BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial, oleh sebab itu manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan dari orang lain. Manusia juga diberikan naluri diantaranya naluri bermasyarakat. Naluri ini memberi dorongan kepada manusia untuk membutuhkan orang lain dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari mereka, dan pada dasarnya kebutuhan ini berhubungan dengan kemasyarakatan. Kebutuhan manusia sehari-hari dapat dipenuhi dengan berbagai macam cara seperti jual beli, bertani, berdagang, buruh, pinjam meminjam, dan ada yang melakukan sewa-menyewa yang biasa dikenal dengan sistem *ijarah.* Dalam pembahasan ini akan dibahas mengenai kegiatan manusia dalam kegiatan sewa menyewa atau *ijarah.*[1]

Dalam syariat, yang dimaksud dengan *ijarah* adalah akad untuk mendapatkan manfaat dengan imbalan. Menurut Hanafiyah *ijarah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta. Menurut Malikiyah *ijarah* merupakan suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan bukan berasal dari manfaat.

---

[1] Dimnyauddun Djwani, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustka Belajar, 2008),

Berdasarkan definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa *ijarah* atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dari segi imbalannya *ijarah* ini mirip dengan jual beli, tetapi keduanya berbeda, karena dalam jual beli objeknya benda. Sedangkan, dalam *ijarah* objeknya manfaat benda. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh syariat berdasarkan ayat Al-Qur'an, Hadist Nabi, dan ketetapan ijma' ulama.[2]

Dalam islam sewa-menyewa disebut juga dengan *ijarah* yang diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah, tanpa diikuti dengan pemindahan hak guna atas berang tersebut. Tujuannya antara lain untuk menghindari permasalahan dan dampak negatif yang mungkin akan terjadi. Dengan demikian *ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa atau menjual jasa. Perjajian sewa-menyewa itu bisa dilakukan secara lisan maupun tertulis. Jika sewa-menyewa secara tertulis, maka sewa-menyewa itu akan berakhir demi hukum (otomatis) jika waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa pemberitahuan, pemberhentian. Sebaliknya, sewa-menyewatidak tertulus, maka ia berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada sipenyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya.

---

[2] Samsul Anwar, *Hukum Peranjian Syari'ah: Studi Tentang Akad Dalam Fiqih Muamalat (*Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007)

Menurut Syafi'iyah *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan. Sedangkan menurut Hanabilah mendefinisikannya dengan suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah*.

Hampir semua ulama ahli fikih sepakat bahwa ijarah disyariatkan dalam Islam. Apapun golongan yang tidak menyepakatinya, seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail Ibn Aliah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawi, dan Ibn Kaisan beralasan bahwa ijarah adalah jual- beli kemanfaatan, yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak ada tidak dapat dikategorikan jual beli.[3]

Rukun dan syarat yang harus dipenuhi untuk mencapai terjadinya kegiatan sewa menyewa (*ijarah*) menurut mazhab Hanafi hanyalah ijab dan qabul saja, mereka mengakui bahwa tidak mungkin ada akad tanpa adanya objek akad.

Pada kegiatan praktik sewa-menyewa ini tidak semudah yang dipikirkan. Karena seseorang penyewa perlu memperhatikan isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Apabila nantinya salah satu perjanjian tersebut dilanggar ataupun diingkari akan menjadi suatu permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada. [4]

Salah satu kegiatan sewa-menyewa (*ijarah*) terjadi pada penyewaan rumah Rusunawa. Tentang Pengelolaan Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam lingkungan yang terbagi dalam

---

[3] Dwi Suwikyo, *Komplikasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 106

[4] Tri Kurnia Nurhayati, *Kamus Lengkap bahasa indonesia,* (Jakarta: Balai Pustaka, 1999), 98

bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaan sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya hunian.[5]

Ketentuan mengenai Satuan Rumah Susun Sederhana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa, yang diundangkan pada tanggal 19 September 2011. Biaya Tarif Sewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sederhana Sewa diatur dalam Peraturan Wali Kota Padang Nomor 6 Tahun 2012, yang diundangkan pada tanggal 24 Februari 2012, berita daerah kota Padang Tahun 2012 Nomor 6. Pembangunan Satuan Rumah Susun Sederhana bertujuan untuk menjamin terwujudnya Satuan Rumah Susun Sederhana yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efesiensi pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan pemukiman kumuh, mengarahkan pembangunan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memperdayakan pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan Satuan Rumah Susun Sederhana bagi masyarakat yang kurang mampu dalam segi ekonominya.

Pembangunan Satuan Rumah Susun Sederhana (RUSUNAWA) dikaitkan dengan program peremajaan kota atau program pembangunan kota terpadu.

[5] Chairuman Pasaribu dan Surahwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 52

Hanya saja pelaksanaan pembangunannya yang berbeda. Bila dalam pembangunan Satuan Rumah Susun Sederhana dengan sistem kepemilikan lebih banyak dilakukan dengan Perumnas dan Dinas Perumahan, maka dalam pembangunan Satuan Rumah Susun Sederhana sewa lebih banyak ditangani oleh Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Satuan Rumah Susun Sederhana merupakan alternatif pilihan perumahan di kota yang diakibatkan adanya keterbatasan lahan serta harga lahan yang mahal, maka pendekatan yang dilakukan dalam pembangunan adalah dengan memenuhi aspek-aspek yang menjadi pilihan dasar masyarakat.[6]

Masyarakat yang ingin menghuni Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) harus membicarakan kepada pihak pengelola Unit Pelaksana Tenis Daerah (UPTD) rusunawa terlebih dahulu. Hal ini membutuhkan suatu perjanjian sewa-menyewa antara pihak pengelola dengan calon penghuni. Selain perjanjian sewa-menyewa calon penghuni terlebih dahulu harus memenuhi syarat administrasi dan ketentuan bagi calon penghuni rusunawa yang telah ditetapkan oleh Kepala Unit Pelaksanaan Teknis (UPT) Satuan Rumah Susun SederhanaSewa. Pelaksanaan sewa-menyewa yang terjadi di Rusunawa dilakukan secara tertulis yang dilakukan pihak penyewa dengan pihak Pengelola rusunawa setelah memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Sebagaimana persyaratan terdiri dari: mengisi formulir pendaftaran, foto KTP penduduk kota Padang, Kartu Keluarga, surat nikah bagi yang sudah menikah, surat keterangan

[6] Perjanjian Sewa-menyewa Satuan Rumah susun Sederhana sewa (rusunawa)

penghasilan dari perusahaan tempat bekerja dan lain sebagainya. Penghuni maksimum dalam Rusunawa terdiri dari empat orang.[7]

Satuan Rumah Susun SederhanaSewa (RUSUNAWA) terdiri 2 blok yaitu lima tingkat untuk keluarga dan empat tingkat Rusunawa lajang. Masing-masing tingkatan berbeda dalam pembayaran sewanya. Tingkat untuk berkeluarga. Lantai satu rusunawa jumlah sewanya sebesar Rp. 300,000,00. Satu bulan, Lantai kedua rusunawa jumlah sewanya sebesar Rp. 290.000,00. Satu bulan, Lantai ketiga rusunawa jumlah sewanya Rp. 280.000,00. Satu bulan. Pada Lantai keempatnya sebesar Rp. 270.000,00. Satu Bulan. dan pada tingkat teratas atau tingkat lima pembayarannya sebesar Rp. 260.000,00. Satu bulan.

Tingkat Rusunawa lajang, Lantai Satu rusunawa jumlah sewa sebesar Rp. 300,000,0. Satu bulan. Lantai kedua jumlah sewa sebesar Rp. 290.000.00 Satu bulan, Lantai Tiga jumlah sewa sebesar Rp. 280.000.00 Satu Bulan, Dan Lantai Empat jumlah sewa sebesar 270.000.00 Satu Bulan, satuan Perbedaan jumlah harga hanya terletak pada tingkatannya saja karena semakin keatas semakin sulit untuk berjalan. Sedangkan fasilitas yang didapat sama antara masing-masing rumah rusunawa. Pembayaran uang sewa-menyewa (*ijarah*) dilakukan langsung oleh pihak penyewa kepada pihak UPT (Unit Pelaksana Teknis) langsung pada bagian bendaraha pengelola rusunawa. Dimana pengelolanya sendiri merupakan Dinas Perumahan Rakyar Kawasan Pemukiman dan Pertanahan. Adapun cara pembayaran sewa-menyewa (*ijarah*) dilakukan melalui kontrak, misalnya

[7] Subekti R, *Aneka Perjanjian ,* (Surabaya : Citra Aditya Bakti), h.39.

penyewa mentanda tangani kontrak selama 1 (satu) tahun tetapi pembayarannya dilakukan 1 (satu) bulan sekali.

Dalam proses pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) terjadi beberapa pelanggaran yang telah dilakukan oleh pihak penyewa atau penghuni rusunawa dan pihak pengelola rusunawa. Diantara pelanggaran yang dilakukan oleh pihak penghuni atau penyewa yaitu Pihak Penyewa (pertama) melakukan wanperstasi yang tidak diketahuioleh pihak pemberi sewa(kedua). yaitu menyewakan kembali rusunawa yang ditempatinya kepada pihak ketiga tanpa mengetahui oleh pihak pemberi sewa. Padahal didalam kontrak yang telah disepakati telah tercantum perjanjian antara pihak pertama dan pihak kedua, dan tidak ada mengenal adanya pihak lain dalam perjanjian ini maupun sewa-menyewa kepada pihak lain.

Banyak dari para penghuni rusunawa yang melakukan penunggakan dan bahkan sampai berbulan-bulan. Hal ini mungkin karena kurangnya ekonomi pada masyarakat yang tinggal di rusunawa serta adanya ketidak patuhan hukum bagi penyewanya. Biasanya ada sanksi denda yang dikenakan bagi para penyewa yang melakukan penunggakan, denda biasanya 10% dari harga sewa. Dalam melakukan pengawasan pihak pengelola rusunawa juga melakukan pengecekan setiap bulannya dari PEMKO Kota Padang, serta juga melakukan razia-razia bagi penghuni yang tidak taat hukum. Tetapi juga ada pelanggaran lain yang dilakukan pihak penyewa rusunawa yaitu pihak penyewa yang tidak tinggal dirusunawa melakukan sewa-menyewa lagi dengan pihak lain tanpa sepengetahuan pihak PEMKO Kota Padang. Hal ini dilakukan karena adanya beberapa faktor seperti:

Pihak penyewa telah melakukan perbaikan kerusakan pada rusunawa dan menyewakan kembali dengan harga yang sedikit lebih tinggi dari harga sewa yang ditetapkan oleh PEMKO Padang. Selain itu karena pihak penyewa telah melakukan sewa kepada PEMKO Padang tetapi tidak menempatinya sehingga menjadi terbengkalai makanya disewakan kepada pihak lain. Maka dari itu RT juga membolehkan adanya kegiatan tersebut tanpa sepengetahuan dan izin dari PEMKO Padang.

Sedangkan hasil wawancara oleh Eli (49 Tahun) nama samaran sebagai penyewa rusunawa yang menyewakan kepada pihak lain bahwa:

> "Pihak dari ibu Eli sendiri melakukan sewa-menyewa (*ijarah*) lagi dengan pihak lain untuk menempati tempat tinggalnya di Rusunawa dengan pembayaran sewanya dilakukan langsung kepada ibu Eli. Hal ini dilakukan oleh ibu Eli, karena merasakan adanya kerugian yang disebabkan Ibu Eli. membayar tunggakan yang dilakukan oleh penyewa sebelumnya di rusunawa kepada pengelola rusunawa berdasarkan kesepakatan yang telah dilakukan. Selain itu juga banyak perbaikan yang telah dilakukan oleh Ibu Eli terhadap rumah yang disewanya di rusunawa. Sehingga Ibu Eli melakukan penyewaan dulu kepada pihak lain".[8]

Hasil wawancara dengan penghuni gelap blok lajang Ikhsan mengatakan ia sudah menumpang selama 2 tahun dengan menggunakan kontrak sepupunya, ia

[8]Hasil Wawancara Degan Ibu Eli Penghuni Blok Keluarga Uptd Rusunawa Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang Pada Tanggal 8 Februari 2023

tinggal di blok lajang selama 2 tahun tanpa melapor ke pihak UPTD Rusunawa. Permasalahan yang ia katakan adalah sulitnya berjumpa berjumpa pihak UPTD Rusunawa dikarenakan jam kerja kantor. Karena Ikhsan adalah pegawai di Bank yang jam kerjanya sama dengan jam kerja Rusunawa, sehingga menyulitkan ia untuk melapor ke UPTD Rusunawa.[9]

Hal ini juga di ungkapkan oleh Bapak Udin (45 Tahun) nama samaran sebagai penyewa rusunawa bahwa:

> "Pihak penyewa rusunawa masih banyak yang melakukan tunggakan dan bahkan ada sampai kabur dan tidak membayar uang sewanya di rusunawa, oleh karena itulah jika ada penghuni baru yang ingin menempati rusunawa, pengelola meminta pelunasan sewa yang dilakukan oleh penyewa sebelumnya untuk menempati tempat tinggal di rusunawa. Mungkin karena alasan itulah ada penghuni rusunawa yang menyewakan kembali tempat tinggalnya kepada pihak lain untuk ditempati. Belum lagi nanti jika ada kerusakan yang harus diperbaiki sendiri oleh penghuni sewa"[10]

Berangkat dari permasalahan inilah peneliti merasa tertarik dan perlu untuk meneliti lebih jauh lagi terhadap permasalahan sewa-menyewa yang terjadi di rusunawa karena penulis merasa adanya ketidak sesuaian antara ketentuan yang ada dengan yang terjadi dilapangan. Maka dari itu peneliti akan melakukan

[9] Hasil Wawan Cara Dengan Bapak Udin, Penghuni Blok Keluarga *Penyewa* UPTD Rusunawa Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang Pada Tanggal 9 Februari 2023

[10] Hasil Wawancara Dengan Penghuni Blok Lajang Penyewa UPTD Rusunawa Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang Pada Tanggal 10 Februari 2023

penelitian lebih lanjut lagi dengan menuangkannya dalam bentuk karya ilmiah yang berupa skripsi yang berjudul "**Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Pasia Nan Tigo di Tinjau dari Fikih Mu'amalah (Studi Kasus di Rusunawa Kelurahan Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang)".**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis buat di atas, maka yang menjadi rumusan masalah yang menjadi acuan penulis dalam melakukan penelitian lebih lanjut adalah:

a. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Antara Pihak Pengelola Rusunawa dengan pihak Penyewa Rusunawa, di kelurahan Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.
b. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Satuan Rumah Susun Sederhana (Rusunawa) Sederhana Sewa di Tinjau Dari Fikih Muamalah di Kelurahan Pasia Nantigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Setiap pembahasan tidak terlepas dari tujuan dan kegunaan yang hendak di capai dalam penelitian karya ilmiah. Dalam pembahasan ini penulis mempunyai tujuan kegunaan.

