

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai makhluk sosial manusia tidak dapat hidup sendiri, artinya bahwa manusia selalu berhubungan dan membutuhkan orang lain. Salah satunya yaitu dalam bidang *muamalah*. *Muamalah* adalah tukar menukar barang atau sesuatu yang bermanfaat dengan cara yang telah ditentukan.¹ Dalam hal *muamalah* sendiri Islam telah memberikan ketentuan-ketentuan atau kaidah-kaidah yang harus ditaati dan dilaksanakan. Jadi pelaksanaan *muamalah* harus sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan oleh syari'at Islam.

Allah telah menjadikan manusia masing-masing berhajat kepada yang lain, supaya mereka bertolong-tolongan tukar menukar keperluan dalam segala urusan kepentingan hidup masing-masing, baik dengan jalan jual beli, sewa menyewa bercocok tanam atau yang lain, baik dalam urusan diri sendiri maupun untuk kemaslahatan umum.²

¹ Rachmat Syaf'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001, hal 16

² Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam*, Jakarta: At-Tahiriyah, cet.17, 1954, hal. 268

Salah satu kegiatan mu'amalah adalah sewa menyewa, ini mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dahulu hingga kini. Kita tidak dapat membayangkan betapa kesulitan akan timbul dalam kehidupan sehari-hari, seandainya sewa menyewa ini tidak dibenarkan oleh hukum.³

Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa sebagai kompensasi atau pembayaran manfaat yang dinikmatinya. Setiap sesuatu yang layak dianggap harga dalam jual beli dianggap layak pula sebagai sewa dalam *Ijarah*.⁴

Dalam bahasa arab sewa menyewa diistilahkan dengan "*Al-Ijarah*", yang diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian, yang dimaksudkan dalam hal ini adalah pengambilan manfaat suatu benda, tanpa mengurangi benda tersebut, dengan perkataan lain dengan terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.⁵

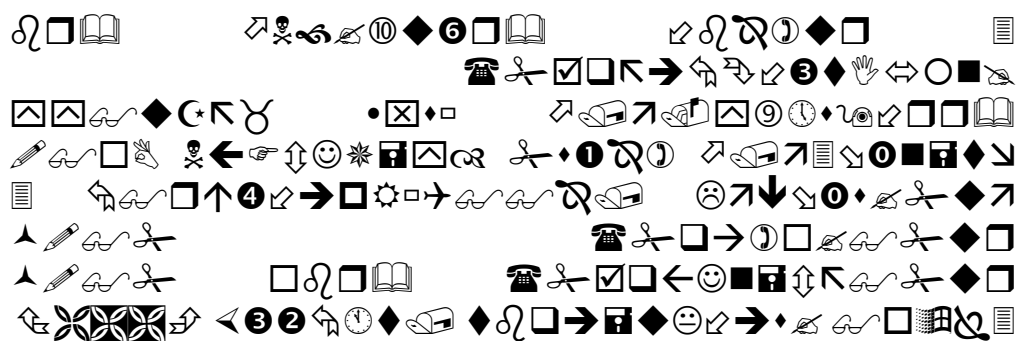
Menurut ulama Hanafiah, Sewa menyewa adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan. Menurut ulama Syafi'iyah, sewa menyewa adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang

³Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung : CV. Diponegoro, 1992, hlm. 320

⁴ Dimyaudin Djuwaini, *pengantar fiqih muamalah*, Yogyakarta :Pustaka Pelajar, 2010, hlm 159

