (identitas tidak disebutkan) praktek sewa menyewa yang terjadi di Desa Dersalam, Kecamatan Bae sebenarnya sama dengan sistem sewa menyewa pada umumnya, yaitu pemilik indekos pak H (identitas tidak disebutkan) memasang papan yang bertuliskan “terima indekos putra/putri” dengan diikut sertakan nomor ponsel pak H (identitas tidak disebutkan) selaku pemilik indekos tersebut, agar masyarakat tau di tempat itu terdapat sewa indekos.¹³⁷

¹³⁶ M. N (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹³⁷ H (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

Kemudian setelah kedua belah pihak bertemu pemilik indekos menerangkan semua yang ada di dalam indekos baik itu luas, kondisi bangunan, serta fasilitas apa saja yang disediakan. Kemudian pak H (identitas tidak disebutkan) menerangkan harga sewa indekos-nya dengan jangka waktu bulanan/pertahun.¹³⁸

Berikutnya proses penetapan harga yang terjadi dengan cara tawar-menawar harga sewa antara pemilik dan penyewa indekos terlebih dahulu, kemudian terjadilah kesepakatan harga sewa indekos. Pada prakteknya, dalam menetapkan harga sewa indekos biasanya berdasarkan besar kecil ukuran indekos, fasilitas dan keadaan indekos tersebut. Harga sewa indekos yang di patok oleh pak H (identitas tidak disebutkan) sebesar Rp 600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) perbulannya. Fasilitas yang diberikan oleh pak H (identitas tidak disebutkan) yaitu berupa kasur *spring bad*, sebuah bantal guling, selimut, almari, tisyu, pengharum ruangan, kipas angin, TV, kamar mandi dalam, WC, sebuah

¹³⁸ H, M. A R (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

kamar yang nantinya akan dimanfaatkan penyewa indekos untuk disewakan kembali ke pihak ketiga yang dilakukan tanpa meminta izin pemilik indekos, dikarenakan pada awal perjanjian tidak diterangkan oleh pemilik indekos tentang boleh atau tidaknya untuk disewakan ulang.¹³⁹

Dari keterangan M. A R (identitas tidak disebutkan) ia menyewakan kembali indekos kepada pihak ketiga dikarenakan untuk mendapatkan tambahan pendapatan dari hasil menyewakan kembali indekos yang ia sewa kepada pihak ketiga dengan sistem penyewaan harian atau mingguan.¹⁴⁰

Dari hasil wawancara dengan Pak H (identitas tidak disebutkan), ia mendirikan bangunan indekos dikarenakan ia melihat peluang usaha sejak berdirinya IAIN Kudus, menyewakan indekos adalah usaha satu-satunya Pak H (identitas tidak disebutkan), dari bangunan

¹³⁹ H, M. A R (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹⁴⁰ M. A R (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

indekos yang dimiliki Pak H (identitas tidak disebutkan) terdapat 4 indekos.¹⁴¹

Selanjutnya tahapan penyewaan kembali ke pihak ketiga, M. A R (identitas tidak disebutkan) dengan cara membuat sebuah postingan/lapak di sosial media yang bertuliskan “terima sewa indekos putra/putri” dengan diterangkan pula jangka waktu sewa perjam/perhari, disebutkan pula harga sewa perjam dengan tarif Rp 20.000,00 (dua puluh ribu rupiah), 12 jam/permalam Rp 100.000,00 (serratus ribu rupiah), dan dijelaskan pula fasilitas apa saja yang diberikan.¹⁴²

Tarif sewa menyewa kepada pihak ketiga pada umumnya tergantung apa saja fasilitas yang diberikan oleh yang menyewakan indekos jika fasilitasnya sedikit maka sedikit pula tarif yang diberikan begitupun sebaliknya.¹⁴³

Penyewa indekos atau penyewa pihak ketiga yang bernama Y K A (identitas tidak disebutkan) menyewa indekos dari M. A R

¹⁴¹ H (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹⁴² M. A R (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹⁴³ Hasil Observasi pada tanggal 19 Oktober 2021.

(identitas tidak disebutkan) selama 1 hari masa sewa dengan tarif sewa sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) tidak ada bukti transaksi maupun penulisan di buku kuitansi, praktek sewa menyewa yang terjadi hanya di dasari saling percaya antara kedua belah pihak saja dan tidak ada perjanjian tertulis.¹⁴⁴

d. Indekos di Desa Dersalam Kecamatan Bae, Kab. Kudus

Pada dasarnya praktek sewa menyewa yang terjadi di Desa Dersalam Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus sama dengan praktek sewa menyewa pada umumnya pak W (identitas tidak disebutkan) memasang papan/bener yang bertuliskan “menerima indekos putra/putri” agar masyarakat sekitar tahu bahwa di tempat itu ada sewa indekos dan bilamana ada seseorang yang ingin menyewa indekos supaya datang ketempat pak W (identitas tidak disebutkan).¹⁴⁵

Setelah pemilik dan penyewa yang bernama S (identitas tidak disebutkan) bertemu,

¹⁴⁴ M. A R (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹⁴⁵ W (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 20 Oktober 2021.

pemilik indekos menerangkan kondisi tempat indekos yang akan disewakan kepada penyewa, ukuran baik luas dan fasilitas indekos yang akan disewakan. Kemudian pemilik indekos menerangkan harga sewa indekos tersebut, dengan harga yang disepakati dan dengan jangka waktu sewa perbulan/tahun. Penyewa tidak meminta izin kepada pemilik indekos kalau indekos yang disewa akan disewakan kembali ke pihak ketiga dikarenakan di awal perjanjian tidak diterangkan prihal boleh atau tidaknya untuk disewa ulangan.¹⁴⁶

Berikutnya proses penetapan harga yang terjadi dengan cara tawar menawar harga sewa antara pak W (identitas tidak disebutkan) dengan S (identitas tidak disebutkan) terlebih dahulu, kemudian terjadilah kesepakatan harga sewa indekos. Pada prakteknya, dalam menetapkan harga sewa indekos biasanya berdasarkan besar kecil ukuran indekos, fasilitas dan keadaan indekos tersebut, jika indekos tersebut luas, fasilitasnya lengkap kamar mandi dalam dan

¹⁴⁶ W, S (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 20 Oktober 2021.

keadaan bangunan masih bagus maka tarif yang dipatok oleh pemilik indekos juga akan mahal, begitupun sebaliknya.¹⁴⁷

Fasilitas yang diberikan oleh pak W (identitas tidak disebutkan) yaitu berupa kasur *spring bad*, sebuah bantal, guling, kipas angin, pengharum ruangan, tisyu, almari, kamar mandi luar, WC, garasi motor, TV, sebuah kamar yang dimanfaatkan oleh penyewa indekos untuk disewakan kembali ke pihak ketiga tanpa seizin pemilik indekos.¹⁴⁸

Namun ada pula penyewa indekos yang ingin menambahkan fasilitas sendiri maka akan dikenakan tambahan biaya sendiri. Pemilik indekos yang menyewakan dengan sistem perbulan/tahun biasanya menetapkan tanggal pembayaran di awal atau diakhir masa sewa dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Dalam praktek sewa menyewa indekos ini tidak ada perjanjian tertulis hanya dilakukan

¹⁴⁷ W, S (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 20 Oktober 2021.

¹⁴⁸ W, S (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 20 Oktober 2021.

dengan lisan saja dan dijelaskan pula hak dan kewajiban pemilik dan penyewa indekos.¹⁴⁹

Hasil wawancara dengan penyewa indekos yang bernama S (identitas tidak disebutkan) dengan pemilik indekos yang bernama pak W (identitas tidak disebutkan) praktek sewa menyewa yang terjadi antara penyewa dengan pemilik indekos terjadi dengan jangka waktu sewa pertahun dengan biaya sewa sebesar Rp 550,000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) perbulannya, pemilik indekos menyewakan indekos-nya dengan jangka waktu perbulan, persemester, dan pertahun. Tidak ada perjanjian tertulis dalam praktek sewa menyewa tersebut, hanya dengan saling percaya antara penyewa dan pemilik indekos saja.¹⁵⁰

Dari hasil wawancara dengan penyewa indekos S (identitas tidak disebutkan), alasan ia menyewakan kembali indekos yang ia sewa dari pemilik adalah untuk mengisi indekos-nya dan meringankan pembayaran indekos-nya karena pada saat masa liburan indekos yang ia sewa

¹⁴⁹ Hasil Observasi peneliti pada tanggal 18 Oktober 2021.

¹⁵⁰ W, S (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 20 Oktober 2021.

tidak ada diskon pembayaran dari pemilik indekos, pada saat liburan ia menyewakan indekos dengan sistem perjam, harian, mingguan dan bulanan.¹⁵¹

Dari hasil wawancara dengan pemilik indekos pak W (identitas tidak disebutkan) dikarenakan ia memiliki lahan yang dekat dengan UMK ia melihat ada peluang untuk melakukan bisnis yaitu dengan membangun tempat indekos yang memiliki 16 indekos dengan susunan bangunan yang memiliki dua lantai, yang telah berdiri kisaran 4 tahun lamanya.¹⁵²

Selanjutnya tahapan penyewaan kembali ke pihak ketiga, dengan cara membuat sebuah postingan/lapak di sosial media yang bertuliaskan “terima sewa indekos putra/putri” dengan diterangkan pula jangka waktu sewa perjam/perhari, disebutkan pula harga sewa perjam dengan tarif Rp 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah), 12 jam/permalam Rp 120.000,00 (serratus dua puluh ribu rupiah), dan dijelaskan

¹⁵¹ S (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹⁵² W (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 20 Oktober 2021.

pula fasilitas apa saja yang diberikan oleh S (identitas tidak disebutkan).¹⁵³

e. Indekos di Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu, Kab. Kudus

Di Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus Pada dasarnya praktek sewa menyewa yang terjadi sama dengan praktek sewa menyewa pada umumnya yaitu ibu F (identitas tidak disebutkan) memasang papan/bener yang bertuliskan “menerima indekos putra/putri” agar masyarakat sekitar tahu bahwa di tempat itu ada sewa menyewa indekos.¹⁵⁴

Setelah pemilik indekos dan penyewa yang bernama R L (identitas tidak disebutkan) bertemu, pemilik indekos menerangkan kondisi tempat indekos yang akan disewakan kepada penyewa, ukuran baik luas dan fasilitas indekos yang akan disewakan. Kemudian pemilik indekos ibu F (identitas tidak disebutkan) menerangkan harga sewa indekos tersebut, dengan harga yang disepakati dengan jangka waktu sewa

¹⁵³ S (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 20 Oktober 2021.

¹⁵⁴ F (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 21 Oktober 2021.

perbulan/tahun. Penyewa tidak meminta izin kepada pemilik indekos kalau indekos yang disewa akan disewakan kembali ke pihak ketiga dikarenakan di awal perjanjian pemilik indekos tidak menerangkan perihal boleh atau tidaknya untuk menyewakan ulang indekos tersebut.¹⁵⁵

Fasilitas yang diberikan oleh ibu F (identitas tidak disebutkan) yaitu berupa kasur *spring bad*, sebuah bantal guling, selimut, almari, tisyu, pengharum ruangan, kipas angin, TV, kamar mandi dalam, WC, dapur. Berikutnya proses penetapan harga yang terjadi dengan cara tawar menawar harga sewa antara ibu F (identitas tidak disebutkan) dengan R L (identitas tidak disebutkan) terlebih dahulu kemudian terjadilah kesepakatan harga sewa indekos dengan tarif Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perbulannya. Pada prakteknya, dalam menetapkan harga sewa indekos biasanya berdasarkan besar kecil ukuran indekos, fasilitas dan keadaan indekos tersebut.¹⁵⁶

¹⁵⁵ R L, F (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 21 Oktober 2021.

¹⁵⁶ F, R L (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 21 Oktober 2021

Hasil wawancara dengan penyewa indekos ia menyewakan kembali indekos yang ia sewa dari pemilik indekos untuk mendapatkan tambahan penghasilannya, R L (identitas tidak disebutkan) menyewakan indekos-nya dengan sistem perjam/harian.¹⁵⁷

Dari hasil wawancara dengan pemilik indekos yang bernama F (identitas tidak disebutkan) alasan ia membangun indekos dikarenakan ia melihat peluang bisnis dikarenakan tempat yang ia diami di kawasan pabrik dan memiliki lahan di sana, bisnis indekos yang ia jalankan sudah menjadi bisnis keluarga, dibangun indekos yang ia miliki ada 6 indekos dan sudah berdiri sekitar 7th lamanya.¹⁵⁸

Selanjutnya tahapan penyewaan kembali ke pihak ketiga, R L (identitas tidak disebutkan) dengan cara membuat sebuah postingan/lapak di sosial media yang bertuliaskan “terima sewa indekos putra/putri” dengan diterangkan pula jangka waktu sewa perjam/perhari, disebutkan

2021 ¹⁵⁷ R L (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 21 Oktober 2021.

¹⁵⁸ F (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 21 Oktober 2021.

pula harga sewa perjam dengan tarif Rp 20.000,00 (dua puluh ribu rupiah), 12 jam/permalam Rp 100.000,00 (serratus ribu rupiah), dan dijelaskan pula fasilitas apa saja yang diberikan oleh R L (identitas tidak disebutkan).¹⁵⁹

¹⁵⁹ R L (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 21 Oktober 2021.