1. Tujuan Penelitian

a. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pihak Pengelola UPT Rusunawa dengan Pihak Penyewa Rusunawa, di Kelurahan Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.
b. Untuk Mengetahui Tinjauan Fikih Mu'amalah Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rusunawa, di Kelurahan Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun Kegunaan penelitian ini adalah:

a. Untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Bukittinggi.
b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi segenap masyarakat dan sebagai tambahan seputar Muamalah.
c. Untuk merealisasikan salah satu dari Tri Darma Perguruan Tinggi dalam Nidang ilmiah.

D. Penjelasan Judul

Untuk memudahkan pembaca dalam memahami judul skripsi yang telah penulis cantumkan di latar belakang masalah, sekaligus penyeragaman pemahaman antara penulis dan pembaca, maka perlu penulis jelaskan kata-kata dalam judul skripsi ini sebagai berikut:

Pelaksanaan : Proses Perjanjian Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun SederhanaSewa Rusunawa

Perjanjian : Suatu Perbuatan mengenai harta benda antara dua belah pihak dalam satu pihak berjanji atau dianggap untuk melaksanakan suatu hal, sedangkankan pihak lain berhak untuk perjanjian itu.

Sewa-Menyewa : adalah bentuk hubungan kerja sama antara kedua belah pihak, dimana pihak pertama memberikan barangnya untuk di sewa oleh pihak kedua dengan jangka waktu tertentu dan biaya sewa yang di sepakati bersama.

Ijarah : Adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan.

Satuan : Satu Unit Satuan Rumah Susun Sederhana (Rusunawa)

Rusunawa : Rumah Susun Sederhana (Rusunawa) Bangunan bertingkat yang dibangun oleh pemerintah dalam satu lingkungan tempat hunian dan disewakan kepada keluarga kurang mampu dengan cara pembayaran perbulan.

E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat

jelas bahwa kajian yang dilakukan tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada. Untuk menghindari adanya dugaan plagiasi, berikut ini penulis akan memaparkan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki kemiripan dengan penelitian yang akan penulis lakukan.

Skripsi Ferawati Program Studi Muamalah Jurusan Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAIN) Bukittinggi dengan penelitian berjudul Petanggung Jawaban Resiko Dalam Sewa-Menyewa Menurut Hukum Islam dan Perdata Tahun 2002 dengan hasil penelitian dalam perjanjian sewa-menyewa resiko mengenai barang yang dijadikan objek sewaan terdapat dua analisa yang berbeda. Menurut KUHPedata bahwa resiko terhadap semua cacat barang yang disewakan atau barang sewaan musnah sama sekali ditanggung oleh orang yang menyewakan tersebut tidak mengetahui cacat tersebut pada waktu dibuat persetujuan sewa. Jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian bagi penyewa, maka kepada pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi atau menanggung resiko. Lain halnya jika cacat tersebut disebabkan oleh sipenyewa, maka bagi orang yang menyewakan berhak ganti rugi kepada si penyewa. Adapun dalam Hukum Islam resiko yang terjadi pada barang sewaan juga ditanggung oleh orang yang menyewakan tetapi si penyewa mempunyai pilihan hokum anatara membatalkan akad sewa menyewa atau menerima mamnfaat yang rusak. Jika penyewa tidak membatalkan akad maka sipenyewa harus membatalkan akad maka sipenyewa harusmembayar hargas sewa secara penuh. Sedangkan jika barang sewaan musnah sama sekali maka hal tersebut menyebabkan akad batal tetapi jika musnah barang sewaan disebabkan oleh penyewa maka sipenyewa wajib berkewajiban

membayar ganti rugi kepada orang yang menyewakan. Karena ganti rugi cacat barang sewaan yang tidak di sebabkan oleh penyewa bertanggung jawab atas jumlah yang tidak pasti.

Skripsi yang di tulis oleh Riska Junefri Susanti, Program studi muamalah jurusan syariah Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang (UIN IB) dengan judul skripsi "Pelaksanaan Sewa-Meyewa Kamar Kos Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Di Kelurahan Anduring Kecematan Kuranji Kota Padang) penulisannya dilatar belakangi oleh salah satu kegiatan muamalah yaitu sewa-menyewa. Kegiatan sewa-menyewa tempat tinggal sementara bagi mahasiswa, karyawan maupun masyarakat lainnya yang tinggal dikelurahan anduring kecematan Kuranji Kota Padang dengan memanfaatkan kesempatan untuk menyewakan rumahnya seperti kos. Sewa-menyewa rumah kos kelurahan anduring kecematan Kuranji Kota Padang mayoritas menerapkan pembayaran penuh sewa setelah liburan semester. Dari hasil penelitian diketahui bahwa pembayaran penuh sewa kos dikelurahan anduring merupakan sesuatu kebiasaan yang berlaku umum dan sudah menjadi rutinitas masyarakat dikelurahan anduring, sedangkan mengenai pengurangan pembayaran sewa diantara beberapa kos yang menerapkan pembayaran penuh, pengurangan pembayaran sewa merupakan kebaikan hati dri pemilik kos kepada orang yang menyewa kamar kosnya. Sedangkan penulis menjelaskan Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana sewa (Rusunawa) di tinjau dari fikih mu'amalah (studi kasus di Rusunawa kelurahan purus kecamatan padang barat kota padang.

Skripsi yang di tulis oleh Rastika Anjelena, Program studi muamalah jurusan syariah UINIB (Universitas Islam Negeri Imam Bonjol) dengan judul skripsi "Tambahan Sewa Di Luar Akad Sewa-Menyewa ditinjaua Dari Hukum Islam[11]". Penulisannya dilatar belakangi dari kasus yang terjadi di Kenagarian Simpang Tonang. Adanya tambahan uang sewa rumah kontrakan yang direnovasi tanpa bermusyawarah terlebih dahulu dengan penyewa rumah kontrakan yang mengakibatkan perselisihan antara pemilik kontrakan dengan penyewa kontrakan. Dari hasil penelitian Rastika dapat disimpulkan bahwa adanya tambahan diluar akad sewa-menyewa rumah kontrakan di Kenagarian Simpang Tonang, Kecematan Duo koto Kabupaten Pasaman yang terjadi antara penyewa dan pemilik rumah kontrakan adalah *fasakh* atau batal. Hal ini disebabkan karena adanya akad kedua setelah akad pertama yang mengakibatkan akad pertama batal dan itu yang melakukan adalah pemilik rumah kontrakan karena adanya ingkar janji yang menyebabkan akad pertama batal, dan salah satu pihak yaitu penyewa merasa terpaksa untuk membayar tambahan sewa kontrakan.

F. Metode Penelitian

Metodologi penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk memperoleh kembali pemecahan terhadap segala permasalahan. Dalam melakukan penelitian, membutuhkan data-data yang dapat memberikan kebenaran dari suatu ilmu pengetahuan. Maka penelitian itu dapat didefinisikan sebagai suatu usaha untuk

[11] Amiruddin dan Zainal Asakin, *Pengantar Metedologi Penelitian Hukum*, (Jakarta. PT Raja Grafindo Persada, 2010). 30

menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan metode-metode ilmiah.

Metode-metode tersebut sangat penting untuk menunjang hasil yang nantinya diperoleh dari penelitian yang dilakukan, sehingga mendapatkan data dengan gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang diteliti. Pemilihan metode juga menjadi salah satu penentuan dari kesempurnaan suatu penelitian, metode-metode yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*Field Research*). Studi lapangan dapat diartikan sebagai metode pengumpulan data dalam penelitian kualitatif di mana peneliti mengamati dan berpartisipasi secara langsung dalam penelitian, yang tidak memerlukan pengetahuan mendalam akan literatur yang digunakan dan kemampuan tertentu dari pihak peneliti.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, dan sumber sekunder merupakan sumber tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data.

Sumber data penelitian kualitatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan menggunakan data berupa penjelasan atau fenomena yang terjadi di lapangan.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data untuk dihimpun dalam bentuk bahasan yang terstruktur dan sistematis, penulis menggunakan beberapa cara atau teknik pengumpulan data yaitu:

a. Observasi

Observasi diartikan teknik pengumpulan data dengan cara melihat/mengamati dan mencatat segala hal yang sudah dilihat/diamati tadi. Ada beberapa istilah dalam observasi yaitu:

1. Obersvasi merupakan teknik atau cara yang digunakan dalam mengumpulkan data.
2. Observer merupakan orang yang melakukan observasi.
3. Observie merupakan orang yang diamati dalam observasi.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara pewawancara dan responden dengan menggunakan *interview quide* (panduan wawancara).

Wawancara adalah salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (Pewawancara) dengan sumber data (Responden). Wawancara ini peneliti lakukan kepada bu RT dan warga rusunawa. Mengadakan komunikasi langsung dengan Pemgelola Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa yaitu pihak dinas pekerjaan

umum sehingga dapat diperoleh data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. [12]

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel berupa catatan, transkip, buku, dan lainnya. Metode ini dilakukan guna untuk memperoleh atau pengempulan data dengan cara tidak langsung atau turun langsung kepada objek penelitian di lapangan untuk mendapatkan bukti riil terkait kejadian di lapangan sebagai bahan pembuatan laporan.

4. Teknik Analisa Data

Data atau informasi yang diperoleh dalam penelitian ini akan disajikan secara deskriptif-analitis dengan pendekatan kualitatif. Dengan pendekatan deskriptif kualitatif, analisis data yang diperoleh (berupa kata-kata, gambar atau perilaku), dan tidak dituangkan dalam bentuk bilangan atau angka statistik, melainkan dengan memberikan paparan atau penggambaran mengenai situasi atau kondisi yang diteliti dalam bentuk uraian naratif**.**

Analisa data dilakukan secara menyeluruh dan merupakan satu kesatuan, metode yang demikian ditempuh karena mengingat penelitian ini tidak mementingkan kuantitas datanya, akan tetapi lebih mementingkan pada kesesuaian prosedur dan isinya dengan teori dan peraturan perundang-undangan.

[12] Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Studi Dan Praktek*, ct. Ke-2 (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1999), 39

G. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai pembahasan ini, maka penulis membagi laporan ini menjadi beberapa bab sebagai berikut :

BAB I Sebagai bab pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penjelasan judul, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Merupakan Bab Yang Berisi Landasan Teori Tentang Pengertian Sewa-Menyewa, Rukun Sewa-Menyewa, . Macam-Macam Sewa-Menyewa, Dan Berakhirnya Sewa-Menyewa

BAB III Mengemukakan Dan Menjelaskan Gambaran Umum Tentang Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Di Kelurahan Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang

BAB IV Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Dan Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana, Faktor-Faktor Pendukung Pelaksanaan Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana, Faktor-Faktor Terjadinya Penghambat Pelaksanaan Sewa-Menyewa Stuan Rumah Susun Sederhana, Upaya Pemerintah Terhadap Pelanggaran Yang Dilakukan Penyewa Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana, Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Pelaksaan Perjanjian Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Di Kelurahan Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.

BAB V merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan dan juga saran-saran yang berhubungan dengan topik pembahasan dalam penelitian ini secara menyeluruh.

BAB II

SEWA MENYEWA *(AL-IJARAH)*

A. Pengertian Dan Dasar Hukum Sewa –Menyewa

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Secara etimologi kata *al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru'* yang berarti *al-'iwad* yang dalam bahasa Indonesia berarti ganti atau upah. Menurut pengertian lain mengatakan bahwa secara etimologis *Ijarah* adalah upah sewa yang diberikan kepada seseorang yang telah mengerjakan satu pekerjaan sebagai balasan atas pekerjaannya. Dalam definisi ini digunakan istilah-istilah *ajr, ujrah* dan *ijarah.* Kata *ajara-hu* digunakan apabila seseorang memberikan imbalan atas orang lain. Istilah ini hanya digunakan pada hal-hal positif, bukan pada hal-hal negatif. Kata *al-ajr* (pahala) biasanya digunakan untuk balasan di akhirat, sedangkan kata *ujrah* (upah sewa) digunakan untuk balasan di dunia.

Ijarah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa. Secara etimologi *Ijarah* berasal dari bahasa Arab asal katanya adalah **الأجر** yang berarti **العواض** (upah atau ganti). Lafal *al-ijarah* dalam bahasa arab dapat juga diartikan dengan upah, sewa, jasa atau imbalan. Secara istilah *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.[13]

Ijarah adalah "pemilikan jasa dari seorang yang menyewakan (*mu'ajjir)* oleh orang yang menyewa (*musta'jir*), serta pemilikan harta dari pihak *musta'jir* oleh *mu'ajjir.* Dengan demikian, *Ijarah* berarti merupakan transaksi terhadap jasa tertentu dengan disertai kompensasi tertentu pula.

[13] Hendi Subendi, *Fiqh Muamalah,* (Jakarta: PT Raja Grafinda Persada, 2014), 115

Mazhab syafi'I mendefinisikan *ijarah* adalah akad atas suatu mamfaat yang mengandung maksud yang tertentu, mubah, serta dapat didermakan dan kebolehan dengan pergantian tertentu. Menurut Mazhab Syafi'I kata "mamfaat" berfungsi untuk mengeluarkan akad atas barang karena barang hanya berlaku pada akad jual-beli dan hibah. Jadi sewa-menyewa hanya boleh dilakukan pada sesuatu yang bermamfaat dan punya nilai dan bukan pada perbuatan yang dilarang. [14]

Mazhab Maliki dan Mazhab Hambali mendefinisikan *ijarah* adalah suatu pemberian hak kepemilikan mamfaat suatu yang *mubah* dalam masa tertentu disertai imbalan. Berdasarkan beberapa pendapat para ulama di atas, dapat disetahui bahwa dalam akad *ijarah* terdapat tiga hal pokok, *pertama,* pihak-pihak yang membuat transaksi yaitu majikan, penyewadan pekerja. *Kedua,* perjanjian ijab dan qabul. *Ketiga,* materi yang akan diperjanjikan (objek), berupa kerja dan upah (*ujrah*). Menurut Seorang Pakar Ekonomi Islam Kontemporer M. Abdul Manan, upah(*ujrah*) ialah suatu yang terdiri dari sejumlahkebutuhan hidup yang sebenanya diterima oleh pekerja karena kerjanya atau sebagai hasil dari kerjanya.[15]

Dari beberapa definisi dijelaskan, adapat dipahami bahwa *ijarah* ialah pengambilan mamfaat dari suatu benda tanpa berpindahnya hak kepemilikan dari benda itu sendiri dan bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain, dalam praktik sewa-menyewa yang berpindah hanyalah mamafaat dari benda yang disewaka, sedangkan hak kepemilikanmasih berada pada pemilik barang. Sebagai imbalan atas pngambilan mamafaat suatu barang hukumnya *mubah* atau boleh,

[14] Nasrun Haroen, *fiqh Muamalah,* (Jakarta, Gaya Media Pratama, 2000), 228

[15] Adiwarman A. Karim, Bank Islam: *Analisis Fiqh dan Keuangan , (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007). 138*

selama yang dilakukan tidak menyimpang dari apa yang telah disyariatkan oleh Islam.