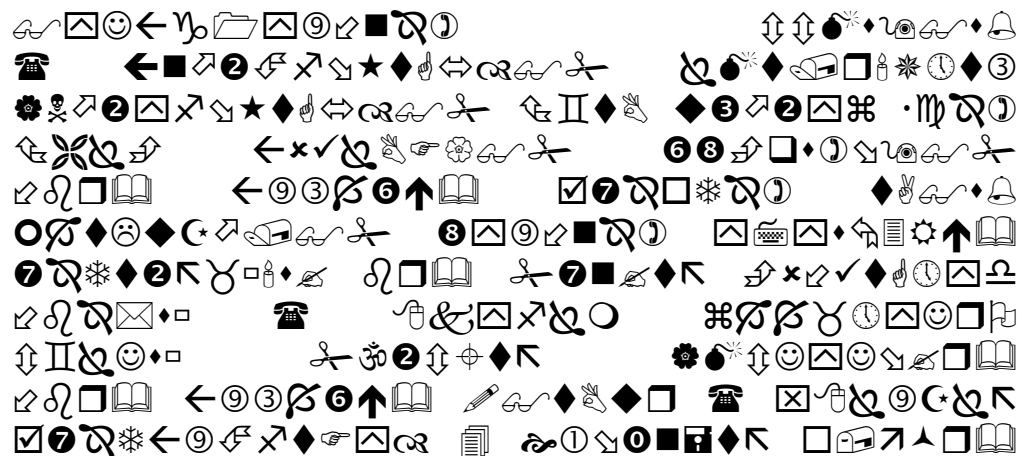
⁵ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996, hal52

bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah, sewa menyewa adalah pemikiran manfaat suatu harta benda yang bersifat mudah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.⁶ Kebolehan transaksi sewa menyewa didasarkan pada firman Allah dan Hadis sebagai berikut:



Artinya:

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”⁷ (Q.S Al baqarah : 233)



⁶Ghufron A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Pesada, 2002, hlm 182

⁷ Departemen Agama RI, *Al Qur’an dan Terjemahnya*, Bandung, CV. Diponegoro, 2000, Cet. I, hlm. 29



Artinya:

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (kepada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (kepada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah dia (Syu'aib) "sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dari salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja dengan aku 8 tahun dan jika kamu kukuhkan 10 tahun maka itu adalah suatu kebaikan dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu dan kamu InsyaAllah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik"(QS. Al-Qashas : 26-27).⁸

حدثنا اسحك اخبرنا عيس عين يونس حدثنا الأوزاعي عن ربيعة بن ابي عبد الرحمن حدثني حنظلة بن قيس الأنصاري قال سألت رافع بن خديج عن كرى الأرض بالذهب والورق فقال بأس به إنما الناس يؤا جرون في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم بما على المأذونات وإقبال الجدوال وأشياع من الزرع فيهلك هذا ويسلم هذا. ويسلم هذا ويهلك هذا ولم يكن للناس كرى إلا هذا فلذا الكزجر عنه (روه مسلم).⁹

Artinya

"Diriwayatkan dari Ishaq bahwa Isa bin Yunus mengabarkan kepada kita, diriwayatkan dari Auza'I dari Rabi'ah bin Abi Abdurrahman, meriwayatkan kepada saya Hanzalah bin Qais Al-Anshari, ia berkata : saya bertanya kepada Rafi' bin Hadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata tidak salah, adalah orang-orang pada zaman Rasulullah SAW., menyewakan tanah yang dekat dengan sumber dan yang berhadap-hadapan dengan parit-parit dan beberapa macam tanaman, maka yang ini rusak dan yang itu selamat , yang ini selamat dan yang itu rusak, sedangkan orang-orang tidak melakukan penyewaan tanah kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya. "(HR. Muslim)

Agar akad penyewaan sah, maka syarat berikut harus terpenuhi, yaitu:

1. Kedua orang yang berakad saling ridho.

⁸ Ibid

⁹ Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Juz I, Bandung : Al Ma'arif, t.th. .hlm 675-676.