BAB IV

ANALISIS TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWA INDEKOS SEWAAN KEPADA PIHAK KETIGA

A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Indekos Sewaan ke Pihak Ketiga di Kabupaten Kudus

Berdasarkan rumusan masalah di atas dalam bab ini penulis akan menganalisis data yang penulis peroleh di lapangan tentang pelaksanaan sewa menyewa indekos yang disewakan kembali ke pihak ketiga di Kabupaten Kudus. Seperti yang telah di paparkan di BAB III serta merujuk pada BAB II sebagai landasan teori dapat dianalisis sebagai berikut:

Salah satu cabang ilmu *fiqih* yang sering diterapkan dalam kehidupan bermasyarakat adalah *fiqih mu'amalah*. *Fiqih mu'amalah* adalah ilmu yang mengkaji tentang peraturan-peraturan Allah dalam bidang sosial dan bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia. Terutama dalam bidang ekonomi melalui dalali-dalil dalam al-Qur'an, Hadist, dan *Ijtihad*, seperti sewa

menyewa, jual-beli, gadai dan berbagai muamalah lainnya.¹⁶⁰

Dalam *fiqih mu'amalah* salah satu bentuk *mu'amalah* yang paling sering digunakan adalah hukum *ijarah*. Secara etimologi kata *ijarah* berasal dari kata *ajru* yang berarti *iwadh* (pengganti). Oleh karena itu, *tsawab* (pahala) disebut juga dengan *ajru* (upah). Dalam syariat Islam sewa menyewa dinamakan *ijarah* yaitu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.¹⁶¹

Ijarah sendiri memiliki makna akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan memberikan imbalan dengan jumlah tertentu, jadi menjual manfaatnya bukan bendanya. Menurut DSN *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan memberikan pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan itu sendiri.¹⁶²

Proses sewa menyewa indekos di Kabupaten Kudus khususnya di daerah Desa Ngembal Kulon Kecamatan Jati. Desa Ngembal Rejo, Kecamatan Bae. Desa Dersalam, Kecamatan Bae. Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu. Desa Dersalam, Kecamatan Bae

¹⁶⁰ Ainul Yaqin, *FIQIH MUAMALAH Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), 2.

¹⁶¹ Adiwarman A. karim, *Bank Islam analisis fiqih dan keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), Cet. Ke-1, 833.

¹⁶² *Ibid.*

terjadi ketika ada seseorang yang akan menyewa sebuah indekos untuk ditempatinya sendiri dan ada juga yang dimanfaatkan untuk disewakan kembali ke pihak ketiga, praktek sewa menyewa indekos juga tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. setelah kedua belah pihak bertemu, pemilik indekos menerangkan kondisi tempat indekos yang akan disewakan kepada penyewa, ukuran baik luas dan fasilitas indekos yang akan disewakan. Kemudian pemilik indekos menerangkan harga sewa menyewa indekos tersebut, dengan harga yang disepakati dan jangka waktu sewa perbulan/tahun.¹⁶³

Tahapan transaksi biasanya diawali dengan negosiasi harga sewa, jika setuju dengan harga yang ditetapkan maka *ijab* dan *qobul* setelah adanya kesepakatan antara pemilik dan penyewa indekos, sistem sewa indekos yang dilakukan dengan cara lisan atas dasar sama-sama rela dan tidak ada unsur keterpaksaan antara kedua belah pihak.¹⁶⁴

Proses penetapan harga yang terjadi dengan tawar menawar harga sewa antara kedua belah pihak terlebih dahulu kemudian terjadi kesepakatan harga sewa indekos.

¹⁶³ Hasil Obsdrvasi pada Tanggal 15 Agustus 2021.

¹⁶⁴ Hasil Obsdrvasi pada Tanggal 15 Agustus 2021.

Pada prakteknya, dalam menetapkan harga sewa indekos biasanya berdasarkan besar kecil ukuran indekos, fasilitas dan keadaan indekos tersebut. Jika indekos tersebut luas, fasilitasnya lengkap kamar mandi dalam dan keadaan bangunan masih bagus maka tarif yang dipatok oleh pemilik indekos juga akan mahal, begitupun sebaliknya. Namun ada pula penyewa indekos yang ingin menambahkan fasilitas maka akan dikenakan tambahan biaya sendiri. Pemilik indekos yang menyewakan dengan sistem perbulan/tahun biasanya menetapkan tanggal pembayaran di awal atau diakhir masa sewa dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Dalam praktek sewa menyewa indekos ini tidak ada perjanjian tertulis hanya dilakukan dengan lisan saja dan dijelaskan pula hak dan kewajiban pemilik dan penyewa indekos.¹⁶⁵

Ijab dan *qobul* ini dilakukan setelah terjadinya kesepakatan harga sewa antara pemilik dan penyewa indekos. Pemilik indekos memperlihatkan indekos yang akan disewa setelah pihak penyewa melihat-lihat dan mengamati semua yang ada di indekos tersebut dan memaklumi dan setuju maka terjadilah sepakat.¹⁶⁶

¹⁶⁵ Hasil Obsdrvasi pada Tanggal 15 Agustus 2021.

¹⁶⁶ Hasil Obsdrvasi pada Tanggal 13 Agustus 2021.

Jika dilihat dari akadnya proses sewa menyewa indekos termasuk akad *ijarah*. Sebelum melakukan penarikan kesimpulan terhadap hukum sewa menyewa pihak ketiga, peneliti terlebih dahulu akan melakukan analisis terhadap pelaksanaan akad *ijarah* antara pihak pertama dan pihak kedua terlebih dahulu. Hal ini bertujuan untuk mengetahui status hukum akad *ijarah* antara pihak pertama dengan pihak kedua. Jika nantinya ditemukan kecacatan terhadap pelaksanaan akad pihak pertama dengan pihak kedua, maka akan sangat berpengaruh terhadap status hukum sewa menyewa pihak ketiga.

Pertama-tama penulis akan menganalisis pemenuhan rukun *ijarah* dalam pelaksanaan akad *ijarah* antara pihak pertama dan pihak kedua. Rukun *ijarah* sendiri menurut *jumhur* terdiri dari *aqidain*, *sighat*, manfaat dan *ujrah*.¹⁶⁷

Aqidain merupakan rukun *ijarah* pertama, yang berarti dua orang yang saling melakukan akad. Pelaksanaan *aqidain* dalam akad sewa menyewa indekos ditemukan dalam bentuk transaksi serah terima indekos dari pemilik kepada penyewa.¹⁶⁸

¹⁶⁷ Firman Setiawan, “Al-A’mal Al-Mustarakah Dalam Persepektif Hukum Islam, 111.

¹⁶⁸ Hasil Observasi pada Tanggal 15 Agustus 2021.

Rukun kedua yang harus dipenuhi dalam akad *ijarah* adalah *sighat*, *shighat* merupakan kalimat penyerahan dan penerimaan antara pemilik dan penyewa. Di Kabupaten Kudus *sighat* dilaksanakan ketika tahapan transaksi biasanya diawali dengan negosiasi harga sewa jika setuju dengan harga yang ditetapkan maka *ijab qobul* setelah adanya kesepakatan antara pemilik indekos dan penyewa indekos, sistem sewa indekos yang dilakukan dengan cara lisan atas dasar sama-sama rela dan tidak ada unsur keterpaksaan antara kedua belah pihak.¹⁶⁹

Rukun yang ketiga adalah manfaat. Manfaat dalam hal ini merupakan sesuatu yang diterima oleh penyewa. Manfaat dalam konteks sewa menyewa indekos di Kabupaten Kudus adalah berupa hak menempati indekos tersebut baik itu untuk ditempatinya sendiri maupun untuk orang lain, baik itu disewakan ataupun tidak atau dengan harga sewa yang lebih rendah atau pun lebih tinggi dari harga sewa yang pertama, begitu pula dengan pemilik indekos mendapatkan *fee* sebagai kompensasi atas sewa indekos tersebut.¹⁷⁰

Ujroh, merupakan rukun yang terakhir dalam akad muamalah. *Ujroh* merupakan upah yang menjadi hak

¹⁶⁹ Hasil Observasi pada tanggal 15 Oktober 2021.

¹⁷⁰ Hasil Observasi pada tanggal 15 Oktober 2021.

pemilik atau pihak pertama sebagai ganti dari pemberian manfaat kepada penyewa. *Ujroh* dalam pelaksanaan sewa menyewa di Kabupaten Kudus berupa uang sewa indekos yang bisa dibayarkan, sistem pembayaran sewa menyewa indekos antara pemilik dan penyewa indekos melakukan transaksi pembayaran uang sewa indekos dengan menggunakan bukti pencatatan di buku kuitansi yang dicatat oleh pemilik indekos dan ada juga yang tanpa bukti hanya dengan saling percaya saja ada juga yang menggunakan bukti kertas kuitansi dengan jumlah harga sewa yang disepakati kedua belah pihak sampai akhir masa sewa yang ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak, Penyewa memiliki hak untuk menempati indekos (manfaat indekos) sesuai dengan akad yang disepakati, begitu pula dengan pemilik indekos mendapatkan *fee* sebagai kompensasi atas sewa indekos tersebut.¹⁷¹

Dalam segi pemenuhan rukun *ijarah*, pelaksanaan akad sewa menyewa indekos di Kabupaten Kudus telah sesuai dan memenuhi rukun yang telah disepakati oleh *jumhur* yaitu *aqidain*, *shigat*, manfaat dan *ujrah*. Maka dapat disimpulkan dalam pelaksanaan akad *ijarah* tidak ada kesalahan atau cacat dalam rukun *ijarah*.

¹⁷¹ Hasil Observasi pada Tanggal 13 Agustus 2021.

Selanjutnya penulis akan menganalisis pemenuhan syarat sahnya *ijarah* dalam pelaksanaan akad *ijarah* antara pihak pertama dan pihak kedua. Syarat *ijarah* sendiri menurut *jumhur* terdiri dari *aqid*, *dzat* dan tempat akad, kepemilikan, manfaat yang jelas, kelaziman *ijarah*.¹⁷²

Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah *baligh* dan berakal. Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, maka *ijārah*nya tidak sah, dalam praktek sewa menyewa indekos ini penyewa dan yang menyewakan dalam keadaan sadar dan telah mencapai usia *baligh*.¹⁷³

Kedua belah pihak yang melakukan akad sama-sama rela dan terjadilah sepakat, prosesnya diawali dengan pemilik indekos memperlihatkan indekos yang akan disewa penyewa. Setelah pihak penyewa melihat dan mengamati semua yang ada di indekos tersebut dan memaklumi dan setuju maka terjadilah sepakat.¹⁷⁴

Manfaat menjadi *objek ijārah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas maka akad itu

¹⁷² Firman Setiawan, "Al-A'mal Al-Mustarakah Dalam Persepektif Hukum Islam, 111.

¹⁷³ Hasil Observasi pada Tanggal 13 Agustus 2021.

¹⁷⁴ Hasil Observasi pada Tanggal 13 Agustus 2021.

tidak sah, manfaat dalam konteks sewa menyewa indekos di Kabupaten Kudus adalah berupa hak menempati indekos tersebut.¹⁷⁵

Obyek ijārah itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, Pemilik indekos memperlihatkan langsung kepada calon penyewa indekos sebuah kamar yang akan disewa penyewa dan menjelaskan apa saja fasilitas yang ada di indekos tersebut, kemudian memberikan harga sesuai kualitas indekos dengan melihat luas dan fasilitas apa saja yang terdapat dalam indekos tersebut, setelah pihak penyewa melihat-lihat dan mengamati semua yang ada di indekos tersebut.¹⁷⁶

Obyek ijārah itu sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'*. Dalam konteks ini *objek ijarah*nya adalah sebuah indekos putra/putri merupakan sesuatu *objek ijarah* yang bisa disewakan, seperti rumah, mobil, hewan tunggangan dan lain-lain, objek ijarah ini adalah sebuah rumah indekos.¹⁷⁷

Praktek sewa menyewa indekos antara pemilik indekos dan penyewa ini sudah sesuai dengan rukun dan syarat *ijarah* dan sudah terpenuhi, dalam prakteknya akad

¹⁷⁵ Hasil Observasi pada Tanggal 13 Agustus 2021.

¹⁷⁶ Hasil Observasi pada Tanggal 13 Agustus 2021.