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Salah Satu bentuk muamalah yang merupakan kegiatan rutin yang dilakukan msyarakat yakni-sewa-menyewa, dimana sewa-menyewa mempunyai peran penting dalam kehidupan shari-hari seajak zaman dahuluhingga sekarang. Sehingga islam mengatur dengan rinci mengenai permasalahan sewa-menyewa.

Hampir semua ulama ahli fikih sepakat bahwa *ijarah* disyariatkan dalam Islam. Jumhur ulama berpendapat bahwa *ijarah* disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah Dan Ijma'.

1. .Al-Qur'an

    a. Q.S. At-Thalaq Ayat 6 yang berbunyi:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنتُم مِّن وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَآرُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُواْ عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِن كُنَّ أُوْلَٰتِ حَمْلٍ فَأَنفِقُواْ عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُواْ بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِن تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُۥٓ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Artinya: ''*Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil. Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya (Q.S At-Thalaq ayat 6).''*

Ayat di atas menerangkan bahwa istri-istri yang sudah dicerai itu sedang hamil, baik perceraian yang masih memungkinkan untuk rujuk maupun yang *ba'in* (perceraian abadi), maka berikanlah kepada mereka nafkah sepanjang sepanjang kehamilan itu hingga mereka melahirkan, jika mereka menyusukan anak kamu, maka berikanlah kepada mereka imbalan dalam melaksanakan tugas menyusukan itu. Kemudian, ungkapan "maka perempuan lain boleh menyusukan anak itu" maksudnya adalah jika orang tua menyuruh orang lain untuk menyusukan anak mereka, maka sebaiknya diberikan upah kepada orang yang menyusukan itu (Shihab, Tafsir Al-Mishbah 2002, 143).

2. Q.S Al-Baqarah (2): 233 Yang berbunyi :

وَٱلۡوَٰلِدَٰتُ يُرۡضِعۡنَ أَوۡلَٰدَهُنَّ حَوۡلَيۡنِ كَامِلَيۡنِۖ لِمَنۡ أَرَادَ أَن يُتِمَّ ٱلرَّضَاعَةَۚ وَعَلَى ٱلۡمَوۡلُودِ لَهُۥ رِزۡقُهُنَّ وَكِسۡوَتُهُنَّ بِٱلۡمَعۡرُوفِۚ لَا تُكَلَّفُ نَفۡسٌ إِلَّا وُسۡعَهَاۚ لَا تُضَآرَّ وَٰلِدَةُۢ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوۡلُودٞ لَّهُۥ بِوَلَدِهِۦۚ وَعَلَى ٱلۡوَارِثِ مِثۡلُ ذَٰلِكَۗ فَإِنۡ أَرَادَا فِصَالًا عَن تَرَاضٖ مِّنۡهُمَا وَتَشَاوُرٖ فَلَا جُنَاحَ عَلَيۡهِمَاۗ وَإِنۡ أَرَدتُّمۡ أَن تَسۡتَرۡضِعُوٓاْ أَوۡلَٰدَكُمۡ فَلَا جُنَاحَ عَلَيۡكُمۡ[16] إِذَا سَلَّمۡتُم مَّآ ءَاتَيۡتُم بِٱلۡمَعۡرُوفِۗ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَٱعۡلَمُوٓاْ أَنَّ ٱللَّهَ بِمَا تَعۡمَلُونَ بَصِيرٞ ٢٣٣

Artinya: *"Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf.*

[16]. Adirwan A.Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqh dan Keuangan ,* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 137

seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. 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."

Ayat di atas menjelaskan istri yang tidak mencapai tingkatan cukup dalam menyusui anaknya yaitu selama 2 tahun, baik dengan alasan yang dapat dibenarkan, misalnya karena sakit maupun alasan yang dapat menimbulkan kecaman, misalnya karena ibu meminta bayaran yang tidak wajar, maka ayahnya harus mencari seseorang yang dapat menyusui anaknya. Inilah yang dipesankan oleh ayat di atas, jika kamu wahai para ayah, ingin anak kamu disusukan oleh wanita lain, dan ibunya tidak bersedia menyusuinya, maka tidak ada dosa bagi kamu apabila kamu memberikan pembayaran kepada wanita lain itu berupa upah atau imbalan menurut yang patut (Shihab, Tafsir Al-Mishbah 2002, 611).

3. Q.S Al-Qashash (28): 26-27 Yang berbunyi

قَالَتۡ إِحۡدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسۡتَـٔۡجِرۡهُۖ إِنَّ خَيۡرَ مَنِ ٱسۡتَـٔۡجَرۡتَ ٱلۡقَوِيُّ ٱلۡأَمِينُ ٢٦ قَالَ إِنِّيٓ أُرِيدُ أَنۡ أُنكِحَكَ إِحۡدَى ٱبۡنَتَيَّ هَٰتَيۡنِ عَلَىٰٓ أَن تَأۡجُرَنِي ثَمَٰنِيَ حِجَجٖۖ فَإِنۡ أَتۡمَمۡتَ عَشۡرٗا فَمِنۡ عِندِكَۖ وَمَآ أُرِيدُ أَنۡ أَشُقَّ عَلَيۡكَۚ سَتَجِدُنِيٓ إِن شَآءَ ٱللَّهُ مِنَ ٱلصَّٰلِحِينَ ٢٧

Artinya: *"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". "Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari*

kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang- orang yang baik".

Ayat di atas menjelaskan bahwasanya nabi Syu'aib ingin menikahkan salah seorang dari anak Perempuannya dengan nabi Musa AS, namun dengan syarat (mahar) bahwa nabi Musa AS harus bekerja dengan nabi Syu'aib selama delapan tahun. Kemudian atas dasar perjanjian tersebut nabi Musa AS menikah dengan anak perempuan sulung nabi Syu'aib yang bernama Shafura.

3. Hadist Sewa-Menyewa

Sumber hukum yang menejelaskan tentang kebolehan konsep *ijarah* selain dari nash-nah Al-quran juga terdapat dari bebrapa hadist Rasul. Nabi Muhammad SAW memberikan teladan dalam pemberian imbalan (upah) terhadap jasa yang diberikan seseorang kepada pekerjanya sesuai degan kerja yang dilaksanakan. Rasullah SAW juga tidak menangguh-menangguh bayaran upah, hal ini untuk menghilangkan keraguan maupun kekhawatiran bahwa upah mereka tidak dibayar nantinya. Dasar hukum *ijarah* tersebut diantaranya:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُوْلُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: : أَعْطُوا الأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya: "*Dari Abdillah bin umar ia berkata : Berkata Rasulullah SAW "Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering". (HR. Ibn Majah).*

Hadis di atas menunjukkan bahwa dalam persoalan sewa-menyewa yang terutma memakai jasa manusia untuk mempekerjakannya. Nabi sangat menganjurkan agar upahny dibayar sebelum keringatnya kering atau setela

pekerja itu selesai dilakukan. Artina, pemberian upah harus segera dan langsung, tidak boleh di tunda-tunda. [17]

4. Ijma'

Landasan *ijma'*-nya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma)* ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap *Ijma'* ulama tentang akad sewa-menyewa juga menjadi dasar hukum dengan kaidah fikih ialah pada dasarnya segala sesuatu itu mubah sehingga ada dalil yang menjelaskan keharamannya.[18]

Berdasarkan ayat Allah, sabda rasulullah dan ijma' ulama diatas dapat dipahami bahwa *ijarah* merupakan suatu perbuatan yang halal dan dibolehkan dalam islam. Ijarah suadah ada sebelum nabi muhammad datang, buktinya ada masalah ijarah pada masa nabi Musa yang telah menjelaskan bahwa ijarah itu terbagi dua yaitu ijarah bersifat manfaat seperti sewa menyewa rumah, dan ada ijarah bersifat pekerjaan seperti upah buruh bangunan. Zaman sekarang ijarah bersifat manfaat itu disebut dengan sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan salah satu sarana bantuan bagi orang yang membutuhkan dalam memenuhi kebutuhan, yaitu pengambilan manfaat suatu barang atau jasa dengan memberikan bayaran atau upah yang diketauhui secara jelas.[19]

Sewa-menyewa merupakan perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung

[17] Muhammad bin Yazid Abu 'Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah,* (Beirut: Dar al-Fikr,2004), Jilid II, 20

[18] Sayyid Sabiq, *Fiqh Muamalah…*18

[19] M. Abdul Mannan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam* (Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), 114

maka pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang semuanya (ujrah).

5. Qiyas

Sesuai dengan Q.S Al-Maidah ayat 2 yang berbunyi:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى ٱلْبِرِّ وَٱلتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى ٱلْإِثْمِ وَٱلْعُدْوَٰنِ ۚ وَٱتَّقُوا ٱللَّهَ ۖ إِنَّ ٱللَّهَ شَدِيدُ ٱلْعِقَابِ

Arinya :"… *Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong –menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaan. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnyaAllah amat berat siksanya."***(Q.S Al-Maidah:2)**

Pada ayat tersebut apat dipahami bahwa tolong-menolong merupakan suatu keharusan bagi semua muslim, sama halnya dengan praktik sewa-menyewa yang dibenarkan dalam islam. Karena sewa-menyewa juga merupakan salah satu bentuk tolong menolong dalam memfasilisasipemindahan mamafaat bagi yang membutuhkan tanpa berpindahnya hak kepemilikan.

Dari berapa ayat dan hadits yang telah dijelaskan, dapat dipahami apabila seseorang telah melaksanakan kewajiban, maka mereka berhak atas imbalan dari pekerjaan yang telah dilakukan secara halal sesuai dengan pejanjian yang telah merekan perjanjikan. Allah SWT juga menegakan bahwa sewa-menyewa

dibolehkan, karena pihak pelaksanaan akad sama-sama mempunyai hak dan kewajiban yang harus mereka terima.[20]

B. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa

1. Rukun Sewa-Menyewa

Rukun menjadi eksistensi dari suatu perbuatan yang akan diwujudkan oleh para pihak, dengan adanya rukun akan menegaskan entitas dari suatu pekerjaan yang akan dihasilkan. Para fuqaha menyebutkan bahwa rukun merupakan suatu yang menjadikann tegaknya dan adanya sesuatu, sedangkan ia bersifat internal sesuatu yang ditegakkannya.[21]

Dalam *ijarah bil manfa'ah* rukunnya juga termasuk ketentuan yang harus dipenuhi. Ulama Hanafiyah berbeda dalam membuat kategori rukun dan pendapat mereka berbeda dengan pendapat mayoritas jumhur ulama, rukun ijarah ada empat diantaranya:[22].

Dari definisi yang dikemukakan oleh Abdul Hamid Hakim dapat diambil kesimpulan bahwa rukun mutlak adanya dalam sebuah akad *ijarah*. Layaknya sebuah transaksi *ijarah* dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat. Agar transaksi sewa-menyewa atau upah mengupah menjadi sah, harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Menurut ulama Hanafiyah rukun dari *ijarah* itu hanya satu ijab dan kabul. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa orang yang berakad, imbalan, manfaat termasuk ke dalam syarat-syarat *ijarah.*[23]

---

[20] Ibnu Hajar al-Asqalani, *Fathul Bari, Jakarta: Pustaka Azzam, 2010), 50*

[21] Grufron A. Masadi, Fiqh Muamalah Konstektual, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2002), 78

[22] Ghufron A, Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual, 183*

[23] Rachmat Syafe'I *Fiqh Muamala, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 14*

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Misalnya rumah, terbentuk karena yang membentuknya yaitu pondasi, tiang, lantai, dinding, atap, dan seterusnya. Dalam konsep Islam unsur-unsur yang membentuk itu disebut rukun.

Ahli hukum mazhab Hanafi, menyatakan bahwa rukun akad hanyalah *ijab* dan *qabul* saja, mereka mengakui bahwa tidak mungkin ada akad tanpa adanya objek akad. Mereka mengatakan: adapun sewa-menyewa adalah *ijab* dan *qabul*, sebab seperti apa yang telah kamu ketahui terdahulu bahwa yang dimaksud dengan rukun adalah apa-apa yang termasuk dalam hakekat, dan hakekat sewa-menyewa adalah sifat-sifat yang tergantung kebenarannya (sahnya) sewa-menyewa, seperti pelaku akad dan objek akad. Maka ia termasuk syarat untuk terealisasinya hakekat sewa-menyewa.

Menurut Hanafiyah seperti yang dikutip oleh (Jaih Mubarok dan Hasanuddin) rukun *Ijarah* ada dua yaitu: *ijab* dan *qabul.* Hal ini disebabkan para Ulama Hanafiyah mempunyai pendapat tersendiri tentang rukun. Mereka beranggapan yang dimaksud dengan rukun adalah sesuatu yang berkaitan dengan sahnya suatu transaksi, yang dalam hal ini adalah akad sewa-menyewa itu sendiri.

Adapun menurut jumhur Ulama, rukun *Ijarah* ada (4) empat, yaitu:

1. *Aqid* (orang yang berakad)

Yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. Orang yang memberikan upah dan menyewakan disebut *mu'ajjir* dan orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan menyewa sesuatu disebut *musta'jir*.

2. Shigat

Pernyataan kehendak yang lazimnya disebut shigat akad (*sighatul-'aqad*), terdiri atas *ijab* dan *qabul* dapat melalui: ucapan, utusan dan tulisan, isyarat, secara diam-diam, dengan diam-diam semata. Syarat-syaratnya sama dengan *ijab* dan *qabul* pada jual beli hanya saja dalam *Ijarah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.

3. Upah/ *ujrah*

Yaitu sesuatu yang diberikan *mu'ajjir* atas yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *musta'jir*.

4. Manfaat

Untuk mengontrak seseorang *musta'jir* harus diketahui bentuk kerjanya, waktu, upah, serta tenaganya. Oleh karena itu jenis pekerjaannya harus dijelaskan, sehingga tidak kabur. Karena transaksi upah yang masih kabur hukumnya adalah *fasid.*[24]

2. Syarat-syarat Sewa-Menyewa (ijarah)

Terlebih dahulu akan dijelaskan perbedaan antara rukun dan syarat *Ijarah* menurut hukum Islam. Yang dimaksud dengan rukun *Ijarah* adalah sesuatu yang merupakan bagian dari hakekat sewa-menyewa dan tidak akan terjadi sewa-menyewa tanpa terpenuhinya rukun tersebut. Sedangkan yang dimaksud dengan syarat *Ijarah*, tetapi tidak termasuk salah satu bagian dari hakekat *Ijarah* itu sendiri. Sebagai sebuah transaksi umum, *al-Ijarah* baru dianggap sah apabila telah

[24] M.Fauzan, *Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah*,. 87

memenuhi rukun dan syaratnya sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Adapun syarat-syarat akad *Ijarah* adalah sebagai berikut:

1. Pelaku *Ijarah* haruslah berakal

Kedua belah pihak yang berakad, menurut Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka, *Ijarah* tidak sah.