2. Manfaat atas sesuatu yang diakadkan diketahui secara jelas sehingga tidak akan menimbulkan perselisihan.
3. Sesuatu yang diakadkan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dan sesuai dengan syariat. Diantara para ulama ada yang mensyaratkan ketentuan ini dan melarang penyewaan barang milik persekutuan (dimiliki secara bersama) kepada yang lain. Sebab manfaat dari barang yang dimiliki secara bersamaan tidak bias diambil secara sempurna. Pendapat ini dikemukakan oleh Abu Hanifah dan Zufar.
4. Barang yang disewa bisa diserahkan bersama manfaat yang ada di dalamnya.
5. Manfaat yang sedang diakadkan hukumnya mubah, tidak haram, tidak pula wajib.¹⁰

Dalam praktek sewa menyewa yang terjadi di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan bahwa Rumah Dinas adalah milik PT.KA kemudian dihuni oleh pensiunan dalam hal ini sebagai penyewa. Rumah Dinas tersebut sejatinya dimiliki sepenuhnya oleh PT.KA, Sedangkan penghuni tidak memiliki hak untuk menyewakan Rumah Dinas tersebut, tetapi yang terjadi penghuni menyewakan Rumah Dinas tersebut dengan izin dari pihak PT.KA, yang berguna untuk membantu pembayaran sewa atas yang di tempati penghuni.

¹⁰ Sayyid sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jakarta: PT.Pena Pundi Aksara Publishing, hlm 152

Pihak PTKA sebagai pihak pemilik memperbolehkan Rumah Dinas tersebut disewakan oleh penghuni dengan ketentuan harus ada perwakilan dari keluarga pensiunan yang menempati. Dengan begitu Rumah Dinas menjadi milik bersama atas manfaatnya.

Namun yang terjadi pihak penghuni meninggalkan Rumah Dinas dikarenakan sudah memiliki rumah di tempat lain, kemudian disewakan, dikontrakkan atau dikoskan kepada pihak lain. Penghuni hanya mendapatkan uang sewa dari pihak yang menyewa tidak membagi dengan pihak PT.KA atas manfaat barang yang disewakan.

Para penghuni melanggar perjanjian dengan pihak PTKA yang memperbolehkan menyewakan Rumah Dinas yang dihuni dengan ketentuan ada perwakilan pihak keluarga dari pensiun, tetapi kenyataanya ditinggal oleh penghuni.¹¹

Dalam Fiqih muamalah ada Ulama yang mensyaratkan ketentuan ini dan melarang penyewaan barang milik persekutuan (dimiliki secara bersama) kepada yang lain. Sebab manfaat dari barang yang dimiliki secara bersamaan tidak bisa diambil secara sempurna. Pendapat ini dikemukakan oleh Abu Hanifah dan Zufar.

Mayoritas ulama berpendapat, barang yang dimiliki bersama boleh disewakan secara mutlak, baik kepada orang yang memiliki hak atas barang

¹¹ Wawancara dengan Bapak Raharjo (penghuni sekaligus pensiunan PTKA)

tersebut atau kepada orang lain, selama barang tersebut memiliki manfaat. Penyerahan bisa dilakukan dengan pengosongan atau dengan pembagian manfaat, sebagaimana hal itu juga diperbolehkan dalam jual beli. Sementara penyewaan termasuk salah satu jenis jual beli. Apabila pembagian manfaat tidak ditentukan, maka penyewaan batal.¹²

Namun yang terjadi jika pihak PT.KA memperbolehkan atas manfaat Rumah Dinas yang disewakan tersebut maka pihak PT.KA punya hak atas hasil manfaat yang diperoleh oleh pensiun dan seharusnya dibagi rata dengan pihak PT.KA, kenyataannya hanya pensiunanlah yang merasakan atas hasil manfaat Rumah Dinas tersebut.

Menurut jumhur fuqaha syarat sah penyewa apabila barang itu dimiliki oleh persekutuan atau milik bersama harus dibagi manfaatnya kepada semua pihak yang memiliki asset rumah dinas tersebut.

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka penelitian ini akan difokuskan pada masalah sewa-menyewa Rumah Dinas milik PT.KA yang terjadi di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan dalam bentuk karya ilmiah yang disusun dalam skripsi dengan judul ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWAKAN RUMAH DINAS MILIK PT.KA.