¹⁷⁷ Hasil Observasi pada Tanggal 13 Agustus 2021.

sewa menyewa antara pemilik indekos dan penyewa yang terjadi di Kabupaten Kudus jika di analisis dalam Hukum Islam ini adalah dimana kedua belah pihak yaitu pemilik indekos dan penyewa indekos melakukan sebuah akad perjanjian sewa menyewa indekos sewaan sesuai dengan rukun *ijarah* dalam *syariat Islam*.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Indekos Sewaan ke Pihak Ketiga yang Terjadi di Kabupaten Kudus

Akad penyewaan ulang kepada pihak ketiga di Kabupaten Kudus kususnya di daerah Desa Ngembal Kulon Kecamatan Jati. Desa Ngembal Rejo, Kecamatan Bae. Desa Dersalam, Kecamatan Bae. Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu. Desa Dersalam, Kecamatan Bae dalam prakteknya sebagai berikut:

1. Indekos di Desa Ngembal kulon, Dukuh Tambak Boyo, Kecamatan Jati, Kab Kudus.

Praktek sewa menyewa yang terjadi di Desa Ngembal kulon, Dukuh Tambak Boyo, Kecamatan Jati, Kab Kudus ini dilakukan oleh pak S (identitas tidak disebutkan) sebagai pemilik indekos dan M. A A (identitas tidak disebutkan) sebagai penyewa indekos, tahapan penyewaan kembali ke pihak ketiga tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu dengan

pemilik indekos tersebut, M. A A (identitas tidak disebutkan) dengan cara membuat sebuah postingan/lapak di sosial media yang bertuliaskan “terima sewa indekos putra/putri” dengan diterangkan pula jangka waktu sewa perjam/perhari, disebutkan pula harga sewa perjam dengan tarif Rp 20.000,00 (dua puluh ribu rupiah), 12 jam/permalam Rp 100.000,00 (serratus ribu rupiah), dan dijelaskan pula fasilitas apa saja yang diberikan oleh M. A A (identitas tidak disebutkan).¹⁷⁸

M. W P (identitas tidak disebutkan) menyewa indekos tersebut hanya dijadikan untuk sekedar tempat singgah, oleh sebab itu M. W P (identitas tidak disebutkan) menyewa dari tempat indekos M. A A (identitas tidak disebutkan) selama 3 hari dengan tarif Rp 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dengan sistem saling percaya dan tidak ada perjanjian tertulis ataupun bukti kuitansi atas transaksi yang telah di bayar.¹⁷⁹

2. Indekos di Desa Ngembal Rejo, Kecamatan Bae, Kab Kudus.

¹⁷⁸ M. A A (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 22 Oktober 2021.

¹⁷⁹ M. W P, M. A A (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 22 Oktober 2021.

Selanjutnya tahapan penyewaan kembali ke pihak ketiga, M. F N (identitas tidak disebutkan) dengan cara membuat sebuah postingan/lapak di sosial media yang bertuliaskan “terima sewa indekos putra/putri” dengan diterangkan pula jangka waktu sewa perjam/perhari, disebutkan pula harga sewa perjam dengan tarif Rp 15.000,00 (lima belas ribu rupiah), 12 jam/permalam Rp 80.000,00 (delapan puluh ribu rupiah), dan dijelaskan pula fasilitas apa saja yang diberikan oleh M. F N (identitas tidak disebutkan).¹⁸⁰

Penyewa indekos yang bernama I S (identitas tidak disebutkan) menyewa dari M. F N (identitas tidak disebutkan) 2 hari masa sewa dengan tarif Rp 180.000,00 (serratus delapan puluh ribu rupiah), praktek sewa menyewa tersebut tanpa ada perjanjian tertulis hanya didasari dengan saling percaya antara kedua belah pihak.¹⁸¹

3. Indekos di Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kab. Kudus.

¹⁸⁰ M. N (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹⁸¹ M. N (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

Data yang diperoleh dari M. A R (identitas tidak disebutkan) ia menyewakan kembali indekos yang ia sewa kepada pihak ketiga dikarenakan untuk mendapatkan tambahan pendapatan dari hasil menyewakan kembali indekos yang ia sewa kepada pihak ketiga dengan sitem penyewaan perjam, harian, atau mingguan.¹⁸²

Penyewa indekos atau penyewa pihak ketiga yang bernama Y K A (identitas tidak disebutkan) menyewa indekos dari M. A R (identitas tidak disebutkan) selama 1 hari masa sewa dengan tarif sewa sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) tidak ada bukti transaksi maupun penulisan di buku kuitansi, praktek sewa menyewa yang terjadi hanya di dasari saling percaya antara kedua belah pihak saja dan tidak ada perjanjian tertulis.¹⁸³

4. Indekos di Desa Dersalam Kecamatan Bae, Kab. Kudus.

Dari hasil wawancara dengan penyewa indekos S (identitas tidak disebutkan), alasan ia menyewakan kembali indekos yang ia sewa tanpa

¹⁸² M. A R (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹⁸³ M. A R (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

sepengetahuan/izin dari pemilik indekos pak W (identitas tidak disebutkan), alasan ia menyewakan kembali indekos tersebut adalah untuk mengisi indekos-nya dan meringankan pembayaran indekos-nya karena pada saat masa liburan dan indekos yang ia sewa tidak ada diskon pembayaran dari pemilik indekos, pada saat liburan ia menyewakan indekos dengan sistem perjam, harian, mingguan/bulanan.¹⁸⁴

Selanjutnya tahapan penyewaan kembali kepada pihak ketiga, dengan cara membuat sebuah postingan/lapak di sosial media yang bertuliaskan “terima sewa indekos putra/putri” dengan diterangkan pula jangka waktu sewa perjam/perhari, disebutkan pula harga sewa perjam dengan tarif Rp 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah), 12 jam/permalam Rp 120.000,00 (serratus dua puluh ribu rupiah), dan dijelaskan pula fasilitas apa saja yang diberikan oleh S (identitas tidak disebutkan).¹⁸⁵

5. Indekos di Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu, Kab. Kudus.

¹⁸⁴ S (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 19 Oktober 2021.

¹⁸⁵ S (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 20 Oktober 2021.

Tahapan penyewaan kembali kepada pihak ketiga, R L (identitas tidak disebutkan) dengan cara membuat sebuah postingan/lapak di sosial media yang bertuliaskan “terima sewa indekos putra/putri” dengan diterangkan pula jangka waktu sewa perjam/perhari, disebutkan pula harga sewa perjam dengan tarif Rp 20.000,00 (dua puluh ribu rupiah), 12 jam/permalam Rp 100.000,00 (serratus ribu rupiah), dan dijelaskan pula fasilitas apa saja yang diberikan oleh R L (identitas tidak disebutkan).¹⁸⁶

Praktek sewa menyewa yang terjadi di Kabupaten Kudus kususnya di daerah Desa Ngembal Kulon Kecamatan Jati. Desa Ngembal Rejo, Kecamatan Bae. Desa Dersalam, Kecamatan Bae. Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu. Desa Dersalam, Kecamatan Bae jika di analisis dalam Hukum Islam ini adalah dimana kedua belah pihak yaitu pemilik indekos dan penyewa indekos melakukan sebuah akad perjanjian sewa menyewa indekos sewaan berupa indekos yang kemudian disewakan kembali kepada pihak ketiga.

Akan tetapi dalam prakteknya akad swa menyewa yang terjadi dalam akad penyewaan kembali

¹⁸⁶ R L (identitas tidak disebutkan), *wawancara*, Kudus, 21 Oktober 2021.

kepada pihak ketiga di Kabupaten Kudus ini terjadi ketika seorang penyewa merasa tidak nyaman dengan indekos yang ia sewa, akan tetapi sudah terlanjur membayar uang sewa selama beberapa bulan/tahun, kebanyakan kasus yang telah ditemui peneliti penyewa menyewakan kembali indekos-nya dikarenakan wabah COVID-19 akibatnya banyak pabrik yang ditutup dan pegawainya terkena PHK, seperti kasus anak-anak kuliah/mahasiswa yang sudah terlanjur membayar indekos selama satu semester dan ketika baru 1 bulan berjalan masa sewa diberlakukan sistem *lockdown* dan terjadilah pembelajaran *online* dari rumah, dengan demikian indekos yang telah disewa menjadi sia-sia dan penyewa merasa rugi dikarenakan dari pemilik indekos tidak memberi diskon sama sekali kepada si penyewa, maka untuk meminimalisir kerugian yang dialami si penyewa indekos disewakanlah kepada pihak ketiga, dan ada juga yang menyewa indekos memang digunakan untuk bisnis sewa menyewa indekos atau disewakan kembali kepada pihak ketiga, kebanyakan yang terjadi di masyarakat ketika di awal akad tidak dijelaskan perihal kebolehan atau tidaknya untuk menyewakan ulang kepada pihak ketiga, maka si penyewa menganggap tidak masalah menyewakan kembali kepada pihak ketiga,

menyewakan dengan sistem perjam, perhari, maupun mingguan jika tidak ada seseorang yang menyewa indekos tersebut maka penyewa indekos atau orang yang menyewa ulangan tersebut menempati sendiri kamarnya atau dibiarkan kosong dengan artian jika indekos tersebut dibiarkan tidak berpenghuni maka penyewa indekos tersebut akan merasa rugi dikarenakan si penyewa telah membayar uang sewa secara penuh, akad sewa menyewa terjadi ketika ada seseorang yang mencari tempat singgah atau hanya sekedar bermalam dimana orang yang membutuhkan tempat dan pemilik menyediakan tempat dan saat itu kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan akad sewa menyewa.¹⁸⁷

Jika dilihat dari akadnya proses sewa menyewa indekos kepada pihak ketiga termasuk akad *ijarah*. Sebelum melakukan penarikan kesimpulan terhadap hukum sewa menyewa pihak ketiga, peneliti terlebih dahulu akan melakukan analisis terhadap pelaksanaan akad *ijarah* antara pihak kedua dan pihak ketiga terlebih dahulu. Hal ini bertujuan untuk mengetahui status hukum akad *ijarah* antara pihak kedua dengan ketiga kedua. jika nantinya ditemukan kecacatan terhadap pelaksanaan akad pihak kedua dengan pihak ketiga, maka akan sangat

¹⁸⁷ Hasil Observasi pada Tanggal 17 Agustus 2021.

berpengaruh terhadap status hukum sewa menyewa tersebut.

Penulis akan menganalisis pemenuhan rukun dan syarat *ijarah* dalam pelaksanaan akad *ijarah* antara pihak kedua dan pihak ketiga. Menurut *jumhur* rukun *ijarah* ada 4 terdiri dari *aqidain*, *sighat*, manfaat dan *ujrah*.¹⁸⁸

Aqidain adalah rukun *ijarah* yang pertama, berarti dua orang yang saling melakukan akad. Pelaksanaan *aqidain* dalam akad sewa menyewa indekos ditemukan setelah kedua belah pihak bertemu, pemilik indekos menerangkan kondisi tempat indekos yang akan disewakan kepada penyewa, ukuran baik luas dan fasilitas indekos yang akan disewakan. Kemudian pemilik indekos menerangkan harga sewa menyewa indekos tersebut, dengan harga yang disepakati dengan jangka waktu sewa perbulan/tahun penyewa menerima kunci indekos dan pemilik mendapatkan uang dari harga sewa yang telah disepakati.

Rukun kedua yang harus dipenuhi dalam akad *ijarah* adalah *sighat*. *Sighat* merupakan kalimat penyerahan dan penerimaan antara pemilik dan penyewa. Di Kabupaten Kudus *sighat* terjadi ketika dalam bentuk

¹⁸⁸ Muhammad Ngasifudin, "Analisis Biaya Ijarah Dalam Sistem Gadai Syariah", 243-244.

transaksi/serah terima indekos dari orang yang menyewakan kepada pihak ketiga kepada penyewa. Proses ini bermula ketika seorang yang menyewakan kembali indekos kepada penyewa, pihak kedua menyerahkan kunci kepada pihak ketiga, sedangkan pihak ketiga memberikan uang sewa kepada pihak kedua.

Rukun yang ketiga adalah manfaat. Manfaat dalam hal ini merupakan sesuatu yang diterima oleh penyewa. Manfaat dalam konteks sewa menyewa indekos kepada pihak ketiga di Kabupaten Kudus adalah berupa hak menempati indekos tersebut begitu pula dengan pemilik indekos mendapatkan *fee* sebagai kompensasi atas sewa indekos tersebut.

Ujroh, merupakan rukun yang terakhir dalam akad mumalah. *Ujroh* merupakan upah yang menjadi hak pemilik atau pihak pertama sebagai ganti dari pemberian manfaat kepada penyewa. *Ujroh* dalam pelaksanaan sewa menyewa indekos kepada pihak ketiga di Kabupaten Kudus berupa uang sewa indekos yang bisa dibayarkan, Sistem pembayaran sewa menyewa indekos antara pemilik dan penyewa indekos.

Pemenuhan rukun *ijarah*, pada pelaksanaan akad sewa menyewa indekos kepada pihak ketiga di Kabupaten Kudus ini telah sesuai dan telah memnuhi

rukun *ijarah* menurut jumhur ulama' yaitu *aqidain*, *sighat*, manfaat dan *ujrah*. Maka dapat disimpulkan dalam pelaksanaan akad *ijarah* dalam akad sewa menewewa kepada pihak ketiga di Kabupaten Kudus ini telah sesuai rukun *ijarah* dan tidak ada kecacatan dalam rukun *ijarah*.