Secara umum dapat dikatakan bahwa para pihak yang melakukan *Ijarah* mestilah orang-orang yang sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukannya dapat dipertanggungkan secara hukum.

Para Ulama dalam hal ini berpendapat bahwa kecakapan bertindak dalam lapangan muamalah ini ditentukan oleh hal-hal yang bersifat fisik dan kewajiban, segala-segala tindakan yang dilakukannya dapat dipandang sebagai sesuatu perbuatan yang sah.

4. Keridhaan pihak yang berakad

Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *al-Ijarah.* Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah. Hal ini berdasarkan kepada firman Allah SWT dalam Surat an-Nisa ayat 29, yang berbunyi:

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."*

Ayat di atas menjelaskan bahwa diperintahkan kepada umat Islam untuk mencari rezeki yang didapat dengan jalan yang halal bukan dengan jalan yang batil, dan juga tidak dengan unsur yang merugikan antara kedua belah pihak.

Akad *Ijarah* tidak boleh dilakukan salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik dari pihak yang berakad atau pihak lain.[25]

5. Objek *al-Ijarah* diserahkan secara langsung dan tidak cacat

Objek *al-Ijarah* itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak cacat. Oleh sebab itu, para Ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa.

6. Objek *al-Ijarah* sesuatu yang dihalalkan oleh syara'

Islam tidak membenarkan terjadi sewa-menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, misalnya sewa rumah untuk maksiat, menyewa orang untuk membunuh orang (pembunuh bayaran) dan orang Islam

[25] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), 329

tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka, menurut mereka objek sewa-menyewa dalam contoh di atas termasuk maksiat.

7. Objek *al-Ijarah* berupa harta tetap yang dapat diketahui

Jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasannya menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Kejelasan objek akad (manfaat) terwujud dengan penjelasan, tempat manfaat, masa waktu dan penjelasan, objek kerja dalam penyewaan para pekerja.

8. Penjelas tempat manfaat

Disyaratkan bahwa manfaat itu dapat dirasakan, ada harganya, dan dapat diketahui.

9. Penjelasan waktu

Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk menetapkan awal waktu akad, sedangkan Ulama Syafi'iyah mensyaratkannya, sebab bila tidak dibatasi hal ini dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.

10. Penjelasan jenis pekerjaan

Penjelasan ini sangat penting dan diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

11. Penjelasan waktu kerja

Tentang batas waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.

10. Pembayaran (uang) sewa seharusnya bernilai dan jelas jumlah pembayaran uang sewa hendaklah dirunding terlebih dahulu antara kedua belah pihak atau dengan cara mengembalikan adat kebiasaan yang sudah berlaku agar tidak menimbulkan keraguan antara kedua belah pihak.

Sementara itu Sayyid Sabiq berpendapat bahwa syarat-syarat *Ijarah* ada lima yaitu:

1. Kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan transaksi. Tidak bisa melakukan sewa-menyewa jika salah satunya terpaksa, maka akadnya tidak sah.
2. Objek yang disewakan dapat diketahui manfaatnya. Dalam melakukan kerjasama sewa-menyewa antara pihak harus mengetahui dulu manfaat benda yang akan disewakan. Hal ini dilakukan agar tidak terjadinya perselisihan dikemudian hari.
3. Objek yang disewakan dapat diketahui kadar pemenuhannya. Objek sewa-menyewa yang dimaksudkan disini bahwa pemanfaatan objek dapat dikuasai atau diterima secara sepenuhnya, tidak boleh menyewakan objek yang juga disewakan kepada orang lain.
4. Benda yang disewakan dapat diserahkan. Benda yang disewakan harus yang dapat dimiliki oleh penyewa atau objek yang disewa dapat dirasakan manfaatnya.
5. Kemanfaatannya *mubah* bukan yang haramkan. Kemanfaatan objek tidak boleh yang dilarang oleh Islam, seperti tidak boleh melakukan penyewaan untuk perbuatan maksiat.

Apabila syarat *Ijarah* di atas telah terpenuhi, maka akad *Ijarah* telah dianggap sah menurut syara'. Sebaliknya jika syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka dianggap batal.

Syarat-syarat pokok dalam al-Qur'an maupun as-Sunnah mengenai hal pengupahan adalah para *musta'jir* harus memberi upah kepada *mu'ajjir* sepenuhnya atas jasa yang diberikan, sedangkan mu'ajir harus melakukan pekerjaan dengan sebaik-baiknya, kegagalan dalam memenuhi syarat-syarat ini diangap sebagai kegagalan moral baik dari pihak *musta'jir* maupun *mu'ajir* dan ini harus dipertanggungjawabkan kepada Tuhan.[26]

Syarat upah/*ujrah* adalah:

1. *Ujrah* harus bernilai dan diketahui,
2. *Ujrah* tidak boleh dalam bentuk manfaat yang sama dengan manfaat yang diterima oleh *musta'jir.*

Syarat-syarat *ijarah* adalah sebagaimana yang ditulis oleh Muslich sama halnya dalam akad jual beli, yaitu:

1. Syarat terjadinya akad (*in'iqad*)

Kedua orang yang berakad, menurut ulama Syafi'iyyah dan Hanabillah, disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apbila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka *ijarah*-nya tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz*-pun boleh

[26] Helmi Karim, *Fiqh Muamalah, cet ke-1*(Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), 112

melakukan akad *ijarah*. Namun, apabila seorang anak yang *mumayyiz* melakukan akad *ijarah* terhadap harta atau dirinya, maka akad itu dianggap sah apabila disetujui oleh walinya.

2. Syarat *Nafadz* (berlangsungnya akad)

Kelangsungan akad *ijarah* disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan). Apabila orang yang berakat (*aqid)* tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekauasaan, seperti akad yang dilakukan *fadhuli*, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, dan menurut Hanafiyah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi, Menurut Syafi'iyyah dan Hanabilah hukumnya batal, seperti halnya jual beli.

3. *Syarat* Sah *Ijarah*

Sahnya *ijarah* harus terpenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *'aqid* (orang yang berakat), *ma'qud 'alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (sewa atau upah), dan zat akad (*nafs al-'aqad*), yaitu: Adanya keridhaan dari kedua pihak yang berakat. Syarat ini didasarkan pada firman Allah Swt Al-Qur'an Surah An-Nisa': 29:

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ

إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ .. ٢٩

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu".

Ayat di atas menerangkan larangan memakan ataupun mengambil harta orang lain dengan cara yang batil, dan juga menekankan untuk melakukan transaksi dalam memperoleh harta dengan cara yang sesuai dengan syariat. Adanya unsur kerelaan dari kedua belah pihak yang bertransaksi. Unsur kerelaan tersebut dapat dilihat dari ijab dan kabul yang dilakukan sebagai bentuk yang digunakan hukum untuk menunjukkan kerelaan.[27]

4. *Ma'qud alaih* (objek *ijarah*)

Objek *ijarah* bermanfaat dengan jelas. Akibatnya tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *ijarah* tidak sah, karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai.Kejelasan tentang tentang objek akad *ijarah* bisa dilakukan dengan menjelaskan:

a. Objek Manfaat

Penjelasan objek manfaat bisa dengan mengetahui benda yang disewakan. Apabila seseorang mengatakan, "saya sewakan kepadamu salah salah satu dari dua rumah ini", maka akad *ijarah* tidak sah, karena rumah yang mana yang akan disewakan belum jelas.

b. Masa Manfaat

[27] Azam Muhammad, *Fiqh Muamalah,* (Jakarta: Amzah, 2010), 128

Penjelasan tentang masa manfaat diperlukan, misalnya dalam kontrak rumah tinggal berapa bulan atau tahun.

c. Jenis Pekerjaan

Jenis pekerjaan yang harus dilakukan oleh tukang dan pekerja. Pekerjaan ini diperlukan agar antara kedua belah pihak tidak terjadi perselisihan. Misalnya, pekerja membangun rumah mulai dari fondasi sampai terima kunci, dengan model yang tertuang dalam gambar.

d. *Ma'qud alaih* (barang)

Barang harus dapat dipenuhi secara hakiki maupun *syara'*. Dengan demikian, tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki, seperti menyewa kuda yang binal untuk dikendarai. Atau tidak bisa memenuhi secara *syar'i*, seperti menyewa tenaga wanita yang haid untuk membersihkan mesjid, atau menyewa dokter untuk mencabut gigi yang sehat.

e. Kemanfaatan benda dibolehkan menurut *syara'.*

Pemanfatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan *syara'*. Para ulama sepakat melarang *ijarah*, baik benda ataupun orang untuk berbuat maksiat atau berbuat dosa.

f. Tidak boleh menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya. Misalnya menyewa orang untuk shalat, puasa, dan lain-lain kepadanya.

g. Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaan untuk dirinya sendiri. Apabila ia memanfaatkan pekerjaan untuk dirinya maka *ijarah* tidak sah. Dengan demikian.

h. Manfaat *ma'qud alaih* sesuai dengan keadaan yang umum. Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dalam *ijarah.*

Syarat mengikatnya akad *ijarah* (*Syarat Luzum*), agar akad *ijarah* itu mengikat, diperlukan dua syarat, yaitu:

a. Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (*'aib*) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terdapat suatu cacat (*'aib*), maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *ijarah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya. Misalanya, sebagian rumah yang disewa runtuh. Apabila rumah yang disewa itu hancur seluruhnya maka akad *ijarah* jelas harus *fasakh* (batal), karena *ma'qud alaih* rusak total, dan itu menyebabkan *fasakh*-nya akad.

b. Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *ijarah*. Misalnya *udzur* pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada suatu yang disewakan. Menurut Hanafiyah, apabila terdapat *udzur,* baik pada pelaku maupun *ma'qud alai,* maka pelaku dapat membatalkan akad. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijarah*

tidak batal karena adanya *udzur*, selama objek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.

Hanafiah membagi *udzur* yang menyebabkan *fasakh* kepada tiga bagian, yaitu:

a. *Udzur* dari sisi *musta'jir* (penyewa), misalnya *musta'jir* pailit (*muflis)* atau pindah domisili.
b. *Udzur* dari sisi *mu'jir* (orang yang menyewakan). Misalnya *mu'jir* memiliki utang yang sangat banyak yang tidak ada jalan lain untuk membayarnya kecuali dengan menjual barang yang disewakan dan hasil penjualannya digunakan untuk melunasi utang tersebut.
c. *Udzur* yang berkaitan dengan barang yang disewakan atau suatu yang disewa.

C. Macam-Macam Sewa-Menyewa (*al-ijarah)*

Dalam *fiqh muamalah* upah dapat di klasifikasikan menjadi dua:

a. Upah yang telah disebutkan (*ajrun musammah)* adalah upah yang sudah disebutkan itu syaratnya ketika disebutkan harus disertai kerelaan kedua belah pihak yang berakad.
b. Upah yang sepadan (*ajrun mitsli)* adalah upah yang sepadan dengan kerjanya serta sepadan dengan kondisi pekerjaan (profesi kerja) jika akad *Ijarah*nya telah menyebutkan jasa (manfaat) kerjanya.

Dilihat dari segi objeknya, akad *Ijarah* di bagi menjadi dua:

a. *Ijarah* manfaat (*al-Ijarah ala al-manfa'ah*), misalnya sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Dalam hal ini *mu'ajjir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, dimana *mu'ajjir* mendapatkan imbalan tertentu dari *musta'jir, musta'jir* mendapat manfaat dari benda tersebut. Apabila manfaat itu yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para Ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan akad sewa-menyewa.

b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan (*Ijarah ala al-a'mal*) ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini menurut Ulama fiqih, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan buruh tani. *Mu'ajjir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa, dan lain-lain, kemudian *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga atau jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'ajjir* mendapat upah atas tenaga yang ia keluarkan, untuk *musta'jir* mendapat tenaga atau jasa dari *mu'ajjir.*

Ijarah 'ala al-a'mal terbagi dua, yaitu:

a. *Ijarah* khusus, yaitu *Ijarah* yang dilakukan seorang pekerja. Hukum orang yang bekerja itu tidak boleh bekerja selain

dengan orang yang telah memberinya upah. Contohnya pembantu rumah tangga.

b. *Ijarah musytarik*, yaitu *Ijarah* yang dilakukan secara bersama-sama, atau melalui kerjasama. Hukumnya dibolehkan kerjasama dengan orang lain. Contohnya tukang jahit, notaris, pengacara dan sebagainya.

Dilihat dari segi bentuk upah/ *ujrah* dapat dibagi menjadi 3:

1. Upah/*ujrah* dalam bentuk uang
2. Upah/*ujrah* dalam bentuk barang
3. Upah/*ujrah* dalam bentuk kombinasi antara uang dan barang.

Untuk lebih jelasnya penulis akan mengemukakan macam-macam sewa-menyewa yang telah dijelaskan para ulama diantaranya:

1. Menurut ulama Syafi'iyah sewa menyewa terbagi kepada dua bagian yaitu sewa menyewa benda dan sewa menyewa nilai. Sewa menyewa benda adalah dimana diungkapkan akad yang datang terhadap manfaat yang berhubungan dengan suatu barang yang diketahui oleh penyewa, sedangkan sewa menyewa nilai adalah dimana ungkapan akad terhadap manfaat yang berhubungan dengan suatu bukan benda tetapi yang bersifat nilai.
2. Menurut Wahbah al-Zuhaily sewa menyewa adalah sewa menyewa terhadap manfaat yaitu manfaat sewa menyewa terhadap perbuatan dengan kata lain yang menjadi objek sewa adalah perbuatan.[28]

D. Berakhirnya akad Sewa-Menyewa (*al-ijarah)*

[28] Ibid, 41-45

Menurut Sayyid Sabiq *ijarah* akan menjadi batal dan berakhir, apabila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhya bangunan gedung.
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
4. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijarah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.

Sedangkan menurut ulama fiqh menyatakan bahwa, akad *ijarah* akan berakhir apabila:

1. Objek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijarah* telah berakhir apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu adalah jasa seseorang, maka ia berha menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh seluruh ulama fiqh.
3. Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad *ijarah*, menurut mereka tidak boleh

diwariskan. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, akad *al-ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena manfaat, manurut mereka, boleh diwariskan dan *ijarah* sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.