B. Rumusan Masalah

¹² Sayyid Sabiq, *op.cit* hlm 152

Berangkat dari latar belakang permasalahan di atas, adapun permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa rumah dinas milik PT.KA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan sewa-menyewa rumah dinas milik PT.KA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan.

C. Tujuan Penelitian

Setelah identifikasi terhadap masalah-masalah yang ada, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan sewa-menyewa Rumah Dinas milik PT.KA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan sewa-menyewa rumah dinas milik PT.KA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan.

D. Telaah Pustaka

Sejauh penelusuran penulis, belum ditemukan tulisan dalam bentuk skripsi yang secara spesifik dan mendetail membahas tentang analisis hukum Islam tentang sewa rumah dinas.

Di Fakultas Syariah, penulis menemukan skripsi yang disusun oleh Ali Hamdan, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Sistem "Bagel" (Studi Kasus di Desa Kembang Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati)*. Dalam skripsi ini penulis memaparkan tentang tinjauan hukum Islam serta pandangan ulama setempat tentang sewa-menyewa sistem "Bagel". Dalam analisisnya penulis memaparkan hukum sewa menyewa sistem "Bagel" berdasarkan beberapa alasan yaitu: Besarnya masalah yang dirasakan dari pada madharatnya, berdasarkan kebiasaan yang terjadi dalam masyarakat dan pandangan ulama setempat yang rata-rata membolehkan sewa-menyewa sistem "Bagel".

Berikutnya skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanaman di Desa bangsri kec. Bangsri kab. Jepara". yang dirilis oleh Nunung Muhayatun, Dalam skripsi ini dijelaskan tentang pelaksanaan sewa menyewa tanaman dengan jangka waktu lebih dari satu musim, Nampak adanya unsur ketidakpastian atau spekulasi hasil oleh pihak penyewa ternyata tanaman tidak berbuah, maka pihak penyewa akan menanggung kerugian karena uang sewa telah dibayarkan saat akad. Pada dasarnya yang diakadkan dalam sewa menyewa adalah manfaat obyek sewa,

sedangkan dalam sewa menyewa tanaman yang diambil adalah buahnya yang merupakan hasil pengikut tanaman bukan manfaat tanaman.

Dari kedua skripsi yang saya baca, permasalahan yang penulis angkat tidak sama dengan skripsi-skripsi sebelumnya. Masing-masing permasalahannya adalah besarnya masalah dari pada madharatnya, dan ketidakpastian atau spekulasi hasil oleh penyewa ternyata tidak berbuah. Sedangkan penulis mengangkat permasalahannya tentang manfaatnya objek yang disewakan merupakan milik persekutuan, jadi tidak ada kesamaan diantara semuanya.

E. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan secara terarah dan sistematis, penyusun menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), Dalam hal ini realitas hidup yang ada dalam masyarakat menjadi unsur terpenting dalam kajian yang dilakukan. Penelitian lapangan dimaksudkan untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan dan posisi saat ini, serta interaksi lingkungan unit sosial tertentu yang bersifat apa adanya. Subyek

penelitian dapat berupa individu, kelompok, institusi atau masyarakat.¹³ Adapun yang menjadi subyek penelitian di sini adalah praktek sewa-menyewa Rumah Dinas milik PT.KA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan.