Selanjutnya penulis akan menganalisis pemenuhan syarat sahnya *ijarah* dalam pelaksanaan akad sewa menyewa kepada pihak ketiga antara pihak kedua dan pihak ketiga. Syarat *ijarah* sendiri menurut jumhur terdiri dari *aqid*, *dzat* dan tempat akad, kepemilikan, manfaat yang jelas, kelaziman *ijarah*.¹⁸⁹

Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah *baligh* dan berakal. Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, penyewa atau menyewa, maka *ijārah*nya tidak sah, dalam parktek sewa menyewa indekos ini penyewa dan yang menyewakan dalam keadaan sadar dan telah mencapai usia *baligh*.¹⁹⁰

Manfaat *objek ijārah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas maka akad itu tidak sah, manfaat

¹⁸⁹ *Ibid.*

¹⁹⁰ Hasil Observasi pada tanggal 19 Oktober 2021.

dalam konteks sewa menyewa indekos di Kabupaten Kudus adalah berupa hak menempati indekos tersebut dan orang yang menyewakan mendapatkan uang atas harga sewa indekos tersebut.¹⁹¹

Obyek ijārah itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, seseorang yang menyewakan kembali ke pihak ketiga memperlihatkan langsung kepada calon penyewa sebuah indekos yang akan disewa penyewa dan menjelaskan apa saja fasilitas yang ada di indekos tersebut, kemudian memberikan tarif/harga sesuai kualitas indekos dengan melihat luas dan fasilitas apa saja yang terdapat dalam indekos tersebut, setelah pihak penyewa melihat-lihat dan mengamati semua yang ada di indekos tersebut agar bisa langsung digunakan.¹⁹²

Obyek ijārah itu sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'*. Dalam konteks ini *objek ijarah*nya adalah sebuah indekos puta/putri merupakan sesuatu *objek ijarah* yang bisa disewakan, seperti rumah, mobil, hewan tunggangan dan lain-lain dan tidak digunakan dalam hal kemaksiatan.¹⁹³

¹⁹¹ Hasil Observasi pada tanggal 19 Oktober 2021.

¹⁹² Hasil Observasi pada tanggal 19 Oktober 2021.

¹⁹³ Hasil Observasi pada tanggal 19 Oktober 2021.

Praktek sewa menyewa indekos kepada pihak ketiga ini sudah sesuai dengan rukun dan syarat *ijarah* dan sudah terpenuhi, dalam prakteknya akad sewa menyewa indekos kepada pihak ketiga yang terjadi di Kabupaten Kudus jika di analisis dalam hukum Islam ini adalah dimana kedua belah pihak yaitu orang yang menyewakan kembali indekos-nya dan penyewa indekos melakukan sebuah akad perjanjian sewa menyewa indekos sewaan sudah sesuai dengan rukun *Ijarah* dalam syariat Islam. Syarat-syarat akad dalam pelaksanaan sewa menyewa indekos di Kabupaten Kudus ini juga telah terpenuhi.¹⁹⁴

Analisis akad *ijarah* yang dilaksanakan pada transaksi antara pihak kedua dan ketiga menunjukkan tidak adanya dalam segi rukun dan syarat-syaratnya. Problem yang muncul disini adalah kebolehan atau tidaknya dalam menyewakan ulang barang sewaan, yang mana kepemilikan pihak kedua bukanlah kepemilikan barangnya, namun hanya sebatas kepemilikan manfaatnya saja. Dalam hal ini *ulama'* berselisih pendapat akan hukum menyewakan ulang barang sewaan. Sebagian berpendapat boleh dengan alasan akad *ijarah* sama dengan akad jual-beli dalam hal manfaat. Sebagian

¹⁹⁴ Hasil Observasi pada tanggal 19 Oktober 2021.

ulama' lagi berpendapat tidak memperbolehkan dengan landasan hukum yang lain. Untuk merinci dan memahami perbedaan *ulama'* dalam penetapan prihal hukum menyewakan ulang barang sewaan, akan diuraikan lebih lanjut tentang pendapat-pendapat *ulama'* sebagai berikut:

Menurut *Hendi Suhendi* penyewa dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewakan untuk membajak sawah, kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul penyewa lain, maka kerbau itu pun harus digunakan untuk membajak sawah pula. Harga penyewa yang kedua ini bebas-bebas saja, dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil atau seimbang. Namun apa bila ada kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang dengan syarat kecelakaan itu bukan akibat dari kelalaian penyewa. Bila kecelakaan atau kerusakan benda yang disewakan akibat kelalaian penyewa itu sendiri, misalnya menyewa mobil, kemudian

mobil itu hilang atau dicuri karena disimpan bukan pada tempatnya yang layak.¹⁹⁵

Menurut *Chairuman Pasaribu Suhrawardi* pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali barang yang disewanya kepada pihak ketiga (pihak lain). Pihak penyewa dapat mengulang sewakan kembali. Dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Apabila penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjajikan dengan pemilik barang, maka perbuatan mengulang sewakan tidak diperbolehkan, karena sudah melanggar perjanjian, dan dalam hal seperti ini pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang diadakan.¹⁹⁶

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa maksud diadakannya perjanjian sewa menyewa yaitu adanya kepentingan dari penyewa untuk menikmati manfaat barang yang disewanya dan bagi pemilik barang berkepentingan atas harga sewa. Dalam realitasnya seringkali seseorang, karena satu hal bermaksud

¹⁹⁵ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 121-122.

¹⁹⁶ Chairuman Pasaribu Suharwardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*,

menyewakan ulang barang yang disewanya. Bahkan mungkin ditujukan untuk memperoleh keuntungan ekonomis.

Pada dasarnya penyewa dibolehkan untuk menyewakan ulang barang yang disewa. Dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang semula, sehingga tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari alangkah baiknya terlebih dahulu meminta izin kepada pemilik barang sewa.¹⁹⁷

Pendapat lain mengatakan Penyewa boleh menyewakan kepada pihak ketiga selama diizinkan oleh si pemilik indekos tersebut. Jika belum diketahui boleh atau tidaknya untuk disewakan ulang, penyewa alangkah baiknya mengonfirmasi terlebih dahulu kepada pemilik indekos agar sewa tersebut atas dasar lapang dada dan atas keridhaan semua pihak.¹⁹⁸

Dari pernyataan diatas dapat dijelaskan beberapa poin sebagai berikut:

1. Penyewa hanya memiliki manfaat dari indekos tersebut, bukan memiliki indekos tersebut (*al-*

¹⁹⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjajian Islam Di Indonesia*, 75.

¹⁹⁸ <https://www.republika.co.id/berita/qmbehr320/menyewakan-kembali-barang-sewaan-ke-orang-lain-bolehkah>., 05 Maret 2022.

manfa'ah duna ar-raqabah). Transaksi yang berlaku dalam akad sewa indekos tersebut adalah *ijarah* (jual beli manfaat) sewa indekos yang disepakati antara kedua belah pihak yaitu pemilik indekos dan penyewa indekos.

Penyewa memiliki hak untuk menempati indekos (manfaat indekos) sesuai dengan akad yang disepakati, begitu pula dengan pemilik indekos mendapatkan *fee* sebagai kompensasi atas sewa indekos tersebut.

2. Harus ada izin dari pemilik indekos jika akan menyewakan kembali ke pihak ketiga. Oleh karena itu, saat tidak ada ketentuan khusus dalam kontrak yang disepakati tentang larangan pihak penyewa untuk menyewakan kembali ke pihak ketiga, pihak penyewa hendaknya mengonfirmasi atau memastikan kepada pemilik indekos mengizinkan atau tidaknya untuk menyewakan kembali ke pihak ketiga.
3. Sebagaimana dalam setandar syariah internasional AAOIFI No 9 tentang *al-ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*, pihak yang menyewa sesuatu boleh menyewakannya kepada pihak lain (selain pemilik) dengan upah yang sama atau lebih kecil/besar, baik

dibayar tunai maupun tempo selama tidak ada larangan dari pemilik untuk menyewakan kepada pihak lain.

Selain itu, dalam *ad-Dalill asy-syar'i lil Ijarah* dijelaskan, penyewa boleh menyewakan manfaat yang disewanya kepada pihak lain dengan upah yang disepakati, baik sama nominalnya maupun lebih besar atau lebih kecil selama diizinkan oleh pemilik atau penyewa pertama atau tradisi (*al-Ijarah min al-Bathin*).

Begitu pula ia dapat meminjamkannya sesuai dengan akad pertama yang ia lakukan dengan pemilik indekos tersebut.

4. Jika dalam akad tidak ada klausul dalam perjanjian yang mengizinkan untuk disewakan ke pihak ketiga, penyewa indekos alangkah baiknya mengonfirmasi dan meminta izin kepada pemilik indekos tersebut terlebih dahulu. Semuanya dilakukan agar sewa menyewa tersebut berdasarkan kerelaan semua pihak dan sama-sama lapang yang menjadi salah satu inti dari setiap transaksi, yaitu ridha, kerelaan, dan lapang, agar sewa menyewa tersebut berbuah keberkahan.

Dalam hadist *Rasulullah SAW* menjelaskan mengenai komitmen seorang muslim dalam melakukan perjanjian yaitu:

الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَالًا لَا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
(رواه البخاري)

“seorang muslim wajib menunaikan persyaratan yang telah disepakati kecuali persyaratan yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (H.R Bukhari).¹⁹⁹

Hadist diatas menjelaskan mengenai komitmen orang-orang muslim dalam melakukan perjanjian. Seorang muslim harus menunaikan semua hak dan kewajibannya, dan tidak boleh lari darinya. Hadist tersebut juga merupakan kaidah yang mengumpulkan antara *muru'ah*, *Amanah*, agama dan kejujuran seseorang.

Madzhab Hanafi berpendapat: sesuatu yang disewakan itu diantaranya:²⁰⁰

1. Boleh (*sah*) menyewa dengan tidak dijelaskan akan penggunaan sesuatu yang disewa, karena telah dikenal bersama bahwa menyewakan itu untuk ditempati dan menempatnya tidak perlu minta izin

¹⁹⁹ Chandra Kurniawan, *Shahih Bukhari Muslim*, 159.

²⁰⁰ Abdurrahman Al-Juzairi, *Fikih Empat Madzhab*, 183-184.

terlebih dahulu kepada orang lain dan tidak perlu dijelaskan untuk apa dia menyewa rumah tersebut.

2. Bagi penyewa, dia boleh menggunakannya untuk dirinya sendiri atau untuk orang lain, baik dengan membayar uang sewa maupun tidak. Sekalipun dia diibaratkan menempati rumah sewaan itu seorang diri (untuk dirinya) maka syarat-syarat tersebut tidak bisa diamalkan. Misalnya, pertokoan dan apartemen tidak menyalahi fungsinya dengan perbedaan orang yang akan menggunakannya. Seperti tanah pertanian dan manusia untuk menjadi penmbantu, kegunaan yang dinisbatkan kepada keduanya tidak berbeda keadaannya.²⁰¹

Menyewakan kembali barang sewaan dalam akad *ijarah* pada hakikatnya, barang yang disewakan tidak boleh disewakan kepada orang lain, karena tidak jelas. Sebab, jika terjadi kerusakan pada barang yang disewakan, siapa yang bertanggung jawab terhadap kerusakan tersebut. Karena, penyewa pertama, kedua, dan ketiga sangat sulit menentukan darimana sumber kerusakan tersebut. Akan tetapi, jika dipastikan barang tersebut tidak akan rusak, dan ia juga menjamin untuk

²⁰¹ *Ibid.*

mengganti rugi terhadap barang sewaan, boleh menyewakan barang sewaan kepada orang lain.²⁰²

Asy-Syirazi berkata: Apabila seseorang menyewakan barang untuk diambil manfaatnya dan mensyaratkan untuk tidak memanfaatkan sewajarnya atau kurang dari ukuran wajar, atau tidak digunakan oleh orang yang sepadan dengan penyewa atau di bawahnya, maka dalam hal ini terdapat tiga *wajh*:²⁰³

Pertama, akad *ijarah* tersebut batal, karena pihak yang menyewa mensyaratkan sesuatu yang menafikan konsekuensi akad.

Kedua, *ijarah* ini diperbolehkan, namun syaratnya batal, karena ia termasuk syarat yang tidak berpengaruh terhadap hak pihak yang menyewakan. Karena itu, syarat ini diabaikan dan akad pun berlaku sebagaimana mestinya.

Ketiga, *ijarah* tersebut boleh, dan syaratnya mengikat, karena seorang penyewa berhak terhadap manfaat dari pihak yang menyewakan. Jadi, ia tidak dapat memiliki sesuatu yang tidak diridhai olehnya.

²⁰²Hasbiyallah, *Sudah Syar'ikah Muamalahmu*, (Yogyakarta, Salam Idea, 2014), 48.

²⁰³ Imam An-Nawawi, *Al Majmu' Syarah Al Muhadzdzab*, 719.

Pasal: penyewa boleh menyewakan kembali barang yang disewa ketika dia telah menerimanya, karena *ijarah* sama dengan jual-beli. Menjual kembali barang yang diperjual belikan diperbolehkan setelah serah-terima. Demikian halnya *ijarah* barang yang disewakan. Penyewaan ini diperbolehkan dari pihak yang menyewakan dan pihak lain, seperti bolehnya menjual barang dagangan dari pihak penjual dan pihak lain.²⁰⁴

Ulama Malikiyah memandang hukum menyewakan barang sewaan di bolehkan. Karena pada hakikatnya akad sewa menyewa adalah akad jual-beli kegunaan suatu barang dalam tempo waktu tertentu. Karena penyewa sah penyewa telah sah memiliki manfaat barang, ia berhak memanfaatkan kegunaan barang sewanya. Dan dalam pemanfaatannya ia berwenang memanfaatkan secara langsung atau melalui wakilnya atau bahkan kembali menyewakan kepada orang lain.²⁰⁵ Kemudian pendapat itu dinukilkan oleh muridnya *Ibnu Rusyd* sesuai dengan kaidahnya yaitu: “*boleh bagi penyewa untuk menyewakan barang yang disewa kepada*

²⁰⁴ *Ibid.*, 720.