4. Menurut ulama Hanafiyah, apabila ada *uzur* dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait utang yang banyak maka akad *ijarah* batal. Akan tetapi, menurut Jumhur Ulama *uzur* yang boleh membatalkan akad *ijarah* itu hanyalah apabila objeknya mengandung cacat, atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang. *Ijarah* adalah jenis akad *lazim*, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. Atau akad *ijarah* itu dapat berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut:

Menurut Hanafiyah akad *ijarah* berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad. *Ijarah* hanya hak manfaat maka hak ini tidak dapat diwariskan karena kewarisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Sedangkan jumhur ulama berpendapat *ijarah* tidak fasakh karena kematian salah satu pihak yang berakad. Sifat akad *ijarah* adalah *akad lazim* (mengikat para

pihak) seperti halnya dengan jual beli. *Ijarah* merupakan *milk al-manfaat* (kepemilikan manfaat) maka dapat diwariskan.[29]

1. Akad *ijarah* berakhir dengan *iqalah* (menarik kembali). *Ijarah* adalah akad *mu`awadhah*, terjadi proses pemindahan benda dengan benda sehingga memungkinkan untuk *iqalah* seperti pada akad jual beli.
2. Sesuatu yang di *ijarah* kan hancur atau mati, misalnya hewan sewaan mati atau rumah sewaan hancur. Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah selesai kecuali ada uzur atau halangan.

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *Ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*.[30] Para Ulama Fiqih menyatakan bahwa akad *al-Ijarah* akan berakhir apabila:

1. Objek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahit hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *al-Ijarah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan pada pemiliknya, dan apabila yang disewakan itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya[31].

[29] Hendi Subendi, *Fiqh Muamalah*., 121
[30] Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Media Permata, 2000), 90
[31] Azam Muhammad, Fiqih muamalah, (Jakarta: Amzah, 2010), 128

Menurut Mazhab Hanafiah, wafatnya salah seseorang yang berakad, karena akad *al-Ijarah*, menurut mereka, tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, akad *al-Ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena manfaat, menurut mereka, boleh diwariskan dan *al-Ijarah* sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berada.

BAB III

GAMBARAN UMUM TENTANG SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA RUSUNAWA

A. Pembangunan Rusunawa di Pasia Nantigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang

Dalam UU No. 16/1985 tentang Satuan Rumah Susun Sederhana, Bab 1 yang tertulis bahwa Satuan Rumah Susun Sederhana adalah bangunan gedung bertingkat yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam horizontal maupu vertikal, yang terbagi dalam satu satuan/unit yang masing-masing di manfaatkan secara terpisah terutama untuk tempat hunian. Dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Jadi Satuan Rumah Susun Sederhana merupakan bangunaan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorang dan hak bersama. Secara mandiri ataupun terpadu sebagian satu kesatuan sistem pembangunan.

Adapun secara administrasi Rusunawa terletak di Jalan Pasia Jambak Kelurahan Pasia Nan Tigo, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang. Rusunawa Pasia Nan Tigo telah didirikan pada tahun 2015 dan rampung pada tahun 2018 oleh Kentrian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. Rusunawa Pasia Nantigo terdiri dari 2 (dua) bangunan utama yakni blok I terdiri atas 4 Lantai dengan jumlah kamar sebanyak 90 unit, Blok II terdiri dari 5 lantai dengan kmar sebanyak 70 unit. Pembagian hunian di Rusunawa Pasia Nan Tigo terdiri atas 2 (dua) jenis yaitu bagi yang telah berkeluarga dan lajang.

Blok I yang diperuntukan bagi penyewa yang masih lajang tiap lantainya terdiri atas beberapa unit seperti pada lantai 1 terdapat 18 unit, sedangkan pada lantai 2 hingga 4 memilki 24 unit permasing-masing lantainya. Blok II yang

diperuntukan bagi penyewa yang telah berkeluarga , pada lantai 1 memiliki 6 unit saja sedangkan lantai 2 hingga 5 terdapat 16 unit Setiap unit juga telah tersedia seperti almari, meja makan dan kursi tamu, dan sarana penunjang seperti dapur dan kamar mandi.

Sebagaimana dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 14/Permen/M/2007 Tentang Pengelolaan Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa, disebutkan Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dan arah horisontal dan vertikel dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah. Status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapat dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian. Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa adalah untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan memberikan akomodasi bagi masyarakat berpennghasilan rendah (MBR) dan dapat di huni dan sewa. Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa merukan program pemerintah untuk membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Pembanguna Rusunawa Pasia Nan Tigo tersebut, sesuai yang telah dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1998 tentang Satuan Rumah Susun Sederhana yang berbunyi “Penyusunan rencana jangka waktu panjang dan jangka waktu pendek pembangunan Satuan Rumah Susun Sederhana dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan berdasarkan kebijaksanaan dan pedoman Pemerintah Pusat.”

Terkait degan penyewaan suatu satuan unit Satuan Rumah Susun Sederhana sewa haruslah ada suatu perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan (pada Rusunawa diwakilkan oleh UPT atau Badan pengelola) dan pihak penyewa. Adapun isi dari perjanjian sewa-menyewa Satuan Rumah Susun Sederhanasewa yaitu:

a. Identitas para pihak
b. Waktu terjadinya kesepakatan
c. Memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak.
d. Hak, kewajiban, larangan para pihakJangka waktu dan berakhirnya perjanjian.
e. Keadaan diluar kemampuan
f. Penyelesaian perselisihan dan
g. Sanksi atas pelanggaran

B. Pengelolaan Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Pengertian pengelolaan dalam kamus besar bahasa indonesia kata "pengelolaan" berasal dari kata *kelola* yang artinya mengendalikan, menyelenggarakan, menjalankan, mengurus, menagani. Pengelolaan Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Bab1 pasal 1, yang dimaksud dengan pengelolaan adalahupaya terpadu yang dilakukan oleh badan pengelola atas barang milik Negara/daerah yang berupa rusunawa dengan melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengedaan, penggunaan, pemamfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, pengawasan dan pengendalian

rusunawa. Dan pengelola yang selanjutnya disebut badan pengelola adalah instansi pemerintah yang ditunjukan oleh pemilik rusunawauntuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan rusunawa.

Berdasarkan pasal 35 Permen No. 14 Tahun 2007 tentang Kewajiban Badan Pengelola, Badan Pengelola rusunawa berkewajiban untuk:

1. Membuat surat pernyataan yang disampaikan kepada penerima aset kelola sementara bangunan rusunawa sebagaimana dicontohkan pada lampiran 14 peraturan mentri ini untuk melakukan pengelolaan dan pemanfaatan sesuai dengan tujuan pembagunan rusunawa.
2. Membuat perjanjian sewa menyewa dengan calon penghuni.
3. Melaksukan pemeriksaan bersama instansi terkait yang membidangi bangunan agar bangunan rusunawa layak huni.
4. Menyediakan sarana hunian rusunawa termasuk menyediakan sarana sosial.
5. Melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen rusunawa serta inspeksi regular dan insidential.
6. Mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur.
7. Menjaga situsi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan.
8. Mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni.

9. Menyediakan satuan hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan hunian yang ditepati penghuni.
10. Mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi putus perjanjian sewa menyewa antara badan pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan.
11. Menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni.
12. Secara rutin maksimal 6 bulan sekali memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya.
13. Menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa.
14. Menyusun tata tertib dan aturan pengunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni sewa, termasuk hak, kewajiban dan larangan.
15. Secara rutin satu sampai dua bulan memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal dirusunawa sesuai dengan perjanjian sewa yang telah ditetapkan.
16. Menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarasa dan utilitas.
17. Membuat laporan bulanan dan tahunan pelaksanaan pengelolaan rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada penerima kelola aset sementara.

Satuan Rumah Susun Sederhanapurus dikelola oleh pemerintah kota padang pada lokasi yaitu di Kecamatan Padang Barat dengan 2 Blok bangunan.

Bangunan rusunawa dikota padang ini juga merupakan salah satu bentuk pelayanan pemerintah terhadap masyarakat yang memiliki penghasilan rendah dan dalam rangka membantu pemerintah Kota Padang untuk menyelesaikan permasalahan perumahan dan pemukiman kumuh. Badan pengelola bertugas melakukan pengelolaan rusunawa. Untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian kelangsungan umur bangunan hunian. Pengelolaan ini dilakukan dalam rangka mengoptimalkan pengelolaan rusunawa kota padang agar dapat dimanfaatkan secara berdaya guna. Unit pelaksanaan Teknis Daerah (UPTD) rumah sewa merupakan unit struktural yang diberikan kewenangan [32]untuk mengelola rusunawa dan bertanggung jawab langsung Kepala Dinas Pekerjaan Umum (DPU) Kota Padang.

C. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon penyewa Satuan Rumah Susun Sederhana

Syarat pendaftaran hak milik atas Satuan Rumah Susun Sederhanamerupakan bagian dari kegiatan pendaftaran untuk pertama kali *(Intial Registation)* karena pendaftaran terhadap Hak yang belum didaftar. Apapun pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau peraturan pemerintah ini (peraturan pemerintah ini pasal 1 ayat (9) peraturan pemerintah Nomor 24 1997).

Sistem yang digunakan dalam pendaftaran terdebut sama seperti sistem pendaftaran hak karena hal ini tempat dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang membuat data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang sudah didaftarkan. Pembukuan dalam sertifikat serta pencatatannya pada surat ukur merupkan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur. [33]

Pendaftaran hak atas Satuan Rumah Susun Sederhanaini merupakan hak-hak baru karena hak-hak tersebut baru diberikan sejak mulai berlakunya UUPA, bahwa untuk tiap hak milik Satuan Rumah Susun Sederhanaditerbitkan sertifikat yang disebut sertifikat Hak Milik Satuan Rumah SusunSusun Sederhana, sebagaimana yang diatur dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaiman dimaksud dalam pasal 19 ayat (920) huruf c UUPA untuk Hak atas tanah, bahwa hak milik Satuan Rumah Susun Sederhanaselain meliputi pemilik atas Satuan Rumah Susun Sederhanayang bersangkutan, juga pemilik bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama maka sertifikat hak milik Satuan Rumah Susun Sederhanatersebut selain merupakan alat bukti hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama yang bersangkutan yang didasarkan bersama pada nilai perbandingan proposionalnya.[34]

34

Pemerintah Kota Padang juga menjelaskan dalam Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 Bab II Bagian Kedua tentang Kepenghunian Pasal 9 yaitu:

1. Penghuni rusunawa adalah penduduk Kota Padang warga negara Indonesia.
2. Penguni rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah yang:
    1) Mengajukan permohonan teertulis kepada UPT atau badan pengelola tentang menjadi calon penghuni rusunawa.
    2) Mampu membayar harga sewa yang telah ditetapkan, dan
    3) Memiliki kegiatan yang dekat denga lokasi rusunawa.
3. Penghuni rusunawa yang kemampuan ekonominya yang telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa.
4. Pengaturan Penggunaan Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa

Undang-Undang tentang Satuan Rumah Susun Sederhana disahkan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) menjadi Undang-Undang Ruaun lewat sidang Paripurna pada 18 Oktober 2011. Undang-Undang ini merupakan produk hukum kedua dibidang perumahan yang dihasilkan dalam dua tahun terakhir, setelah sebelumnya disahkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

UU Rusun ini tediri dari 19 Bab 120 Pasal yang diharapkan dapat mendorong pembangunan hunian vertikal bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) Di Indonesia. Legislatif membutuhkan waktu panjang hingga tiga kali masa persidangan untuk menyelesaikan pembahasan 711 Daftar Inventarisasi Masalah (DIM). UU Rusun yang baru disahkan merupakan amandemen terhadap Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Satuan Rumah Susun Sederhana yang dianggap tidak relevan lagi dengan perkembangan zaman, termasuk angka kekurangan rumah yang terus meningkat. DPR dan pemerintah menjamin produk Undag-Undang hasil amandemen ini lebih komperensif.

Sesuai Pasal 5 ayat (1) dan 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Satuan Rumah Susun Sederhana menyebutkan bahwa negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan Satuan Rumah Susun Sederhana yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah yakni Mentri pada tingkat nasional, Gubernur ditingkat Provinsi serta Bupati/Walikota pada tingkat Kabupaten/Kota. Selain itumengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Satuan Rumah Susun Sederhana Pasal 73 bahwa pengaturan dan pembinaan dilakukan oleh Kemenpora terkait kebijakan umum, kementerian PU terkait kebijakan teknis dan kemudahan perkreditan dan perpajakan diatur Kementerian Keuangan serta bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah dan penerbitan sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun Sederhanaoleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

D. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh penghuni Satuan Rumah Susun Sederhana sewa di Kelurahan Puruih, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang.

Pada zaman Orde Baru kebijakan dibidang perumahan dan permukiman pada dasarnya menyatakan pembangunan perumahan dan pemukiman dilanjutkan dan diarahkan untuk meningkatkan kualitas hunian saat ini pembangunan nasional tersebut diatur oleh Undang-Undang No 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional. Dengan rangkaian upaya pembangunan memuat kegiatan pembangunan yang berlangsung tanpa henti dengan menaikan tingkat kesejahteraan masyarakat dengan konteks memenuhi kebutuhan dimasa sekarang tanpa harus mengurangi kemampuan generasi yang akan datang. Selanjutnya Pemerintah Daerah Kota Padang mengeluarkan Peraturan Daerah No. 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa, untuk mengatur dan menegaskan mengenai tujuan, pengelolaan, kepenghunian, status hukum dan kepemilikan Satuan Rumah Susun Sederhana.

Satuan Rumah Susun Sederhana terdiri dari benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama yang dikelola oleh pemilik dan penghuni Satuan Rumah Susun Sederhana. Pengelola hak bersama tidak boleh dilakukan dengan sembarangan, karena ini menyangkut kepentingan banyak orang, bukan hanya kepentingan para pemilik dan penghuni, maka melainkan juga kepentingan masyarakat yang tinggal dSatuan Rumah Susun Sederhana tersebut. Pengelolaan Satuan Rumah Susun Sederhana menurut Pasal 56 ayat (1) UU Satuan Rumah Susun Sederhana meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan bagian bersama dan benda bersama.

Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu layak fungsi. Sedangkan perawatan

adalah kegiatan memperbaiki dan mengganti bagian bangunan gedung, bahan bangunan atau prasarana dan saran agar bangunan tetap sesuai fungsinya.

Pengelolaan Satuan Rumah Susun Sederhana tentu memerlukan biaya yang tidak sedikit, oleh karena itu dalam menjalankan pemanfaatan bangunan Satuan Rumah Susun Sederhana ini, pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan. Besarnya biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan dan perawatan. Satuan Rumah Susun Sederhana menentukan bahwa biaya pengelolaan dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara operasional, Maksudnya adalah biaya operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh penghuni, sedangkan biaya perawatan ditanggung oleh pemilik.