2. Sumber Data

Sesuai dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, maka sumber data yang diperlukan dibagi menjadi dua macam yaitu :

- a. Sumber data primer adalah data yang diperoleh dari lokasi penelitian.
- b. Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku, artikel, jurnal, atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

3. Metode pengumpulan Data

a. Observasi

Yaitu metode penelitian dengan pengamatan yang dicatat secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang diselidiki.¹⁴ Dalam hal ini penulis akan mengobservasi praktek sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kota. Semarang Selatan. Metode ini bermanfaat untuk mendefinisikan data-data lapangan yaitu di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan.

b. Wawancara

¹³ Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Bandung : C.V. Pustaka Setia, 2002, hlm. 54-55

¹⁴ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Penerbit Andi, 2004, hlm. 151

Yaitu cara yang digunakan oleh seseorang untuk tujuan tertentu, mencoba, mendapat keterangan atau pendapat secara lisan dengan seorang responden dengan bercakap-cakap langsung dengan seorang itu.¹⁵ Dalam hal ini penulis akan melakukan wawancara dengan penghuni baik yang sudah pensiun atau masih menjabat (orang yang menyewakan), pihak PT.KA sebagai pihak yang menyewakan dan pihak-pihak yang berkaitan dengan sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan.

c. Dokumentasi

Yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen rapat, dan sebagainya.¹⁶

4. Metode Analisis Data

Adapun metode yang digunakan dalam analisa data ini adalah metode deskriptif analisis yaitu metode yang dipakai untuk membantu dalam menggambarkan keadaan-keadaan yang mungkin terdapat dalam situasi tertentu, dan untuk membantu mengetahui dalam mencapai tujuan yang akan diinginkan.¹⁷ Bertujuan untuk menggambarkan secara obyektif

¹⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Yogyakarta: Rineka Cipta, 2002, Cet. V, hlm. 132-133

¹⁶ Suharsimi Arikunto, *op.cit.*, hlm. 206

¹⁷ Conselo G. Sevilla, et al., *An Introduction to Research Methods*, Terj. Alimuddin Tuwu "Pengantar Metode Penelitian", Jakarta : UI Press, 1993, hal. 73.

bagaimana pelaksanaan bagaimana sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan.

F. Sistem Penulisan

Sesuai dengan pedoman penulisan skripsi, maka penulis akan membagi skripsi ini dalam lima bab, yang mana antara bab satu dengan bab yang lain disusun secara sistematis dan logis. Dalam setiap bab terdiri dari sub-sub pembahasan, untuk lebih jelasnya sistematika penulisan skripsi tersebut adalah sebagai berikut:

Bab pertama, penulis menjelaskan tentang perencanaan awal pembuatan skripsi ini mulai dari pendahuluan, dalam bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang permasalahan, supaya pembahasan skripsi ini tidak meluas, penulis membuat ulasan dengan pokok permasalahan agar menjadi jelas dan lebih terarah tujuannya. Dengan telaah pustaka, maka akan dapat diketahui posisi masalah yang sedang dibahas dengan hubungannya penelitian yang telah dilakukan oleh para pendahulu. Kemudian penggunaan metode penulisan yang sesuai dan dapat dipertanggung jawabkan sebagai pendukungnya, yang terakhir dalam bab ini penulis menyusun terlebih dahulu sistematika penyusunannya, hal ini diharapkan agar lebih mudah dalam menjejarkannya. Dengan demikian dalam bab pertama ini ada enam sub bab

yang akan dibahas yaitu antara lain, latar belakang permasalahan, permasalahan dan ruang lingkup tujuan penulisan, telaah pustaka, metode penulisan dan sistematika pembahasan.

Bab kedua ini membahas tentang pengertian sewa-menyewa, dasar hukum sewa-menyewa, rukun dan syarat sahnya sewa-menyewa, sifat akad sewa menyewa, macam-macam sewa menyewa serta pembatalan dan berakhirnya sewa-menyewa.

Bab ketiga ini membahas tentang gambaran umum Kel. Randusari, kec. Semarang Selatan dan pelaksanaan sewa-menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan yang meliputi : motifasi pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas, tahap penawaran, tahap transaksi dan berakhirnya sewa menyewa rumah dinas

Bab keempat ini akan membahas tentang bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap motifasi pelaksanaan sewa menyewa Rumah Dinas, tahap penawaran, tahap transaksi dan berakhirnya sewa menyewa Rumah Dinas.

Bab kelima ini akan dikemukakan kesimpulan dan saran-saran.