²⁰⁵ Ibnu Qudamah, terj. Muhammad Syarifuddin Khathab dkk, *al-Mughni*, 60.

orang lain dengan harga sewa pertama atau ditambahi”.²⁰⁶

Inilah yang di Nashkan *Imam Ahmad*. Pendapat ini pula yang diriwayatkan dari *atha*, *Hasan* dan *Az-Zuhri*. Pendapat ini pula yang dikatakan *Asy-Syafi 'I*, *Abu Tsaur* dan *Al Mundzir*.

Namun *Imam Ahmad* diriwayatkan bahwa, jika barang sewaan itu terjadi peambahan nilai, maka penyewa boleh menyewakan kembali dengan harga yang lebih tinggi dari harga sewa yang dikeluarkan. Tetapi jika tidak, maka dia tidak boleh menyewakannya dengan harga yang lebih tinggi.²⁰⁷

Cabang: penyewa boleh menyewakan barang yang telah disewanya asalkan telah menerimanya dari si pemilik. *Ahmad* menegaskan pendapat ini. Demikian pendapat *Sa'id bin Al Musayyab*, *Ibnu Sirin*, *Mujahid*, *Ikrimah*, *Abu Sulaiman bin Abdurrahman*, *An-Nakha'i*, *Asy-Sya'bi*, dan *Ashabur Ra'yi*.²⁰⁸

Al Qadhi, dari kalangan *Hanabilah* menuturkan, bahwa dalam kasus ini terdapat Riwayat lain, bahwa akad ini tidak boleh, karena *Nabi* melarang keuntungan dari

²⁰⁶ *Ibid.*

²⁰⁷ *Ibid.*, 474.

²⁰⁸ *Imam An-Nawawi*, *Al Majmu' Syarah Al Muhadzdzab*, 724.

barang yang belum diterima. Manfaat tidak masuk dalam jaminan penyewa. Praktek ini dikategorikan akad terhadap *objek* yang belum masuk dalam jaminan penyewa, karena itu tidak diperbolehkan.

مَنْ ابْتِئَا عَ طَعَامًا فَلَا يَبِيعُهُ حَتَّى يَقْبِضَهُ

“Siapa yang membeli makanan, janganlah dia menjualnya sampai dia terima”. (HR. Bukhari 2133&Muslim3915).

Karena penerimaan barang menempati posisinya manfaat, dengan dalil bolehnya mengelola manfaat. Jadi, akad terhadap manfaat ini juga diperbolehkan, seperti penjualan buah yang masih berada di pohon. Mengacu pada dalil ini penqiyasan Riwayat lain hukumnya batal.²⁰⁹

Berdasarkan pendapat-pendapat *ulama'* yang tertera diatas, penulis mendukung pendapat yang membolehkan dilakukannya praktek sewa menyewa indekos kepada pihak ketiga di Kabupaten Kudus. Hal ini berdasarkan mayoritas pendapat para ahli yang menyatakan boleh untuk menyewakan barang sewaan kepada orang lain dengan analogi barang sewaan hukumnya sama dengan barang dagangan dalam hal manfaatnya, setelah dilakukannya serah terima penyewa memilik hak penuh atas manfaatnya, Praktek sewa

²⁰⁹ Imam An-Nawawi, *Al Majmu' Syarah Al Muhadzdzab*, 724.

menyewa di Kabupaten Kudus dilaksanakan tanpa adanya klausul tentang larangan yang jelas untuk menyewakan ulang dari pihak pertama kepada pihak kedua dalam hal menyewakan kembali kepada pihak ketiga. Akad yang disepakati juga hanya menyebutkan perihal harga, fasilitas dan rentang waktu penyewaan indeks oleh pihak pertama.

Kebolehan ini beriringan dengan tidak adanya klausul dalam perjanjian yang mengizinkan atau melarang untuk disewakan kembali kepada pihak ketiga dan tidak digunakan dalam kemaksiatan. Apabila ada larangan dalam menyewakan indeks kepada pihak ketiga maka hukum menyewakan barang sewaan yang dalam hal ini berupa indeks adalah dilarang dan menjadi batal, dan termasuk penyalahgunaan.

penyewa boleh menggunakan manfaat yang telah disewanya untuk dirinya maupun untuk orang lain, baik itu disewakan ataupun tidak atau dengan harga sewa yang lebih rendah atau pun lebih tinggi dari harga sewa yang pertama. Jika harga sewa yang dipatok kepada pihak ketiga lebih tinggi dari harga sewa yang diberikan pihak pertama maka penyewa hendaklah memberi penambahan nilai yang lebih dari pada yang telah diberikan oleh pemilik indeks pertama.

Perlu disinggung disini bahwa perbedaan antara memiliki manfaat dan hak pemanfaatan ialah bahwa memiliki manfaat adalah khusus bagi penyewa, penyewa memiliki hak penuh atas manfaat tersebut tak ada orang lain yang menyertainya dalam hal ini. Sedangkan hak pemanfaatan tak lain hanyalah karena adanya izin untuk memanfaatkan sesuatu untuk tujuan tertentu, seperti hak lalu-lalang di psar-pasar dan jalan-jalan, juga duduk di masjid dan taman-taman umum, berenang di laut dan sungai, dan sebagainya yang di khususkan untuk kemaslahatan umum.²¹⁰

²¹⁰ Muhammad Jawad Mughniyah, "*Fiqih Imam Ja'far Shadiq*", 677.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah melakukan penelitian dan menelaah dengan seksama tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Indekos Sewaan ke Pihak ketiga (Studi Kasus Sewa Menyewa Indekos di Kabupaten Kudus)”, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan akad sewa menyewa (*ijarah*) yaitu tentang praktek sewa menyewa indekos sewaan ke pihak ketiga studi di Kabupaten Kudus, pelaksanaan sewa menyewa diawali dengan kesepakatan pemilik dengan penyewa indekos dan akad sewa menyewa menggunakan sistem yang terjadi pada umumnya di masyarakat yaitu akad yang dilakukan secara lisan dengan ucapan dan suara yang jelas dengan pencatatan di buku dan ada juga yang menggunakan kuitansai, dan ada juga tanpa bukti yang jelas karena hanya didasari dengan rasa saling percaya antara kedua belah pihak dan tidak dijelaskan pula apakah

boleh disewakan kembali kepada pihak ketiga atau tidak.

Pelaksanaan sewa menyewa dilaksanakan dengan memanfaatkan media sosial sebagai media promosi. Penyewa indekos menyewakan kembali kepada pihak ketiga dengan cara mengupload tarif, jangka waktu, dan fasilitas penyewaan. Sistem pelaksanaan sewa menyewa indekos ini adalah penyewa indekost menyewakan kembali indekos yang ia sewa kepada pihak ketiga dengan sistem perjam, harian, mingguan atau bulanan.

2. Pelaksanaan akad sewa menyewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik indekos dalam tinjauan hukum ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya suatu kenikmatan/manfaat dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan ketentuan harga yang telah disepakati. Menyewakan barang sewaan dalam hukum Islam sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya serta ketentuan-ketentuan yang telah disetujuinya. Menurut ketentuan hukum Islam parktek sewa menyewa kepada pihak ketiga yang terjadi di Kabupaten Kudus ini boleh hukumnya.

Kebolehan ini beriringan dengan tidak adanya klausul dalam perjanjian yang mengizinkan atau melarang untuk disewakan kembali kepada pihak ketiga dan tidak digunakan dalam kemaksiatan. Apabila ada larangan dalam menyewakan indekos kepada pihak ketiga maka hukum menyewakan barang sewaan yang dalam hal ini berupa indekos adalah dilarang termasuk penyalahgunaan dan batal dalam segi akadnya.

Pada dasarnya ijarah sama dengan jual-beli, setelah melakukan serah terima penyewa memiliki hak penuh atas manfaat dari barang yang telah disewanya selama tidak ada klausul dalam perjanjian yang melarang dari pihak yang menyewakan maka hukumnya boleh-boleh saja.

B. Saran/Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisi data dan temuan penelitian yang didapatkan dalam penelitian Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Indekos Sewaan ke Pihak Ketiga (Studi Kasus Sewa menyewa Indekos di Kabupaten Kudus), maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Praktik menyewakan kembali indekos kepada pihak ketiga hendaknya dilandasi dengan itikad baik yang ditunjukkan dengan rasa keterbukaan.
2. Pemilik indekos yang mengizinkan pihak kedua untuk menyewakan kembali indekos hendaknya tetap melakukan pengawasan agar tidak terjadi penyalahgunaan dan perbuatan kemaksiatan.
3. Pihak kedua sebagai penyewa indekos hendaknya tidak menyewakan kembali indekos kepada pihak ketiga apabila dalam perjanjian awal menyewa indekos ada perjanjian larangan untuk menyewakan kembali indekos.
4. Penelitian ini hendaknya bisa dijadikan landasan dalam kajian tentang praktik sewa menyewa indekos kepada pihak ketiga secara lebih mendalam.

C. Penutup

Akhir dari penelitian ini penulis sangat menyadari dalam penulisan atau pendeskripsian data masih banyak ditemukan kekurangan. Penulis sangat berharap adanya pengembangan lebih dalam penelitian ini agar nantinya skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua. Akhir kata penulis sangat berterima kasih kepada semua pihak terkait yang telah membantu berjalannya penelitian dan

penulisan ini. Penulis sangat terbuka dalam menerima kritik atau saran untuk menutupi dan melengkapi kekurangan yang ada pada penulisan skripsi ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditia, Rendi. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sitem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampug)*, Skripsi: UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Amir. *Ekonomi dan Keuangan Islam*, Jambi: WIDA Publishing, 2021.
- Anshori, Abbdul Ghofur. *Hukum Perjajian Islam Di Indonesia, Konsep, Regulasi, dan Implementasi*, Yogyakarta: Gajahmada University Press, 2018.
- Avisha, Lady. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad Sewa Menyewa Knadang Ayam Potong Ayam di Desa Lawak Ngimbang Lamongan*, Skripsi: UIN Sunan Ampel, Surabaya 2019.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad. *Fiqih Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqih Islam*, Jakarta: AMZAH, 2014.
- Bapeda Kabupaten Kudus, diakses pada tanggal 15 Oktober 2021
- BPS Kabupaten Kudus 2020, diakses pada tanggal 15 Oktober 2021
- Chiftiyah, Mui'atul. *Analisis Hukum Islam Dan. UU NO. 8 Tahun 11999 Terhadap Sewa TV Kabel Dan Wifi*

- berlangganan MNC Media di Surabaya*, Skripsi: UIN Sunan Ampel, 2019.
- Djulaeka dan Devi Rahayu. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Gulo, W. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Grasindo, 2002.
- Harun. *Fiqih Muamalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Hasbiyallah, *Sudah Syar'ikah Muamalahmu*, Yogyakarta, Salam Idea, 2014.
- Hendi, *Fiqih Muamalah Membahas Ekonomi Islam, Kedudukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank dan Riba, Musyarakah, Gibah, Mudayanah, Koperasi, Asuransi, Etika Bisnis dan lain-lain*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2006.
- Juzairi (al), Abdurrahman, *Fikih Empat Madzhab*, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2015.
- Karim, Adiwarman A. *Bank Islam analisis fiqih dan keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

- Khumedija'far, "*Hukum Perdata Islam di indonesia*", Lampung, IAIN Lampung, 2015.
- Kurniawan, Chandra *Shahih Bukhari Muslim (terj. Al-Bayan)*, Bandung: Jabal, 2010.
- Kurniawan, Chandra. *Shahih Bukhari Muslim (terj. Al-Bayan)*. Bandung: Jabal, 2010.
- Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah Fiqih Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2019..
- Maynanda, Nita Enggal. *Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa indekos Di desa Banjar Negro Kecamatan Tuban Batanghari Kabupaten Lampung Timur*, Skripsi: IAIN Metro, 2019.
- Mubarok, Jaih. *Fiqih Mu'amalah Maliyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017.
- Mughniyah, Muhammad Jawad. *Fiqih Imam Ja'far Shadiq*", Jakarta: Penerbit Lentera, 2009.
- Nasrus, H. Haroen *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Nawawi, *Al Majmu' Syarah Al Muhadzdzab*, Jakarta: Pustaka Azzam.
- Nawawi, Ismail. *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.

- Ngasifudin, Muhammad. *Analisis Biaya Ijarah Dalam Sistem Gadai Syariah*, AmaNU: Jurnal Manajemen Ekonomi, Vol.2 No.2 2019.
<https://ejournal.unugha.ac.id/index.php/amanu/article/download/254/202> diakses pada tanggal 5 Maret 2022.
- Noviantoro, Aprilya Erly. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Penggarapan Lahan Pertanian Di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal*, Skripsi: UIN Walisongo Semarang, 2018.
- Nurhadi, dkk, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, Bandung: CV. Media Sains Indonesia, 2021.
- Putra, Risqi Perdana. *Penegakan Hukum Tindak Pidana Korupsi*”, Yogyakarta: CV Budi Utama, 2012.
- Qudamah, Ibnu. terj. Muhammad Syarifuddin Khathab dkk. *al-Mughni Jilid VI*, Jakarta: Pustaka Azzam, 1997.
- Raco, J.R. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT Gramedia Widisarana Indonesia, 2010.
- Rafiq, Ahmad. *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

- Safitri, Rizki. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)*, Skripsi: UIN Raden Intan Lampung 2018.
- Sayidah, Nur. *Metodologi Peneltian; Disertai Dengan Contoh Penerapannya Dalam Peneitian*, Sidoarjo: Zfatama Jawa, 2018.
- Setiawan, Firman. *Al-A'mal Al-Mustarakah Dalam Persepektif Hukum Islam (Studu Kasus Urusan Buruh Tani Tembakau Di Desa Totosan Kecamatan Batang-batang Kabupaten Sumenep Madura*, Jurnal Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustarakah, Dinar, volume 1 No. 2 Januari 2015.
<http://journal.trunojoyo.ac.id/dinar/article/download/2694/2167> diakses pada tanggal 05 Maret 2022.
- Sirait, Manan Damianus dkk. *Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa menyewa Rumah Kantor*, Jurnal Analogi Hukum, Volume 2, Nomor 2, 2020).
- Siyoto, Sandu & Ali Sodik. *Dasar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Sugiono, *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan Metode Penelitian dan Pendekatan(R&D)*, Bandung: Alfabeta 2018.

- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2020.
- Suharwardi, Chairuman Pasaribu. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.
- Susanti. *Analisa Yuridis Terhadap Kepemilikan Atas Hak Milik Dalam Wilayah Hak Pengelolaan Di Kabupaten Batam*, Universitas International Batam, 2018.
- syafe'I, Rechmat. *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Wijaya, Andika & Wida Peace Annata, *Hukum Bisnis Properti Di Indonesia*, Jakarta: Grasindo, 2017.
- Wijaya, Andika & Wida Peace Annata, *Hukum Bisnis Properti Di Indonesia*, Jakarta: Grasindo, 2017.
- Yaqin, Ainul. *Fiqih Muamalah; Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020.
- Zamzam, Firdaus dan Fakhry. *Aplikasi Metodolog Penelitian*, Yogyakarta: Deepublish, 2018.
- Devi, Puspita. Pengertian Penelitian Yuridis Empiris, <https://id.scribd.com/document/329398499/PengertianPenelitian-Yuridis-Empiris> diakses pada tanggal 10 Januari 2022.

<https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>

diakses pada tanggal 06 Januari, 2022.

<https://www.facebook.com/groups/883616408508411>. Diakses
pada tanggal 01 Agustus 2021.

[https://www.republika.co.id/berita/qmbehr320/menyewakan-
kembali-barang-sewaan-ke-orang-lain-bolehkah](https://www.republika.co.id/berita/qmbehr320/menyewakan-kembali-barang-sewaan-ke-orang-lain-bolehkah).

Diakses pada tanggal 05 Maret 2022

LAMPIRAN

Lampiran 1. Transkrip Wawancara Dengan Pemilik Rumah Indekos

Nama Informan : Bapak S

Tanggal Pelaksanaan : 15 Oktober 2021

Tempat Pelaksanaan : Desa Ngembal Kulon, Dukuh Tambak Boyo, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Apakah anda menyewakan rumah untuk indekos?	Iya, benar.
2.	Mengapa anda menyewakan rumah indekos?	Ya sebagai usaha saya dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari mas, mumpung lokasi disini potensial untuk usaha indekos.
3.	Dari kalangan apa saja yang mengeindekos di tempat indekos anda?	Kalau disini yang ngeindekos mayoritas dari kalangan Mahasiswa mas, tapi ada juga karyawan-karyawan yang ngeindekos disini.

4.	Bagaimana sistem sewa menyewa yang anda laksanakan?	Kalau saya menyewakan ya dengan promosi tempat indekos di depan rumah, kalau ada yang datang dan mau ngeindekos disini ya saya tunjukkan dulu kondisinya dan fasilitas yang ada.
5.	Bagaimana sistem pembayarannya?	Disini bayarnya di awal bulan mas, karena sistem indekos disini bulanan.
6.	Bagaimana peraturan untuk indekos disini?	Disini bebas mas, yang penting sopan dan tau aturan bermasyarakat. Harus bisa menjaga fasilitas dan indekos juga mas. Untuk jam malam juga tidak dibatasi, yang penting tidak mengganggu tetangga indekos-nya.
7.	Apakah indekos bapak boleh untuk disewakan Kembali?	Tidak boleh mas, kalau ada orang lain yang menginap disini selain penyewa indekos saya pikir ya mungkin teman-teman dari si

		penyewa indekos
8.	Apakah ada penyewa indekos yang menyewakan kepada orang lain?	Selama saya membuka indekos belum pernah mengetahui ada yang menyewakan kembali tempat indekos ini. Tapi ya saya tidak tau kalau ada yang diam-diam menyewakan kembali, karena saya di rumah mas, soalnya bangunan indekos sama rumah saya jauh jaraknya.
9.	Jika ada yang ketahuan menyewakan indekos kepada orang lain, bagaimana sika panda?	Pertama ya tetap saya tegur mas, tapi jika diulangi kembali ya akan saya suruh pindah ke tempat indekos yang lain.
10	Berapa tarif yang di patok untuk bisa menyewa indekos indekosan di sini pak?	Kalau ditempat saya ya mas, saya mematok harga sewa Rp 500.000,00 perbulannya

Nama Informan : Bapak W

Tanggal Pelaksanaan : 19 Oktober 2021

Tempat Pelaksanaan : Desa Ngembal Rejo,
Kecamatan Bae, Kabupaten
Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Apakah anda menyewakan rumah untuk indekos?	Iya, benar.
2.	Mengapa anda menyewakan rumah indekos?	Ya sebagai usaha saya dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari mas, mumpung lokasi disini potensial untuk usaha indekos.
3.	Dari kalangan apa saja yang mengeindekos di tempat indekos anda?	Kalau disini yang ngeindekos mayoritas dari kalangan mahasiswa mas.
4.	Bagaimana sistem sewa menyewa yang anda laksanakan?	Kalau saya menyewakan ya dengan promosi tempat indekos di depan rumah, saya juga menggunakan media sosial sebagai promosi saya

		mas, kalau ada yang datang dan mau ngeindekos disini ya saya tunjukkan dulu kondisinya dan fasilitas yang ada.
5.	Bagaimana sistem pembayarannya?	Disini bayarnya di awal bulan mas, karena sistem indekos disini bayarnya persemester kalo untuk mahasiswa, bulanan kalo untuk pegawai-pegawai.
6.	Bagaimana peraturan untuk indekos disini?	Disini bebas mas, yang penting sopan dan tau aturan bermasyarakat. Harus bisa menjaga fasilitas dan indekos juga mas. Untuk jam malam juga tidak dibatasi, yang penting tidak mengganggu tetangga indekos-nya.
7.	Apakah indekos bapak boleh untuk disewakan Kembali?	Tidak boleh mas, kalau ada orang lain yang menginap disini selain penyewa indekos saya pikir ya mungkin teman-teman dari si

		penyewa indekos mas
8.	Apakah ada penyewa indekos yang menyewakan kepada orang lain?	Selama saya membuka indekos belum pernah mengetahui ada yang menyewakan kembali tempat indekos ini. Tapi ya saya tidak tau kalau ada yang diam-diam menyewakan kembali, karena saya di rumah mas, soalnya bangunan indekos sama rumah saya jauh jaraknya, kalau saya di indekos mungkin kalau pagi saja mas soalnya saya membuka warung buat sarapan anak-anak yang ngeindekos di tempat saya, kalau siang sampe sore saya kerja membuat genteng mas.
9.	Jika ada yang ketahuan menyewakan indekos kepada orang lain,	Pertama ya tetap saya tegur mas, tapi jika diulangi kembali ya akan saya suruh

	bagaimana sika panda?	pindah ke tempat indekos yang lain.
10	Berapa tarif yang di patok untuk bisa menyewa indekos indekosan di sini pak?	Kalau ditempat saya ya mas, saya mematok harga sewa Rp 1000.000,00 persemesternya mas

Nama Informan : Bapak H
Tanggal Pelaksanaan : 19 Oktober 2021
Tempat Pelaksanaan : Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Apakah anda menyewakan rumah untuk indekos?	Iya, benar.
2.	Mengapa anda menyewakan rumah indekos?	Ya sebagai usaha saya dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari mas, mumpung lokasi disini potensial untuk usaha indekos.
3.	Dari kalangan apa saja yang mengeindekos di tempat indekos anda?	Kalau disini yang ngeindekos mayoritas dari kalangan mahasiswa mas soalnya kan disini dekat dengan Universitas, tapi ada juga karyawan yang ngeindekos disini.
4.	Bagaimana sistem sewa	Kalau saya menyewakan ya

	menyewa yang anda laksanakan?	dengan promosi tempat indekos di depan rumah, saya juga mempromosikannya lewat media sosial, kalau ada yang datang dan mau ngeindekos disini ya saya tunjukkan dulu kondisi nya dan fasilitas yang ada.
5.	Bagaimana sistem pembayarannya?	Disini bayarnya di awal bulan mas, karena sistem indekos disini bulanan.
6.	Bagaimana peraturan untuk indekos disini?	Disini bebas mas, yang penting sopan dan tau aturan bermasyarakat. Harus bisa menjaga fasilitas dan indekos juga mas. Untuk jam malam juga tidak dibatasi, yang penting tidak mengganggu tetangga indekos-nya.
7.	Apakah indekos bapak boleh untuk disewakan Kembali?	Tidak boleh mas, kalau ada orang lain yang menginap disini selain penyewa indekos saya fikir ya mungkin teman-

		teman dari si penyewa indekos itu mas, yang penting mah bayar indekos-nya tepat waktu mas.
8.	Apakah ada penyewa indekos yang menyewakan kepada orang lain?	Selama saya membuka indekos belum pernah mengetahui ada yang menyewakan kembali tempat indekos ini. Tapi ya saya tidak tau kalau ada yang diam-diam menyewakan kembali, soalnya bangunan indekos sama rumah saya jauh jaraknya, saya juga ke indekos mungkin seminggu sekali kalo yang ada mau bayar bulanan indekos gitu aja.
9.	Jika ada yang ketahuan menyewakan indekos kepada orang lain, bagaimana sika panda?	Pertama ya tetap saya tegur mas, tapi jika diulangi kembali ya akan saya suruh pindah ke tempat indekos yang lain.
10	Berapa tarif yang di patok untuk bisa menyewa indekos indekosa di sini	Kalau ditempat saya ya mas, saya mematok harga sewa Rp 600.000,00 perbulannya

	pak?	
--	------	--

Nama Informan : Bapak W
Tanggal Pelaksanaan : 20 Oktober 2021
Tempat Pelaksanaan : Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Apakah anda menyewakan rumah untuk indekos?	Iya, benar.
2.	Mengapa anda menyewakan rumah indekos?	Ya sebagai usaha saya dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari mas, mumpung lokasi disini potensial untuk usaha indekos.
3.	Dari kalangan apa saja yang mengeindekos di tempat indekos anda?	Kalau disini yang ngeindekos mayoritas dari kalangan karyawan mas, tapi ada juga mahasiswa yang ngeindekos disini.
4.	Bagaimana sistem sewa menyewa yang anda laksanakan?	Kalau saya menyewakan ya dengan promosi tempat indekos di depan rumah indekos, kalau ada yang

		datang dan mau ngeindekos disini ya saya tunjukan dulu kondisi nya dan fasilitas yang ada.
5.	Bagaimana sistem pembayarannya?	Disini bayarnya di awal bulan mas, karena sistem indekos disini bulanan.
6.	Bagaimana peraturan untuk indekos disini?	Disini bebas mas, yang penting sopan dan tau aturan bermasyarakat. Harus bisa menjaga fasilitas dan indekos juga mas. Untuk jam malam juga tidak dibatasi, yang penting tidak mengganggu tetangga indekos-nya.
7.	Apakah indekos bapak boleh untuk disewakan Kembali?	Tidak boleh mas, kalau ada orang lain yang menginap disini selain penyewa indekos saya pikir ya mungkin teman-teman dari si penyewa indekos
8.	Apakah ada penyewa indekos yang menyewakan	Selama saya membuka indekos belum pernah

	kepada orang lain?	mengetahui ada yang menyewakan kembali tempat indekos ini. Tapi ya saya tidak tau kalau ada yang diam-diam menyewakan kembali, karena saya di rumah mas, soalnya bangunan indekos sama rumah saya jauh jaraknya.
9.	Jika ada yang ketahuan menyewakan indekos kepada orang lain, bagaimana sika panda?	Pertama ya tetap saya tegur mas, tapi jika diulangi kembali ya akan saya suruh pindah ke tempat indekos yang lain.
10	Berapa tarif yang di patok untuk bisa menyewa indekos indekosan di sini pak?	Kalau ditempat saya ya mas, saya mematok harga sewa Rp 5500.000,00 perbulannya