Dalam praktik kita sering menjumpai beberapa pekerjaan diSatuan Rumah Susun Sederhana seperti kebersihan, keamanan, pertamanan, dan pemeliharaan jaringan listrik dan telepon dialihkan kepihak lain. Hal ini tidak dilarang oleh undang-undang ketentuan ini diatur dalam pasal 56 ayat (2) pengelolaan dapat bekerjasama dengan orang perseorangan dan badan hukum, ketentuan ini dikaitkan dengan pasal 56 ayat (2) yang berarti peluang untuk bekerjasama dengan pihak lain tersebut hanya boleh untuk pengelola berbentuk badan hukum yang pengelola Satuan Rumah Susun Sederhana umum dan komersil.

Pengelolaan Satuan Rumah Susun Sederhana pada prinsipnya harus melibatkan seluruh pemilik dan penghuni Satuan Rumah Susun Sederhana karena pengelola ini berkaitan erat dengan kepentingan para pemilik dan penghuni. Hal ini dilakukan melalui sebuah badan hukum yang berupa perhimpunan pemilik dan penghuni Satuan Rumah Susun Sederhana (PPPSRS). Namun pada tahap awal

penghunian Satuan Rumah Susun Sederhana, perhimpunan tersebut belum berbentuk sehingga Pasal 59 ayat (1) UU Satuan Rumah Susun Sederhana memberikan kesempatan kepada pelaku pembangunaan yang membangun Satuan Rumah Susun Sederhana umum milik dan Satuan Rumah Susun Sederhana komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS untuk mengelola Satuan Rumah Susun Sederhana. Masa transisi adalah masa ketika Satuan Rumah Susun Sederhanabelum seluruhnya terjual dan ditentukan paling lama 1 tahun sejak penyerahan pertama kali Satuan Rumah Susun Sederhanakepada pemiliknya.[35]

Dalam melakukan pemanfaatan pada masa transisi, pelaku pembangunan dapat bekerja sama dengan pengelola dan besarnya biaya pengelolaan Satuan Rumah Susun Sederhana pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik Satuan Rumah Susun Sederhanaberdasarkan perbandingan proposional dari Satuan Rumah SusunSusun Sederhana.

E. Bentuk Perjanjian Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Purus Kecamatan Padang Barat Kota Padang.

Melihat pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dan pesat saat ini membuat kebutuhan akan tempat tinggal dan tempat melakukan usaha perdagangan juga semakin meningkat, namun luas lahan yang berada semakin terbatas fenomena tersebut akibat dari pembangunan gedung bertingkat terutama dikota besar. Mengantisipasi gejala tersebut maka dilakukan pembangunan rumah tinggal ataupun toko yang peruntukannya untuk usaha, yang sebagian besar

dilakukan dengan sistem sewa-menyewa. Sebab itu lapisan masyarakat maupun untuk membangun rumah sebagai tempat tinggal atau toko untuk melakukan usaha perdangangannya, maka masyarakat yang tidak mampu memiliki cukup uang tersebut lebih memilih untuk menyewa ruko dan tempat tinggal. Melakukan perbuatan hukum tersebut tanpa sadar para pihak terlibat dengan suatu perjanjian yakni perjanjian sewa-menyewa.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2002 tentang bangunan gedung mengatur untuk pembangunan ruko dan bangunan-bangunan lainnya. Pada penulisan ini penulis hanya akan mengambil hal yang paling penting mengenai bangunan yang peruntukan yang dikhususkan untuk disewakan sesuai dengan pemanfaatannya sesuai dengan permasalahan yang diteliti yakini bentuk perjanjian sewa-menyewa rusunawa. Sebelumnya perjanjian sewa-menyewa Rusunawa ini harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yakni kata sepakat, kecakapan, hal tertentuan, dan suatu sebab yang halal/ terpenuhnya empat syarat tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak membuatnya perjanjian sewa-menyewa ini dapat membantu para pihak, baik itu pihak penyewa maupun pengelola rusunawa sama-sama memperoleh keuntungan.

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Padang No. 14 Tahun 2011 Bab II Bagian Ketiga Perjanjian Sewa-Menyewa Pasal 15 yaitu:

i. Perjanjian sewa-menyewa rusunawa ditandatangani oleh penghuni dan pengelola yang sekurang-kurangnya memuat:

a. Identitas kedua belah pihak.
b. Waktu terjadinya kesepakatan.
c. Besaran sewa.
d. Hak, kewajiban dan larangan para pihak.
e. Jangka waktu dan berakhirnya perjanjian.
f. Keadaan diluar kemampuan *(fource majeur)*.
g. Penyelesaian perselisihan.
h. Sanksi atas pelanggaran Perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dipersiapkan oleh pengeloala.
i. Calon penghuni yang akan mendaftarkan sebagai penghuni rusunawa, wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepada bupati/walikota melalui pengelola, dengan mengisi formolir yang telah disediakan. Kemudian semua tata cara pendaftaran calon penghuni rusunawa diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati/walokota. Kemudian sebuah aturan telah ditetapkan guna pihak pengelola dalam pelaksanaannya di Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa tersebut.

Penetapan Calon penghuni diatur PERDA Kota Padang Bab V tentang Kepenghunian dalam paragraf 2 Pasal 14 yakni: Berdasarkan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah Kota Padang Pasal 13 Bupati melalui pengelola menetapkan calon penghuni Rusunawa dengan ketentuan sebagai berikut.

1. Menyeleksi calon penghuni yang telah mendaftaran dan telah memenuhi persyaratan.
2. Menetapkan permohonan yang ditunjuk sebagai calon penghuni.
3. Menetapkan daftar tunggu calon penghuni yang memenuhi syarat dan lulus seleksi.
4. Mengumumkan dan memanggil calon penghuni.
5. Meminta penghuni untuk mengisi surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib penghunian.
6. Membaca dan memberitahukan hak dan kewajiban penguni kepada penghuni, sebelum penandatanganan perjanjian sewa-menyewa.
7. Menyampaikan surat pengantar dari pengelola untuk disampaikan kepada ketua.

BAB IV

Setelah ditemukan beberapa data yang diinginkan, baik dari data hasil penelitian observasi, *interview* maupun dokumentasi, maka penulis akan memaparkan penjelasan yang lebih mudah dipahami berupa temuan yang menjelaskan tentang pendukung maupun penghambat dalam pelaksanaan sewa menyewa di Satuan Rumah Sususn Sederhana yang berada di Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang. Dimana dalam setiap suatu kehidupan sosial antara manusia dengan manusia akan memiliki hubungan muamah, baik itu dari segi kerja sama, berhutang, jasa maupun tentang sewa menyewa. Sebagai mana yang telah dibuat pemerintah dalam suatu program untuk membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu Satuan Rumah Sususn Sederhana dengan harga jangkauan kemampuan masyarakat.

Program pembangunan satuan Satuan Rumah Sususn sederhana yang telah direncanakan oleh pemerintah untuk masyarakat yang memiliki pendepatan rendah, secara tidak langsung memilliki faktor pendukung dan penghambat yang terjadi di Satuan Rumah Sususn Sederhana Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang, baik itu antara penanggung jawab/pengelola sebagai menyewakan maupun dengan masyarakat sebagai penyewa Satuan Rumah Sususn Sedarhana tersebut.

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Dan Prosedur Perjanjian Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun

Perjanjian sewa-menyewa rumah susun merupakan salah satu akad yang ada dalam msyarakat di UPT Rusunawa Pasia Nan Tigo, perjanjian ini pada dasarnya sama dengan perjanjian sewa-menyewa pada umumnya. Adanya ijam dan Kabul sebagi persetujuan dari perjanjian sewa-menyewa satuan rumah susun.

Sewa-menyewa satuan rumah susun ditandai dengan penyerahan dan penerimaan uang sewa sebagai tanda mengikatnya antara pihak penyewa dan yang menyewakan. Hak dan kewajiban kedua belah pihak berlaku sesuai dengan apanyang telah dicantumkan.

Pelaksanaan sewa-menyewa Satuan Satuan Rumah Susun di Rusunawa Pasia Nan Tigo Kelurah Koto Tangah Kota Padang secara umum berpedoman pada tata tertib Rusunawa yang didalamnya memuat semua hak dan kewajiban para pihak serta peraturan atau larangan khusus bagi penghuni Rusunawa. Permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan sewa-menyewa Satuan Satuan Rumah Sususn di Rusunawa Pasie Nantigo antara lain:

a. Kondisi masyarakat yang terkadang tidak mau tahu
b. Kurang tertib administrasi

Upaya-upaya penyelesaian dalam mengahadapi permasalahan tersebut yaitu:

a. Meningkatkan kesadaran penghuni Rusunawa untuk mematuhi segala tata tertib yang ada di Rusunawa baik melalui pendekatan persuatif secara berkelompo mauoun pendekatan pribadi secara berkeseimbangan.
b. Memberikan peringatan kepada penghuni Rusunawa yang melanggar tata tertib, dan apabila tetap melanggar atau tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak pengelola akan langsung melakukan mencabut Surat Ijin Penghunian bagi penghuni yang bersangkutan sesuai dengan tata tertib yang berlaku.

B. Faktor Pendukung Pelaksanaan Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana

Satuan Rumah Sususn Sederhana adalah salah satu tempat tinggal masyarakat di Kota Padang yang telah di bangun Pemerintah, pembangunan Rumah Sederhana Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang telah direncang pada tahun 2010 untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah dan mahasiswa yang menempuh kuliah dari luar Kota Padang. Adapun Satuan Rumah Sususn Sederhana tersebut diberikan kepada beberapa orang yang dapat mengelolanya, agar Satuan Rumah Sususn sederhana tersebut tetap dapat dipergunakan dengan jangka yang panjang, pengelola harus dapat mengembangkan Satuan Rumah Sususn sederhana, baik itu dari segi perawatan, fasilitas, kebersihan dan keamanan masyarakat yang akan tinggal di Satuan Rumah Sususn sederhana tersebut, hal itu pengelola menyewakan Satuan Rumah

Sususn dengan harga yang cukup murah, agar masyarakat mampu untuk membayar sewa yang telah ditentukan.

Masyarakat yang berpenghasilan rendah yang tinggal di Kota Padang diperbolehkan untuk tinggal di Satuan Rumah Sususn tersebut. Namun masyarakat yang ingin tinggal di Satuan Rumah Sususn harus memiliki aturan maupun tata tertib agar Satuan Rumah Sususn sederhana dapat dikelola dengan baik. Di mana dalam pengelolaan Satuan Rumah Sususn sederhanan tersebut masih berjalan sampai saat ini, hal itu disebabkan oleh faktor pendukung, baik itu dari masyarakat sendiri maupun dari pemerintah daerah setempat Kota Padang. Adapun faktor pendukung yang penulis temukan saat melakukan wawancara terhadap pelaksanaan sewa menyewa Satuan Rumah Sususn Sederhana di Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang, sebagai berikut:

1. **Peran Pemerintah**

Satuan Rumah Sususn Sederhana akan tetap terlaksana, jika pengelolaan tetap masih mendapat dukungan pemerintah, baik itu dari tambahan anggaran dana maupun pengawasan pemerintah langsung dalam pengelolaan Satuan Rumah Sususn Sederhana tersebut. Disebabkan Satuan Rumah Sususn Sederhana adalah masih tergolong milik Negara, yaitu dibawah naungan BUMN, yang diberikan pengelolaan langsung kepada kelompok untuk membantu masyarakat yang masih memiliki pendapatan rendah.

Sebagaimana yang telah diungkapkan langsung Kepala UPT oleh Bapak Sahurman Rusunawa tentang peran pemerintah, yaitu:

Pembangunan Rusunawa ini telah mendapatkan izin dari pemerintah setempat, yaitu pemerintah Kota Padang, hal itu bisa di lihat dalam putusan Wali Kota Padang No: 0980/IMB/TT/LT.5/PB.04/2010, dari putusan tersebut dapat diketahui bahwa pemerintah mendukung terhadap pembangunan Rusunawa untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Dimana dalam rusunawa itu juga mendapatkan pengawasan langsung dari pemerintah terhadap pengelolaan, baik itu dari segi pembangunan maupun pendapatan antara pengelola dengan penyewa, disebabkan Rusunawa tersebut masih dibawah pengelolaan BUMN.

Pelaksanaan dalam sewa menyewa masih terdapat peran pemerintah di Satuan Rumah Sususn Sederhana Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang, dengan begitu dalam pengelolaan Rusunawa masih ada mengontrol untuk mengembangkannya. Di mana pengelola tetap memberikan laporan kepada pemerintah, baik dari kondisi Rusunawa, pendapatan, pengeluaran dan kelayakan dalam pemekaian gedung untuk masyarakat. Dengan adanya peran pemerintah tersebut, maka pengelola tidak dapat memberikan uang sewa kepada masyarakat yang tidak terjangkau, karena dalam pembangunan Rusunawa dengan tujuan membantu masyarakat mendapatkan tempat tinggal yang layak dan terjangkau dalam penghasilan rendah.

2. Kontribusi masyarakat sekitar

Setiap usaha dan bangunan yang akan di dirikan, baik itu perseorangan, kelompok, perusahaan maupun milik pemerintah, maka tidak dapat membangun dengan lancar tanpa adanya dukungan masyarakat setempat. Hal itu menjadi peran

utama untuk mendirikan Rusunawa, walaupun Rusunawa tersebut didiirikan untuk masyarakat juga. Akan tetapi masyarakat tidak ada yang dirugikan, baik itu tanah yang bangun, tidak mengganggu usaha masyarakat setempat dan harus memberikan kontribusi pengembangan ekonomi masyarakat dilingkungan Rusunawa.

Sebagaimana ungkapan dalam wawancara penulis dengan pegawai Rusunawa bagian KASUBAG TU oleh Bapak Yudi, menjelaskan sebagai berikut:

Pembangunan Rusunawa yang berada di Pasia Nan Tigo Kota padang sangat diberikan dukungan masyarakat sekitar, hal itu dapat dilihat dari kontirbusi masyarakat yang menjual tanahnya untuk didirikan Rusunawa tersebut. Selain dari itu, masyarakat juga membantu menjaga Rusunawa agar tidak gangguan dari segi keamanan dan masyarakat sekitar juga tidak pernah mengganggu orang-orang yang telah menyewa di Rusunawa, hal itu sangat membantu dan mendapatkan kontribusi dari masyarakat. Masyarakat yang dilingkungan Rusunawa selain memiliki lingkungan yang ramah, begitu memberikan rasa kenyamanan kepada masyarakat untuk tinggal dirusunawa, maka itu salah seatu kontribusi yang baik untuk penghuni rusunawa yang tinggal. Untuk menjaga hubungan antara penghuni Rusuanawa dan masyarakat, maka masyarakat harus mendapatkan keuntungan, yaitu berupa tambahan pendapatan ekonomi masyarakat, karena secara langsung, para penghuni Rusunawa akan berbelanja di warung-warung dilingkungan masyarakat.

Selain dari itu, dalam wawancara penulis dengan Bapak Wandri sebagai penghuni Rusunawa, memberikan penjelasan terhadap masyarakat dilingkungan Rusuna, yaitu:

Lingkungan yang berada disekitar Rusunawa cukup ramah-ramah masyarakatnya, dengan begitu para penghuni Rusunawa merasa nyaman untuk tinggal dan para anak-anak juga tidak merasa di khawatirkan saat keluar dari Rusunawa ini. Dengan demikian orang-orang yang ditinggal tidak terganggu terhadap aktifitas antara masyarakat dengan penghuni Rusunawa. Hal itu sampai sekarang sudah tinggal di Rusunawa ini lebih dari 2 (Dua) tahun dan selalu mendapatkan perilakuan yang baik dari masyarakat dilingkungan Rusunawa. Terkadang masyarakat disekitar Rusunawa mendapatkan undangan dalam setiap kegiatan masyarakat, seperti acara syukuran, pesta maupun kegiatan-kegiatan sosial lain, begitu juga dengan para penghuni Rusunawa tatap menjalin hubungan dengan masyarakat, hal itu akan membuat para penghuni Rusunawa mendapat rasa keamanan tanpa gangguan dari masyarakat.

Berdasarkan dari keterangan wawancara yang penulis dapatkan saat melakukan penelitian, bahwa masyarakat yang ada dilingkungan Rusunawa sangat memberikan kontrubusi besar untuk penghuni Rusunawa, yaitu merasa kenyamanan dan keamana terhadap penghuni Rusunawa dan merasa aman tanpa gangguan dari masyarakat sekitar, baik itu secara hubungan bermasyarakat dan hubungan antara sosial. Selain dari itu, masyarakat juga akan mendapatkan keuntungan yang membantu ekonomi masyarakat, karena para Rusunawa akan berbelanja ke warung-warung yang ada lingkungan masyarakat, dengan demikian

antara masyarakat dan penghuni Rusunawa saling memberikan keuntungan dan dukungan diantara keduanya.

3. Lokasi yang cukup Strategis

Tempat hunian seseorang harus memiliki strategis yang tidak menghambat segala aktifitasnya, dengan begitu orang yang berada dalam hunian tersebut akan mendapatkan kebutuhan sehari-harinya dan tidak ada penghalang untuk melakukan segala hal yang dibutuhkan. Sebagaimana yang telah dibangun oleh PEMKO Kota Padang untuk hunian masyarakat yang masih mendapatkan penghasil rendah, yaitu hunian Satuan Rumah Sususn Sederhana di Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang. Adanya Rusunawa tersebut di bangun harus dilihat dari lokasi yang harus strategis.

Rusunawa yang telah dibangun dalam observasi penulis saat melakukan penelitian, bahwa Rusunawa tersebut sangat strategis, selain dari dekat dengan perkotaan, Rusunawa tersebut juga dilingkungan perkantoran, hotal dan tidak jauh dari tempat wisata. Dengan demikian orang-orang yang tinggal di Rusunawa akan lebih mudah untuk mendapatkan pekerjaan, baik itu di bagian perkantoran, perhotelan dan berjualan di tempat wisata, yaitu pantai padang. Hal itu sebagai faktor pendukung untuk masyarakat yang ingin menyewa salah satu kamar di Rusunawa dan memberikan kemudahan bagi masyarakat Rusunawa untuk mencari pendapat atau keungan keluarga yang tinggal di Rusunawa Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang.

Hal itu dalam wawancara penulis dengan beberapa warga yang tinggal Rusunawa Berkeluarga di Rusunawa, yaitu dengan Ibuk Liza (35 tahun) sebagai pedagang, dimana dalam penjelasannya sebagai berikut:

Keluarga kami sudah cukup lama tinggal di Rusunawa ini, sudah terbilang dari sepuluh 3 (tahun), disebabkan di Rusunawa ini lebih dekat dengan tempat usaha, kami sudah berjualan di Pantai Padang tersebut sajak pertama tinggal di Rusunawa ini. Karene Cuma tempat Rusunawa ini yang lebih dekat dan cukup murah untuk tempat tinggal dengan penghasilan yang rendah, Dengan adanya Rusunawa ini sangat membantu ekonomi yang memberikan cukup murah untuk tempat tinggal, yaitu hanya membanyar sebesar Rp. 300.000,- (Tiga Ratus Ribu Rupiah) perbulan.

Begitu juga dalam ungkapan Bapak Suhairi (33 tahun) sebagai penghuni Rusunawa yang bekerja sebagai karyawan Laundri, yaitu dalam wawancara penulis sebagaimana menjelaskan:

Tinggal di Rusunawa ini sudah tiga (3) tahun lamanya, karena hanya di Rusunawa ini biaya tempat tinggal yang murah. Selain itu tempat bekerja sebagai karyawan laundri di dekat Rusunawa ini, maka tidak perlu lagi untuk tambahan biaya tranfortasi dan lebih memudahkan untuk bekerja dengan jangka tempuh perjalanan yang cukup dekat. Tempat tinggal di Rusunawa ini cukup strategis, dimana Rusunawa ini dekat dengan perkotaan atau keramaian, baik itu dengan pasar, tempat wisata, pendidikan untuk anak-anak. Dengan begitu orangtua tidak susah untuk mencari nafkah kaluarga dan anak-anak tidak terlalu merepotkan

untuk pergi kesekolah, karena sekolah-sekolah tidak terlalu jauh juga di Rusunawa ini.

Dimana dalam wawancara penulis dengan narasumber di atas, bahwa tempat yang strategis tersebut sangat mendukung adanya Rusunawa Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang. Yaitu para penghuni yang bekerja berpenghasilan rendah tetap mendapatkan pekerja, karena tidak terlalu jauh dengan keramain, baik itu dengan pasar dan tempat wisata, dengan begitu orangtua yang tinggal Rusunawa juga tidak terlalu mengkhatirkan anak-anaknya jika pergi untuk sekolah, karena Rusunawa tidak terlalu jauh dari sekolah-sekolah yang dibutuhkan anak-anak penghuni Rusunawa tersebut.

Berdasarkan data yang penulis temukan saat melakukan penelitian di lapangan, bahwa ada beberapa faktor pendukung dalam pelaksanaan sewa menyewa di Satuan Rumah Sususn Sederhana Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang. Di mana faktor pendukung tersebut akan mempermudah penghuni Rusunawa untuk bertempat tinggal, dengan demikian masyarakat akan menghuni Rusunawa dalam bentuk Sewa menyewa dengam pengelola Rusunawa. Sebagaimana faktor pendukung tersebut adalah adanya peran dukungan dari pemerintah, dengan begitu Rusunawa akan tetap terstruktur dalam pengelolaannya, adanya kontirbusi masyarakat sekitar, dengan begitu para penghuni Rusunawa akan merasa nyaman dan aman untuk tinggal di Rusunawa tersebut. Selain itu faktor pendukung dengan lokasi yang cukup stragis, dimana Rusunawa tidak terlalu jauh dengan keramain, baik itu dengan pasar, perkantoran,

pendidikan dan tempat wisata untuk mencari tambahan penghasilan bagi warga Rusunawa.

C. Faktor-Faktor Terjadinya Penghambat Pelaksanaan Sewa Menyewa Satuan Rumah Sususn Sederhana

Dalam pelaksanaan suatu sewa menyewa ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang terjadi, karena adanya faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan sewa-menyewa. Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan bahwa yang menjadi faktor penghambat dalam pelaksanaan sewa menyewa Satuan Rumah Sususn Sederhana Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang. Meskipun dalam pelaksanaan sewa menyewa Satuan Rumah Sususn sudah diatur dalam tata tertib yang harus ditaati para pihak, namun tidak dapat dipungkari dalam pelaksanannya masih terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan tata tertib tersebut. Berdasarkan hasil penilitian penulis langsung dilokasi Rusunawa di Kecamatan Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang, penghambat yang dihadapi oleh pihak pengelola Rusunawa ada beberapa, Yaitu:

1. Faktor Eksternal, Faktor ekstenal disebut juga dengn factor yang tidak dapat diduga terjadinya, misalnya factor keadaan memaksa, keadaan memaksa adalah semua kejadian yang mempengaruhi pekerjaan dan penjegahan diluar kemampuan para pihak yaitu:
    a. Bencana Alam, seperti gempa, tsunami, kebakaran dan lain-lain diluar kemampuan manusia. Dan penyerangan dan pembrontakan.

b. Apabila terjadi keadaan memaksa, maka masing-masing pihak harus memberitahukan secara tertulis kepada pihak lain bila terjadinya keadaan memaksa.

2. Faktor waktu, factor ini terjadi karena penyewa tidak memiliki waktu untuk melapor kepihak UPTD. Seperti yang terjadi pada Muhammad Muhammad Ikhsan dimana ia juga penghuni yang menggunkan kontrak sepupunya .

Walaupun ada beberapa penghuni Blok Lajang yang melakukan Praktik menyewakan kembali rumah rusunawa kepada pihak lain tanpa diketahui oleh pihak UPT Rusunawa. Mestinya dalam bermuamalah haruslah mengikuti aturan-aturan yang telah ditetetapkan syara' dan menjalankan hak dan kewajiban sesuai kontrak tertulis. Padahal apabila penyewa melaporkan bahwasannya ia ingin melimpahkan sewanya kepada pihak lain, maka hal tersebut sah-sah saja. Karena nantinya akan dibuat kontrak baru dan akan dilakukan pengulangan akad dan syarat-syarat tambahan. Namun realitanya pihak penghuni tidak melaporkan terlebih dahulu kepada pihak UPT.

D. Upaya Yang Dilakukan Pemerintah Terhadap Pelanggaran Yang Dilakukan Oleh Penghuni Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Rusunawa Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang.

Setiap pengelolaan dalam manajemen dibutuhkan suata evaluasi setiap pelaksanaan yang telah dilakukan, baik itu berupa upaya untuk dilakukan terhadap

kesalahan dalm memperbaiki agar tetap berkembang seperti dalam suatu tujuan yang harus dicapai. Sebagaimana dalam pengelolaan yang telah terdapat di Rusunawa Purus Kotang terdapat beberapa pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni terhadap sewa menyewa di Rusunawa. Untuk mengurangi pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni Rusunawa, maka pemerintah maupun pengelola Rusanawa yang diberikan kewenangan PEMKO Kota Padang. Ada beberapa yang penulis temukan saat melakukan penelitian dilapangan terhadap upaya yang dilakukan pemerintah atau pengelola terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni Rusunaw. Adapun upaya-upaya yang dilakukan sebagai berikut:

1. **Membuat Perjanjian**

Dimana pemerintah ataupun pengelolaan membuat suatu perjanjian terhadap calon penghuni Rusunawa saat ingin menyewa satu kamar di Rusunawa. Hal itu suatu upaya untuk mengurangi pelanggaran yang telah dilakukan oleh penghuni Rusunawa. Sebagaimana Para Pihak setuju dan mufakat untuk membuat Perjanjian Sewa Menyewa Unit Hunian Satuan Rumah Sususn Sederhana Sewa Purus dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana lampiran penulis. Yang mana dalam wawancara penulis dengan salah pengurus UPT Rusunawa menjelaskan tentang perjanjian yang akan dibuat untuk penghuni Rusunawa sebagai berikut:

UPT Rusunawa Kota Padang telah membuat suatu upaya kebijakan kepada penghuni Rusanawa untuk mengurangi pelanggaran-pelanggaran yang terjadi selama ini, yang mana seperti pelanggaran penghuni Rusunawa dengan menyewakan kepada pihak ketiga untuk tinggal di Rusunawa tanpa pengetahuan

pihak pengelola Rusunawa Kota Padang. Sebagaimana yang telah tertuang dalam perjanjian pada pasal 8 ayat 3 menyebutkan. bahwa apabila pengalihan nama penghuni tanpa sepengetahuan UPT rusunawa maka ancaman pengalihan nama tersebut pengusiran bagi penghuni baru. Perjanjian tersebut salah satu upaya yang dilakukan oleh pengelola Rusunawa untuk menghilangkan pihak penyewa ketiga yang tidak diketahui, disababkan para penghuni Rusanawa akan dipertanggungjawabkan kepada pengelola Rusunawa.

Membuat perjanjian antara pengelola dan penghuni Rusunawa adalah salah satu pegangan buat pihak pengelola untuk memberikan sanksi kepada penghuni Rusunawa yang telah melanggar perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut juga diakui seluruh penghuni Rusunawa, hal itu dalam wawancara penulis dengan beberapa penghuni Rusunawa, yang mana telah dijelaskannya:

Saat mendaftar sebagai penghuni Rusunawa diwajibkan mengisi biodata diri atau keluarga sebagai administrasi bagi pengelola Rusunawa. Dimana dalam administrasi tersebut telah dibuat suatu perjanjian, diantaranya tidak bolehkan menyewakan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak pengurus Rusunawa, dan aturan-aturan lain, selain aturan tersebut disebutkan sanksi-sanksi bagi yang melanggar aturan perjanjian tersebut. Namun sudah ada perjanjian tersebut, tapi masih ada beberapa penghuni Rusunawa yang melanggar aturan perjanjian tersebut, seperti memberikan hak sewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pengurus Rusunawa, hal itu sudah menjadi kebiasaan bagi penghuni rusunawa jika telah terjadi penunggakan pembayaran sewa Rusunawa.

Sebagaimana ungkapan yang senada juga dari salah seorang penghuni Rusanawa pihak ketiga yang telah menyewa salah satu dari penghuni Rusunawa. Yang mana dijelaskan Bapak Rusdi dalam wawancara penulis, yaitu:

Menjadi penghuni Rusunawa disini sudah satu tahun, tetapi masalah perjanjian antara pengelola Rusunawa dengan pihak penghuni sebelumnya saya tidak tahu. Disebabkan tidak ada penjelasan dari pihak penghuni sebelumnya tentang perjanjian diantara pengelola dengan penghuni, dengan begitu hanya membayar sewa sesuai dengan permintaan oleh penghuni pihak kedua dari pengelola sebagai pihak pihak pertama. Walaupun ongkos sewa yang diberikan lebih mahal dari orang-orang penghuni Rusunawa lainnya, akan tetapi di Rusunawa ini lebih murah dari pada menyewa tempat tinggal diluar Rusunawa ini.

Berdasarkan dari keterangan dari narasumber langsung dalam penelitian penulis, bahwa tentang perjanjian antara pihak pertama sebagai pengelola dengan pihak kedua sebagai penghuni Rusunawa telah dibuat sebagai upaya pihak pengelola untuk mengurangi pelanggaran bagi yang tinggal di Rusunawa sebagai penghuni gelap atau penghuni yang tidak terdaftar di idministrasi pengelola UPT Rusunawa Kota Padang. Walaupun masih ada beberapa orang yang terdapat penulis saat melakukan penelitian sebagai penghuni penyewa pihak ketiga.