Nama Informan : Ibu F

Tanggal Pelaksanaan : 21 Oktober 2021

Tempat Pelaksanaan : Desa Garung Lor,
Kecamatan Kaliwungu,
Kabupaten Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Apakah anda menyewakan rumah untuk indekos?	Iya, benar.
2.	Mengapa anda menyewakan rumah indekos?	Ya sebagai usaha saya dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari mas, mumpung lokasi disini potensial untuk usaha indekos dekat dengan pabrik dekat pula dengan Universitas.
3.	Dari kalangan apa saja yang mengeindekos di tempat indekos anda?	Kalau disini yang ngeindekos mayoritas dari kalangan karyawan mas, tapi ada juga mahasiswa yang ngeindekos disini.
4.	Bagaimana sistem sewa	Kalau saya menyewakan ya

	menyewa yang anda laksanakan?	dengan promosi tempat indekos di depan rumah indekos saya juga mempromosikan lewat media sosial mas, kalau ada yang datang dan mau ngeindekos disini ya saya tunjukkan dulu kondisi nya dan fasilitas yang ada.
5.	Bagaimana sistem pembayarannya?	Disini bayarnya di awal bulan mas, karena sistem indekos disini bulanan.
6.	Bagaimana peraturan untuk indekos disini?	Disini bebas mas, yang penting sopan dan tau aturan bermasyarakat. Harus bisa menjaga fasilitas dan indekos juga mas. Untuk jam malam juga tidak dibatasi, yang penting tidak mengganggu tetangga indekos-nya.
7.	Apakah indekos bapak boleh untuk disewakan Kembali?	Tidak boleh mas, kalau ada orang lain yang menginap disini selain penyewa indekos

		saya fikir ya mungkin teman-teman dari si penyewa indekos soalnya disini kan indekos bebas mas.
8.	Apakah ada penyewa indekos yang menyewakan kepada orang lain?	Selama saya membuka indekos belum pernah mengetahui ada yang menyewakan kembali tempat indekos ini. Tapi ya saya tidak tau kalau ada yang diam-diam menyewakan kembali, karena saya di rumah mas, soalnya bangunan indekos sama rumah saya jauh jaraknya.
9.	Jika ada yang ketahuan menyewakan indekos kepada orang lain, bagaimana sika panda?	Pertama ya tetap saya tegur mas, tapi jika diulangi kembali ya akan saya suruh pindah ke tempat indekos yang lain.
10	Berapa tarif yang di patok untuk bisa menyewa indekos indekosan di sini?	Kalau ditempat saya ya mas, saya mematok harga sewa Rp 500.000,00 perbulannya

**Lampiran 2. Transkrip Wawancara Dengan Penyewa
Indekos (Pihak Ke Dua)**

Nama Informan : M. A A
Tanggal Pelaksanaan : 22 Oktober 2021
Tempat Pelaksanaan : Desa Ngembal Kulon, Dukuh
 Tambak Boyo, Kecamatan Jati,
 Kabupaten Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah anda mengeindekos disini?	Iya mas, saya ngeindekos disini
2	Sejak kapan anda ngeindekos disini?	Saya ngeindekos disini mulai 2 tahun yang lalu, sejak saya kuliah disini.
3	Bagaimana anda bisa ngeindekos disini?	Awalnya saya niat cari tempat singgah sementara disini, setelah diterima di Universitas saya langsung mencari indekos sebagai tempat tinggal sementara. Caranya ya muter-muter daerah sini, dan saya

		melihat di depan tempat ini ada banner terimah indekost, lasung saja saya tanya kepada pemilik dan mengeceknya, dan ternyata saya cocok.
4	Bagaimana aturan-aturan selama anda ngeindekos disini?	Kalau disini lumayan bebas mas, yang penting sopan. Aturan lain ya palingan harus bayar tepat waktu di awal bualan, tidak boleh merusak tempat indekos dan menjaga ketertiban. Kayaknya itu saja mas, soalnya aturanya tidak tertulis, hanya pembicaraan di awal saya ngeindekos disini saja mas.
5	Bagaimana sistem pelaksanaan akad indekos disini?	Kalau akad ngeindekos disini ya sama di kebanyakan tempat lain, saya datang kesini bilang ingin ngeindekos, kemudian

		pemilik indekos menunjukkan ruangan indekos dan biaya yang harus dibayar perbulannya mas. Ya gitu saja.
6	Apakah anda pernah menyewakan/menyewakan indekos yang anda sewa kepada orang lain?	Kalau menyewakan saya pernah mas, tapi hanya diwaktu Ketika liburan semesteran saja.
7	Mengapa anda menyewakan indekos kembali?	Ya untuk tambahan pemasukan mas, kan kalau liburan semesteran kan saya pulang kampung mas jadi otomatis indekos-nya indekosong. Daripada indekosong mending saya sewa menyewakan kepada orang yang butuh mas, kan uangnya lumayan buat tambahan.
8	Apakah dalam menyewakan indekos kepada orang lain itu seizin dari pemilik	Tidak mas, toh juga di awal akad tidak di singgung sama pemilik indekos boleh atau

	indekos?	tidaknya,saya fikir ya tidak apa-apa untuk menyewakannya kembali.
9	Bagaiman cara anda menyewakan kembali tempat indekos anda?	Awalnya saya sewakan kepada teman saya yang mencari tempat transit sementara mas, kemudian saya posting di beberapa media sosial untuk menawarkan sewa indekos perjam mas.
10	Bagaimana sistem akad yang anda laksanakan?	Akadnya ya gitu mas, saya menyewakan antara rentang waktu perjam, harian, dan mingguan. perjam saya tarif 20 ribu rupiah, saya tunjukkan indekos-nya kepada penyewa, kemudian jika penyewa cocok lasung pembayaran di awal mas.
11	Apakah ada aturan yang anda berikan kepada penyewa indekos selama	Ada mas, aturannya ya sopan, tidak boleh mengganggu tetangga

	menyewa tempat indekos anda?	indekos, tidak boleh merusak property indekos. Saya juga meminta kontak yang bisa dihubungi agar kalau ada kerusakan bisa minta pertanggung jawaban mas, gitu saja aturannya mas.
--	------------------------------	---

Nama Informan : M. N

Tanggal Pelaksanaan : 19 Oktober 2021

Tempat Pelaksanaan : Desa Ngembal Rjo,
Kecamatan Bae, Kabupaten
Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah anda mengeindekos disini?	Iya mas, saya ngeindekos disini
2	Sejak kapan anda ngeindekos disini?	Saya ngeindekos baru satu bulan jalan mas.
3	Bagaimana anda bisa ngeindekos disini?	Awalnya saya niat cari tempat tinggal disini mas, setelah diterima di Universitas saya langsung mencari indekos sebagai tempat tinggal saya. Caranya ya muter-muter daerah sini, dan saya melihat di depan tempat ini ada banner terimah indekost, langsung saja saya tanya kepada pemilik dan

		mengeceknnya, dan ternyata saya cocok.
4	Bagaimana aturan-aturan selama anda ngeindekos disini?	Kalau disini lumayan bebas mas, yang penting sopan. Aturan lain ya palingan harus bayar tepat waktu di awal bualan, tidak boleh merusak tempat indekos dan menjaga ketertiban. Kayaknya itu saja mas, soalnya aturanya tidak tertulis, hanya pembicaraan di awal saya ngeindekos disini saja mas.
5	Bagaimana sistem pelaksanaan akad indekos disini?	Kalau akad ngeindekos disini ya sama di kebanyakan tempat lain, saya datang kesini bilang ingin ngeindekos, kemudian pemilik indekos menunjukkan ruangan indekos dan biaya yang harus dibayar persemester

		mas. Ya gitu saja mas.
6	Apakah anda pernah menyewakan/menyewakan indekos yang anda sewa kepada orang lain?	Kalau menyewakan saya menyewakan mas, ya gimana ya mas soalnya dari pada indekos-nya nganggu tidak saya tempati ya jadi saya sewa ulangkan saja mas.
7	Mengapa anda menyewakan indekos kembali?	Ya untuk tambahan pemasukan mas sukur tidak rugi banyak lah mas, soalnya saya sewa tempat di sin ikan satu semester sedangkan baru satu bulan jalan saya merasa tidak cocok sama tempatnya toh juga kalo keluar dari indekos sini tidak dikembalikan uangnya sama pemilik indekos-nya, jadinya ya saya sewa ulangkan biar tidak rugi banyak mas.

8	Apakah dalam menyewakan indekos kepada orang lain itu seizin dari pemilik indekos?	Tidak mas, toh juga di awal akad tidak di singgung sama pemilik indekos boleh atau tidaknya,saya fikir ya tidak apa-apa untuk menyewakannya kembali.
9	Bagaiman cara anda menyewakan kembali tempat indekos anda?	Awalnya saya sewakan kepada teman saya yang mencari tempat transit sementara mas, kemudian saya posting di beberapa media sosial untuk menawarkan sewa indekos perjam atau harian mas.
10	Bagaimana sistem akad yang anda laksanakan?	Akadnya ya gitu mas, saya menyewakan antara rentang waktu, perjam saya tarif 15 ribu rupiah, saya tunjukkan indekos-nya kepada penyewa, kemudian jika penyewa cocok langsung pembayaran di awal mas.
11	Apakah ada aturan yang	Ada mas, aturannya ya

	anda berikan kepada penyewa indekos salam menyewa tempat indekos anda?	sopan, tidak boleh mengganggu tetangga indekos, saya juga meminta kontak yang bisa dihubungi agar kalau ada kerusakan bisa minta pertanggung jawaban mas, gitu saja aturannya mas.
--	--	--

Nama Informan : M. A R

Tanggal Pelaksanaan : 19 Oktober 2021

Tempat Pelaksanaan : Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah anda mengeindekos disini?	Iya mas, saya ngeindekos disini
2	Sejak kapan anda ngeindekos disini?	Saya ngeindekos disini mulai 1 tahun yang lalu, sejak saya kuliah disini mas.
3	Bagaimana anda bisa ngeindekos disini?	Awalnya saya niat cari tempat lagi setelah saya pindah dari indekos saya yang sebelumnya, kemudian saya cari-cari di media sosial akhirnya saya dapat tempat disini mas.
4	Bagaimana aturan-aturan selama anda ngeindekos disini?	Kalau disini lumayan bebas mas, yang penting sopan. Aturan lain ya palingan

		harus bayar tepat waktu di awal bualan, tidak boleh merusak tempat indekos dan menjaga ketertiban. Kayaknya itu saja mas, soalnya aturanya tidak tertulis, hanya pembicaraan di awal saya ngeindekos disini saja mas.
5	Bagaimana sistem pelaksanaan akad indekos disini?	Kalau akad ngeindekos disini ya sama di kebanyakan tempat lain, saya datang kesini bilang ingin ngeindekos, kemudian pemilik indekos menunjukkan ruangan indekos dan biaya yang harus dibayar perbulannya mas. Ya gitu saja sih mas.
6	Apakah anda pernah menyewakan/menyewakan indekos yang anda sewa kepada orang lain?	Kalau menyewakan saya pernah mas.

7	Mengapa anda menyewakan indekos kembali?	Ya untuk tambahan pemasukan mas, itung-itung untuk tambahan jajan mas.
8	Apakah dalam menyewakan indekos kepada orang lain itu seizin dari pemilik indekos?	Tidak mas, toh juga di awal akad tidak di singgung sama pemilik indekos boleh atau tidaknya,saya fikir ya tidak apa-apa untuk menyewakannya Kembali.
9	Bagaiman cara anda menyewakan kembali tempat indekos anda?	Awalnya saya sewakan kepada teman saya yang mencari tempat transit sementara mas, kemudian saya posting di beberapa media sosial untuk menawarkan sewa indekos perjam mas.
10	Bagaimana sistem akad yang anda laksanakan?	Akadnya ya gitu mas, saya menyewakan antara rentang waktu, perjam saya tarif 20 ribu rupiah, saya tunjukkan indekos-nya kepada penyewa, kemudian jika

		penyewa cocok lasung pembayaran di awal mas.
11	Apakah ada aturan yang anda berikan kepada penyewa indekos selama menyewa tempat indekos anda?	Ada mas, aturannya ya sopan, tidak boleh mengganggu tetangga indekos, saya juga meminta kontak yang bisa dihubungi agar kalau ada kerusakan bisa minta pertanggung jawaban mas, gitu saja aturannya mas.

Nama Informan : S

Tanggal Pelaksanaan : 20 Oktober 2021

Tempat Pelaksanaan : Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah anda mengeindekos disini?	Iya mas, saya ngeindekos disini
2	Sejak kapan anda ngeindekos disini?	Saya ngeindekos disini sudah 1 lebih kayaknya mas, sejak saya kuliah disini.
3	Bagaimana anda bisa ngeindekos disini?	Rekomendasi dari teman saya mas saya dikasih kontak pemilik indekos disini, lasung saja saya tanya kepada pemilik dan mengeceknya, dan ternyata saya cocok.
4	Bagaimana aturan-aturan selama anda ngeindekos disini?	Kalau disini lumayan bebas mas, yang penting sopan. Aturan lain ya palingan

		harus bayar tepat waktu di awal bualan, tidak boleh merusak tempat indekos dan menjaga ketertiban. Kayaknya itu saja mas, soalnya aturanya tidak tertulis, hanya pembicaraan di awal saya ngeindekos disini saja mas.
5	Bagaimana sistem pelaksanaan akad indekos disini?	Kalau akad ngeindekos disini ya sama di kebanyakan tempat lain, saya datang kesini bilang ingin ngeindekos, kemudian pemilik indekos menunjukkan ruangan indekos dan biaya yang harus dibayar perbulannya mas. Ya gitu saja mas.
6	Apakah anda pernah menyewakan/menyewakan indekos yang anda sewa kepada orang lain?	Kalau menyewakan saya pernah mas, tapi hanya diwaktu Ketika liburan semesteran saja.