2. Penerapan Sanksi

Sanksi adalah salah satu untuk membuat seseorang jera dalam melakukan pelanggaran setiap ketentuan yang telah dibuat diterapkan. Dengan

adanya sanksi tersebut, dapat diharapkan pelanggaran-pelangaran tersebut akan berkurang dan menjadi lebih baik. Sebagaimana di Rusunawa juga membuat suatu saksi kepada penghuni Rusunawa yang akan melanggaran ketertiban yang telah ditentukan. Di mana dalam perjanjian antara pengelola dengan penghuni Rusunawa terdapat sanksi pada Pasal 8 sebagai berikut:

a. Jika Pihak Kedua lalai melaksanakan pembayaran pada waktu yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a dan huruf c, maka Pihak Kedua dikenakan denda keterlambatan sebesar 10% (sepuluh persen) perbulan dari uang sewa, yang dihitung sejak keterlambatan pembayaran tersebut sampai dengan pembayaran dilakukan, dan segala akibat yang timbul karena kelalaian tersebut, termasuk pembayaran denda, biaya pemasangan kembali fasilitas menjadi tanggungan dan wajib dibayar sepenuhnya oleh Pihak Kedua, denda wajib dibayar seketika dan sekaligus lunas.
b. Jika Pihak Kedua menunggak pembayaran sewa lebih dari 2 (Dua) bulan tidak terhitung Deposit (Jaminan), maka Pihak Pertama berhak memutus perjanjian ini secara sepihak tanpa mengurangi kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dan karenanya Pihak Kedua wajib dengan segera mengosongkan unit hunian rusunawa yang disewanya tersebut.
c. Apabila pengalihan nama penghuni tanpa sepengetahuan UPT Rusunawa maka ancaman pengalihan nama tersebut pengusiran bagi penghuni baru.

Selain itu yang dilakukan pemerintah terhadap pelanggaran penghuni sewa menyewa yang berada di Satuan Rumah Sususn sederhana sewa untuk menerapkan sanksi yaitu ada tahap-tahapnya yang dilakukan oleh pemerintah terhadap penyewa, sebagaiman penulis temukan saat melakukan penelitian, yaitu:

a. Memberikan surat peringatan kepada orang yang menyewa diSatuan Rumah Sususn sederhana sewa kalau orang itu membayar uang sewa nya lewat dari tanggal perjanjian yang sudah dibuat oleh pemerintah surat peringatan I, II, III.
b. Melakukan pengusiran kepada pihak ketiga yang menyewa tanpa atas namanya sendiri, hal itu pengelola akan memberikan 3 (tiga) hari untuk mengosongkon kamar yang telah ditempati.
c. Bagi penghuni dirusunawa tidak menghiraukan peringatan-peringatan yang diberikan oleh pemerintah akan dilakukan pemutusan arus listrik tempat penghuni tinggal (Sahurman 2021).

3. Sosialisasi Untuk Meningkatkan Kesadaran

Upaya-upaya yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengurus pengelola Rusunawa dalam mengahadapi pelanggaran yang dilakukan oleh penyewa, diantaranya meningkatkan kesadaran dengan bersosialasi kepada penghuni rusunawa untuk memenuhi segala tata tertib yang ada dirusunawa baik melalui pendekatan persuasif secara berkelompok maupun pendekatan pribadi. Apabila terhadap penghuni yang melakukan pelanggaran terhadap tata tertib maka akan diberikan peringatan baik oleh RT Rusunawa setempat maupun pihak pengelola secara langsung. Namun apabila penghuni tersebut tetap melakukan pelanggaran

pelanggaran maka Surat Izin Penempatan dari yang bersangkutan akan di cabut oleh pihak pengelola.

Dimana dalam upaya bersosialisasi oleh pemerintah atau pihak pengelola terhadap penghuni Rusunawa, yang mana dijelaskan oleh Kepala UPT Rusunawa oleh Bapak Sahurman, yaitu:

Pihak pengelola tetap mensosialisasikan kepada masyarakat penghuni Rusunawa untuk tidak melakukan pelanggaran-pelanggaran yang telah dibuat dalam perjanjian. Hal itu diharapkan kepada penghuni Rusunawa mendapatkan kesadaran agar tidak melakukan pelanggaran lagi, di mana dalam bersosialisasi tersebut terus diingatkan terhadap sanksi-sanksi yang akan diterima bagi penguhuni Rusunawa yang melakukan pelanggaran.

Berkaitan dengan data-data yang penulis temukan dilapangan, bahwa pemerintah maupun pihak pengelola Rusunawa telah melakukan beberapa upaya untuk pelanggaran dalam pelaksanaan sewa menyewa di Rusunawa. Upaya tersebut sebagian penghuni Rusunawa jera untuk melakukan pelanggaran lagi, namun sebagian yang telah mendapatkan peringatan tidak memperdulikan terhadap sanksi-sanksi yang telah ditetapkan oleh PEMKO Kota padang, walaupu sudah diberikan surat peringatan agar tidak mengulangi pelanggaran tersebut. Dimana dalam upaya yang dilakukan oleh pemerintah maupun pihak pengelola Rusunawa membuat perjanjian kepada penghuninya. Memberikan sanksi kepada orang yang melakukan pelanggaran, baik dengan peringatan atau mengusir langsung dari Rusunawa. Dan upaya pemerintah maupun pengelola dengan mensosialisasikan kepada penghuni Rusunawa untuk tidak melakukan

pelanggaran yang terdapat dalam perjanjian antara penyewa dengan pengelola Rusunawa Kelurahan Rusunawa Kota Padang.

E. Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Satuan Rumah Sususn Sederhana Sewa di Rusunawa Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang.

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian antara pengelola rusunawa dan penyewa rusunawa dengan menggunakan syarat-syarat yang telah dibuat dengan cara bersama. Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan menggunakan imbalan. *Ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang berakad, guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan Islam.

Tujuan dianjurkan sewa-menyewa yaitu untuk meringankan beban mereka yang kesulitan dan mereka yang membutuhkan, sedangkan didalam fiqih muamalah dianjurkan untuk saling tolong menolong, saling membantu serta saling meringankan beban sesama umat Islam agar memperoleh kebahagian dunia dan akhirat.

Sewa-menyewa atau *ijarah* merupakan salah satu mu'amalah amaliyah yang dibenarkan dalam syariat Islam, karena sangat diperlukan dalam pergaulan hidup sehari-hari, dan setiap orang mendapatkan hak untuk melakukan sewa-menyewa, berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syariat Islam. Kebolehan dalam melakukan transaksi ijarah.

Islam membolehkan untuk melakukan praktek sewa-menyewa, agar dalam praktek sewa-menyewa itu senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya yang tidak merugikan salah satu pihak serta terpelihara maksud mulia yang diinginkan agama. Allah SWT. Berfirman dalam surat al-Maidah ayat 1:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ أُحِلَّتۡ لَكُم بَهِيمَةُ ٱلۡأَنۡعَٰمِ إِلَّا مَا يُتۡلَىٰ عَلَيۡكُمۡ غَيۡرَ مُحِلِّي ٱلصَّيۡدِ وَأَنتُمۡ حُرُمٌۗ إِنَّ ٱللَّهَ يَحۡكُمُ مَا يُرِيدُ ١

Artinya*: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya (Q.S. al-Maidah ayat 1)."*

Kalau kita teliti dari makna ayat al-Qur'an di atas, Islam sangat menganjurkan kepada kita bahwa dalam melakukan suatu perjanjian hendaklah para pihak menepati apa-apa yang telah disepakati berdasarkan kesepakatan yang telah dibuatnya. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa, para pihak penyewa dan yang menyewa dituntut untuk memenuhi perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa ini terpelihara dari hal-hal yang tidak bisa merugikan salah satu pihak dikemudian hari maka dalam perjanjian sewa-

menyewa harus memenuhi beberapa syarat, diantara syarat maupun rukun yang harus dipenuhi adalah para pihak yang melangsungkan akad sewa-menyewa harus ada kerelaan kedua belah pihak yang digambarkan pada adanya ijab kabul dan sesuatu yang disewakan itu ditentukan barang dan sifat-sifatnya. Sebagaimana dalam pendapat para Jumhur Ulama rukun *ijarah* ada empat yaitu:

1. *Aqid* (orang yang berakad), yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).
2. *Shighat*, yaitu *ijab* dan *kabul.*
3. *Ujrah* (uang sewa atau upah), dan
4. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.

Dimana dalam tinjauan fikih muamalah yang terjadi akad sewa menyewa di Satuan Rumah Sususn Sederhana Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang. Bahwa kasus yang terjadi dalam pelaksanaan sewa-menyewa terdapat akad *al-ijarah*, yang mana akad yang menyewa tidak terpenuhi syarat dan rukun dalam Islam, yaitu adanya *aqid* (orang yang berakat), *ma'qud 'alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (sewa atau upah), dan zat akad (*nafs al-'aqad*), dimana dalam akad antara penyewa tidak memenuhi akad-akad yang telah terdapat dalam perjanjian.

Sebagaimana dalam sewa menyewa di Rusunawa, yaitu, terdapat Penyewa (pihak kedua) sebagai penghuni Rusunawa yang terdaftar kepada pengelola (pihak pertama) untuk disewakan salah satu kamar yang telah disewakannya. Berdasarkan pelaksanaan menyewakan barang yang telah disewakan menurut

hukum ekonomi Islam masih diperbolehkan selagi masih terdapat kemenfaatan barang yang telah disewakan. Akan tetapi terdapat dalam akad perjanjian kepada pihak penyewa Rusunuwa pada pasal 8 ayat 3 menjelaskan bahwa apabila ada pengalihan nama penghuni tanpa sepengetahuan UPT Rusunawa maka ancaman pengalihan nama tersebut pengusiran bagi penghuni baru. Maka yang terjadi di Rusunawa Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang yang menyewa kamar kepada penyewa baru akan batal, disebabkan tidak adanya perjanjian akad antara pihak ketiga kepada pengelola Rusunawa Pasia Nan Tigo Kelurahan Koto Tangah Kota Padang.

Berdasarkan teori dan temuan penulis yang telah dipaparkan di atas, maka dapat penulis analisis secara tinjauan fikih muamalah, Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun di Rusunawa Kelurahan Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang Sewa-Menyewa yang dilakukan Pengelola (Pihak Pertama) dan penyewa (pihak kedua) dilakukan perjanjian tertulis, rukun dan syaratnya terpenuhi. Namun pihak kedua menyewakan lagi kepada penyewa lain (pihak ketiga) tanpa sepengetahuan pihak pengelola (pihak petama). Pihak lain (pihak ketiga) yang telah menyewa Rusunawa tanpa sepengetahuan atau izin pihak pengelola (pihak pertama) batal karena tidak melakukan perjanjian tertulis, dan tidak memenuhi rukun, dan syarat sewa-menyewa.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Adapun yang penulis simpulkan mengenai skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun di Rusunawa Kelurahan Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang. Sewa-Menyewa Rusunawa yang dilakukan pengelola (pihak pertama) dan penyewa (pihak kedua) yaitu melakukan perjanjian tertulis, rukun dan syaratnya terpenuhi. Namun terdapat penyimpangan yang dilakukan penyewa (pihak kedua) yaitu menyewakan lagi kepada penyewa lain (pihak ketiga) tanpa sepengetahuan pihak pengelola (pihak petama). Pihak lain (pihak ketiga) yang telah menyewa Rusunawa tanpa sepengetahuan atau izin pihak pengelola (pihak pertama) batal karena tidak melakukan perjanjian tertulis, dan tidak memenuhi rukun, dan syarat sewa-menyewa.
2. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Pasia Nan Tigo Kelurahan Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Kota Padang, terdapat penyimpangan yang dilakukan oleh penyewa (pihak kedua) yaitu menyewakan kembali Rusunawa yang di tempatinya kepada pihak lain (pihak ketiga) tanpa sepengetahuan pihak

pengelola (pihak pertama). Pelaksanaan sewa-menyewa yang disewakan lagi kepada penyewa lain (Pihak Ketiga) menurut figh muamalah tidak sah disebabkan melanggar perjanjian, rukun dan syarat sewa-menyewa yang terdapat didalam Sewa-Menyewa Rusunawa.

B. SARAN

Melalui tulisan ini, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Pihak penyewa Rusunawa sebaiknya menjalankan perjanjian yang telah disepakati bersama seabagaimana yang telah dicantumkan dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).
2. Bagi pihak kedua yang telah menyewakan kembali Rusunawa yang di tempatinya kepada pihak ketiga, hendaknya harus meminta izin terlebih dahulu kepada pihak pertama guna menghindari kesalahpahaman antara kedua belah pihak dan sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa.

DAFTAR PUSTAKA

Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT, Raja Grafindo Persada, 2007), 138.

Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta:Sinar Grafika Offset, 2010), 329.

Azam Muhammad, *Fiqh Muamalah*, (Jakarts:Amzah, 2010), 128.

Chairuman Pasaribu dan Surahwadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2004), 52.

Dimnyauddun Djwani, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008)

Dwi Suwikyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar 2010), h.106

Gruffon A. Masadi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2002), 78.

Hasil Wawancara dengan Ibu Eli Penghuni Rusunawa Blok Keluarga UPT Rusunawa Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Koto Padang PadaTanggal 8 Februari 2023.

Hasil Wawancara dengan bapak Udin Penghuni Rusunawa Blok Keluarga UPT Rusunawa Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Koto Padang PadaTanggal 9 Februari 2023.

Hasil Wawancara dengan Bapak Udin Penghuni Rusunawa Blok Keluarga UPT Rusunawa Pasia Nan Tigo Kecamatan Koto Tangah Koto Padang PadaTanggal 10 Februari 2023.

Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, cet ke-1 (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 1993), 112

Hendi Subendi *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafinda Persada, 2014), 115.

Ibnu Hajar al-Asqalani, *Fathul Bari*, Jakarta : Pustaka,2010). 50.

Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Studi Dan Praktek*, ct, K-2 (Jakarta: PT.Rineka Cipta, 1999), 39.

M. Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam* (Yogyakarta: PT Dana Bhakti PrimaYasa,1997), 114

M.Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, 87.

Muhammad bin Yasid Abu ‘Abdullah Al-Qazwinly, *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: Dar al-fikr,2004), jilid II, 20.

Nasrum Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pertama 2000), 2008

Perjanjian Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana sewa (Rusunawa).

Samsul Anwar*, Hukum Perjanjian Syari’ah Studi Tentang Akad Dalam Fiqh Muamalat* (Jakarta:Raja Grafinda Persada, 2007)

Sayyid Sabiq, Fiqh Muamalah...18

Subekti R, *Aneka Perjanjian*, (Surabaya: Citra Adtya Bakti), 39.

Trikurnia Nurhayati, *Kamus Lengkap Bahasa Indoenesia*, (Jakarta:Balai Pustaka, 1999), 98.