7	Mengapa anda menyewakan indekos kembali?	Ya untuk tambahan pemasukan mas, kan kalau liburan saya pulang kampung jadi otomatis indekos-nya indekosong. Daripada indekosong mending saya sewa menyewakan kepada orang yang butuh mas, kan uangnya lumayan buat tambahan, toh juga pada waktu liburan tidak ada keringanan pembayaran dari pemilik indekos mas.
8	Apakah dalam menyewakan indekos kepada orang lain itu seizin dari pemilik indekos?	Tidak mas, toh juga di awal akad tidak di singgung sama pemilik indekos boleh atau tidaknya,saya fikir ya tidak apa-apa untuk menyewakannya kembali.
9	Bagaiman cara anda menyewakan kembali tempat indekos anda?	Awalnya saya sewakan kepada teman saya yang mencari tempat transit

		sementara mas, kemudian saya posting di beberapa media sosial untuk menawarkan sewa indekos perjam mas.
10	Bagaimana sistem akad yang anda laksanakan?	Akadnya ya gitu mas, saya menyewakan antara rentang waktu, perjam saya tarif 25 ribu rupiah, saya tunjukkan indekos-nya kepada penyewa, kemudian jika penyewa cocok langsung pembayaran di awal mas.
11	Apakah ada aturan yang anda berikan kepada penyewa indekos selama menyewa tempat indekos anda?	Ada mas, aturannya ya sopan, tidak boleh mengganggu tetangga indekos, tidak boleh. Saya juga meminta kontak yang bisa dihubungi agar kalau ada kerusakan bisa minta pertanggung jawaban mas, gitu saja aturannya mas.

Nama Informan : R L

Tanggal Pelaksanaan : 21 Oktober 2021

Tempat Pelaksanaan : Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah anda mengeindekos disini?	Iya mas, saya ngeindekos disini
2	Sejak kapan anda ngeindekos disini?	Saya ngeindekos disini mulai 2 tahun yang lalu, sejak saya kerja disini mas.
3	Bagaimana anda bisa ngeindekos disini?	Memang saya bermaksud cari tempat tinggal disini untuk transit dari tempat kerja saya mas, saya mencari-cari di grup sosial media mas, kemudia lasung saja saya tanya-tanya kepada pemilik dan mengeceknya, dan ternyata

		saya cocok mas.
4	Bagaimana aturan-aturan selama anda ngeindekos disini?	Kalau disini lumayan bebas mas, yang penting sopan. Aturan lain ya palingan harus bayar tepat waktu di awal bualan, tidak boleh merusak tempat indekos dan menjaga ketertiban. Kayaknya itu saja mas, soalnya aturanya tidak tertulis, hanya pembicaraan di awal saya ngeindekos disini saja mas.
5	Bagaimana sistem pelaksanaan akad indekos disini?	Kalau akad ngeindekos disini ya sama di kebanyakan tempat lain, saya datang kesini bilang ingin ngeindekos, kemudian pemilik indekos menunjukkan ruangan indekos dan biaya yang harus dibayar perbulannya mas. Ya gitu saja.

6	Apakah anda pernah menyewakan/menyewakan indekos yang anda sewa kepada orang lain?	Kalau menyewakan saya pernah mas, tapi hanya diwaktu siang hari ketika saya kerja.
7	Mengapa anda menyewakan indekos kembali?	Ya untuk tambahan pemasukan mas, kan kalau siang sampe malam saya kerja mas jadi saya sewa menyewakan saja tempat saya sama kalo hari sabtu dan minggu saya libur mas, jadi uangnya lumayan buat tambahan mas.
8	Apakah dalam menyewakan indekos kepada orang lain itu seizin dari pemilik indekos?	Tidak mas, toh juga di awal akad tidak di singgung sama pemilik indekos boleh atau tidaknya,saya fikir ya tidak apa-apa untuk menyewakannya kembali.
9	Bagaiman cara anda menyewakan kembali tempat indekos anda?	Awalnya saya tawar-tawarkan kepada teman saya yang mencari tempat transit sementara mas, saya

		juga posting di beberapa media sosial untuk menawarkan sewa indekos perjam mas.
10	Bagaimana sistem akad yang anda laksanakan?	Akadnya ya gitu mas, saya menyewakan antara rentang waktu, perjam saya tarif 20 ribu rupiah, saya tunjukkan indekos-nya kepada penyewa, kemudian jika penyewa cocok langsung pembayaran di awal mas.
11	Apakah ada aturan yang anda berikan kepada penyewa indekos selama menyewa tempat indekos anda?	Ada mas, aturannya ya sopan, tidak boleh mengganggu tetangga indekos, saya juga meminta kontak yang bisa dihubungi agar kalau ada kerusakan bisa minta pertanggung jawaban mas, gitu saja aturannya mas.

**Lampiran 3. Transkrip Wawancara Penyewa/Penyewa
Indekos (Pihak Ketiga)**

Nama Informan : M. W P
Tanggal Pelaksanaan : 22 Oktober 2021
Tempat Pelaksanaan : Desa Ngembal Kulon, Dukuh
 Tambak Boyo, Kecamatan
 Jati, Kabupaten Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah anda menyewa tempat indekos ini?	Iya saya menyewa tempat indekos ini.
2	Untuk siapa anda menyewa tempat indekos ini?	Untuk saya sendiri.
3	Mengapa anda menyewa indekos ini?	Ya karena saya butuh tempat transit untuk istirahat, kan saya sedang ada tes untuk masuk kuliah di Kudus.
4	Darimana anda tahu tempat indekos ini?	Saya tau dari postingan di sebuah group media sosial, kemudian saya menghubungi nomor yang ada diposting.

5	Bagaimana akad transaksi anda dalam menyewa indekos ini?	Akad transaksinya ya saya tanya pada pihak yang menyewakan, kemudian diajak melihat dan diberi tahu tarifnya. Kemudian saya disuruh langsung membayar.
6	Berapa jangka waktu anda menyewa indekos ini?	Saya menyewa hanya sehari, mulai jam 10.00 WIB sampai jam 15 WIB.
7	Apakah anda mengetahui pemilik indekos ini?	Tidak, saya hanya tahu indekos ini merupakan tempat indekos yang disewakan
8	Apa aturan dalam menyewa indekos ini?	Aturanya ya hanya membayar diawal, menjaga kesopanan, dan tidak boleh merubah atau merusak fasilitas yang ada. Saya juga dimintai nomor telepon saya.
9	Berapa tarif menyewa indekos ini?	Untuk tarif, saya membayar 20 ribu perjam, tapi jika sewa lebih dari 5 jam ada potongan 10 ribu

Nama Informan : I S

Tanggal Pelaksanaan : 19 Oktober 2021

Tempat Pelaksanaan : Desa Ngembal Rejo,
Kecamatan Bae, Kabupaten
Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah anda menyewa tempat indekos ini?	Iya saya menyewa tempat indekos ini.
2	Untuk siapa anda menyewa tempat indekos ini?	Untuk saya sendiri.
3	Mengapa anda menyewa indekos ini?	Ya karena saya butuh tempat istirahat sementara soalnya saya ada kepentingan di Kudus mas
4	Darimana anda tahu tempat indekos ini?	Saya tau dari postingan di sebuah group media sosial, kemudian saya menghubungi nomor yang ada dipostingannya gitu mas.
5	Bagaimana akad transaksi	Akad transaksinya ya saya

	anda dalam menyewa indekos ini?	tanya pada pihak yang menyewakan, kemudian diajak melihat dan diberi tahu tarifnya kalau per perjamnya 15 ribu mas. Kemudian saya disuruh langsung membayar.
6	Berapa jangka waktu anda menyewa indekos ini?	Saya menyewa hanya dua hari mas, dengan tarif 180 ribu.
7	Apakah anda mengetahui pemilik indekos ini?	Tidak, saya hanya tahu indekos ini merupakan tempat indekos yang disewakan mas.
8	Apa aturan dalam menyewa indekos ini?	Aturanya ya hanya membayar diawal, menjaga kesopanan, dan tidak boleh merubah atau merusak fasilitas yang ada. Saya juga dimintai nomor telepon saya.
9	Berapa tarif menyewa indekos ini?	Untuk tarif, saya membayar 15 ribu perjam mas.

Nama Informan : Y K A

Tanggal Pelaksanaan : 19 Oktober 2021

Tempat Pelaksanaan : Desa Dersalam, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah anda menyewa tempat indekos ini?	Iya saya menyewa tempat indekos ini.
2	Untuk siapa anda menyewa tempat indekos ini?	Untuk saya sendiri.
3	Mengapa anda menyewa indekos ini?	Ya karena saya butuh tempat transit untuk istirahat sementara mas,
4	Darimana anda tahu tempat indekos ini?	Saya tau dari postingan di sebuah group media sosial, kemudian saya menghubungi nomor yang ada diposting.
5	Bagaimana akad transaksi anda dalam menyewa indekos ini?	Akad transaksinya ya saya tanya pada pihak yang menyewakan, kemudian diajak melihat dan diberi tahu

		tarifnya. Kemudian saya disuruh langsung membayar.
6	Berapa jangka waktu anda menyewa indekos ini?	Saya menyewa hanya sehari mas.
7	Apakah anda mengetahui pemilik indekos ini?	Tidak, saya hanya tahu indekos ini merupakan tempat indekos yang disewakan
8	Apa aturan dalam menyewa indekos ini?	Aturanya ya hanya membayar diawal, menjaga kesopanan, dan tidak boleh merubah atau merusak fasilitas yang ada. Saya juga dimintai nomor telepon saya.
9	Berapa tarif menyewa indekos ini?	Untuk tarif, saya membayar 100 ribu perhari nya mas.

Lampiran 4. Foto Dengan Narasumber Pemilik Rumah Indekos

1. Wawancara Dengan Pemilik Rumah Indekos Bapak S
(52) Identitas Tidak Disebutkan



2. Wawancara Dengan Pemilik Rumah Indekos Bapak W
(42) Identitas Tidak Disebutkan



3. Wawancara Dengan Pemilik Rumah Indekos Bapak H
(40) Identitas Tidak Disebutkan



4. Wawancara Dengan Pemilik Rumah Indekos Bapak W
(40) Identitas Tidak Disebutkan



5. Wawancara Dengan Pemilik Rumah Indekos Ibu F(62)
Identitas Tidak Disebutkan



Lampiran 5. Foto Dengan Narasumber Penyewa Indekos (Pihak Ke Dua)

1. Wawancara Dengan Penyewa Indekos (Pihak Ke Dua) M. A A (22) Identitas Tidak Disebutkan



2. Wawancara Dengan Penyewa Indekos (Pihak Ke Dua) M. F N (21) Identitas Tidak Disebutkan



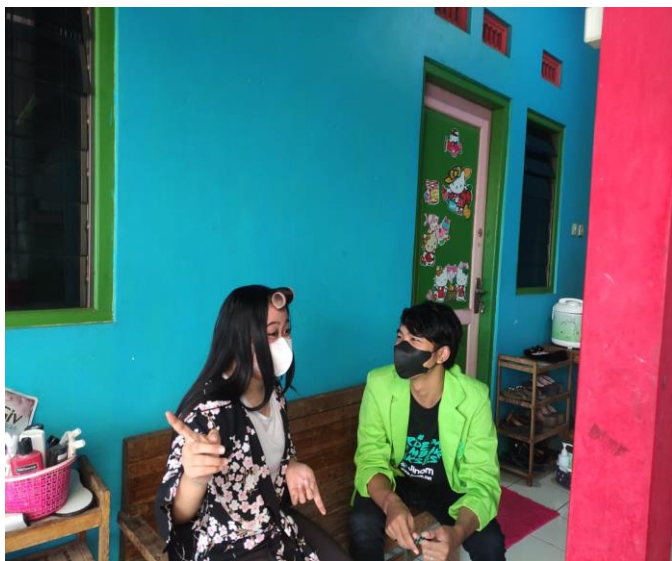
3. Wawancara Dengan Penyewa Indekos (Pihak Ke Dua) M. A R (23) Identitas Tidak Disebutkan



4. Wawancara Dengan Penyewa Indekos (Pihak Ke Dua) S
(21) Identitas Tidak Disebutkan



5. Wawancara Dengan Penyewa Indekos (Pihak Ke Dua) R
L (22) Identitas Tidak Disebutkan



Lampiran 6. Foto Dengan Narasumber Penyewa/Penyewa Indekos (Pihak Ketiga)

1. Wawancara Dengan Penyewa/Penyewa Indekos (Pihak Ketiga) M. W P (22) Identitas Tidak Disebutkan



2. Wawancara Dengan Penyewa/Penyewa Indekos (Pihak Ketiga) I S (23) Identitas Tidak Disebutkan



3. Wawancara Dengan Penyewa/Penyewa Indekos (Pihak Ketiga) Y K A (24) Identitas Tidak Disebutkan



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

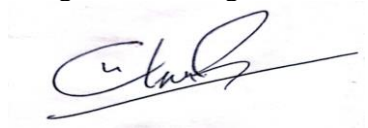
Nama : M. Nailul Maram Al Basith
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 17 Agustus 1999
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Alamat : Tompomulyo RT 04 RW 02.
Kecamatan Batangan Kab. Pati
Nomor Handphone : 0895426460503
E-mail : ilulahmad706@gmail.com

Riwayat Pendidikan

- a. SDN Tompomulyo 02 (Lulus tahun 2011)
- b. MTs Mu'alimin Mu'alimat Rembang (Lulus tahun 2014)
- c. MA Mu'alimin Mu'alimat Rembang (Lulus tahun 2017)
- d. UIN Walisongo Semarang (Masuk tahun 2017)

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Semarang, 22 September 2022
Yang bertanda tangan



M. Nailul Maram Al Basith
NIM. 1702036123