TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA-MENYEWA PEMONDOKAN DI DUSUN NGLANJARAN, DESA SARDONOHARJO, KECAMATAN NGAGLIK, KABUPATEN SLEMAN, YOGYAKARTA

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan

Guna memperoleh gelar Sarjana Hukum

Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyyah

Disusun oleh :

Dani Arisman

14421074

Dosen pembimbing :

M. Roem Syibly, S.Ag, MSI

JURUSAN AHWAL AL-SYAKHSHIYYAH

FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

NOTA DINAS

Hal : **Skripsi** Yogyakarta, 13 Oktober 2018

Kepada : Yth. **Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam**
Universitas Islam Indonesia
di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Berdasarkan penunjukan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan surat nomor: 3756/Dek/60/DAS/FIAI/XII/2017 tanggal 04 Desember 2017 atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi Saudara:

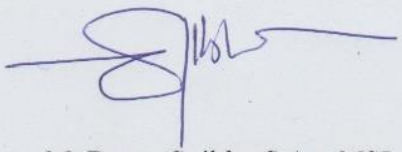
Nama	:	Dani Arisman
Nomor/Pokok NIMKO	:	14421074
Mahasiswa Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia		
Jurusan/Program Studi	:	Syari`ah/Ahwal Al-Syakhshiyyah
Tahun Akademik	:	2018
Judul Skripsi	:	**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Pemondokan Di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogakarta.**

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, akhirnya kami berketetapan bahwa skripsi Saudara tersebut di atas memenuhi syarat untuk diajukan ke sidang munaqasah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Demikian, semoga dalam waktu dekat bisa dimunaqasahkan, dan bersama ini kami kirimkan 4 (empat) eksemplar skripsi dimaksud.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Dosen Pembimbing,



M. Roem Syibly, S.Ag, MSI

HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya ini ku persembahakan kepada:

Kedua orang tua ku, sebagai manusia yang pertama kali mengajarkan ku apa arti hidup dan apa yang harus dijalankan dalam hidup ini. Tidak salah jika seluruh masa depan ku ini ku abdikan pada kedua orang ini. Orang yang tidak pernah lelah akan mendidik anaknya, mendoakan anaknya selalu, sabar akan cobaan dan tantangan, dan pemberi semangat dikala anak-anaknya putus asa. Semoga mereka berdua selalu dalam lindungan Allah SWT. Juga kepada abang, kakak, dan serta adikku yang selalu memberikan dukungan dan semangatnya dalam bentuk apapun.

Untuk semua para keluarga, sahabat, kawan, para guru, sejak dari kecil yang selalu menemani dulu sampai sekarang baik yang masih hidup didunia ini maupun yang sudah berpulang ke pangkuan Allah SWT. Doa ku selalu menyertai kalian semua. Amin ya rabbal ‘alamiin.

HALAMAN MOTTO

خَيْرُ الناس أَنْفَعُهُمْ لِلناس

Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat bagi orang lain." (Hadits Riwayat ath-Thabrani, Al-Mu'jam al-Ausath, juz VII, hal. 58, dari Jabir bin Abdullah r.a.. Dishahihkan Muhammad Nashiruddin al-Albani dalam kitab: As-Silsilah Ash-Shahîhah)

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

N a m a	: Dani Arisman
NIM	: 14421074
Program Studi	: Ahwal Al-Syakhshiyyah
Fakultas	: Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi	:**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Pemondokan Di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogakarta.**

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan Skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib yang berlaku di Universitas Islam Indonesia.

Demikian, pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa adanya paksakan.

Yogyakarta 13 Oktober 2018 M

Penulis

Dani Arisman

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

REKOMENDASI PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi:

Nama Mahasiswa : Dani Arisman

Nomor Mahasiswa : 14421074

Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Pemondokan Di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogakarta.**

Menyatakan bahwa, berdasarkan proses dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasyah skripsi pada Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyyah Fakultas Ilmu Agama Islam Unviersitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Yogyakarta, 12 Maret 2018 M

M. Roem Syibly, S.Ag, MSI

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
Gd. K.H.A. Wahid Hasyim Kampus Terpadu UII, Jl. Kaliurang KM. 14,5 Yogyakarta
Telp. (0274) 898462, Fax. 898463, E-Mail:fiai@uii.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi ini telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Program Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyyah yang dilaksanakan pada:

Hari	:	Senin
Tanggal	:	1 Oktober 2018
Judul Skripsi	:	Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa-Menyewa Pemondokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta
Disusun oleh	:	DANI ARISMAN
Nomor Mahasiswa	:	14421074

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Syariah pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

TIM PENGUJI:

Ketua	:	Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS	(.....)
Penguji I	:	Drs. H. M. Sularno, MA	(.....)
Penguji II	:	Ahmad Nurozi, S.H.I., M.S.I.	(.....)
Pembimbing	:	M. Roem Sibly, S.Ag, MSI	(.....)

Yogyakarta, 2 Oktober 2018
Dekan,

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA

ABSTRAK

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA-MENYEWA PEMONDOKAN DI DI DUSUN NGLANJARAN, DESA SARDONOHARJO, KECAMATAN NGAGLIK, KABUPATEN SLEMAN, YOGYAKARTA

Dani Arisman

14421074

Menyewakan pemondokan di Dusun Nglanjaran,mmerupakan pendapatan bagi masyarakat Dusun Nglanjaran. Penyusun memilih lokasi penelitian di Dusun Nglanjaran ini karena di daerah tersebut merupakan daerah yang mayoritas penduduknya mempunyai usaha sewa pemondokan, dan di daerah tersebut mempunyai tingkat pendatang yang cukup tinggi karena berdekatan dengan kampus UII. Adapun pokok masalahnya yaitu bagaimana akad pelaksanaan praktek sewa menyewa ini sudah sah atau belum menurut hukum Islam.Untuk menjawab pertanyaan di atas metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian lapangan, sifat penelitian ini termasuk dalam deskriptif analitik yaitu menggambarkan praktek sewa menyewa dan menggambarkan secara jelas permasalahan yang terdapat di dalam penelitian ini, serta menilai penelitian tersebut dalam tinjauan hukum Islam. Teknik pengambilan data dengan observasi langsung, wawancara dan dilengkapi dengan data-data yang diambil dari sumber data terkait. Penelitian ini menunjukan bahwa kesepakatan yang terjadi antara penyewa dan pemilik pemomdokan dilakukan secara lisan dan tertulis. Hal ini dilakukan telah sesuai dengan hukum Islam dengan memenuhi rukun dan syarat ijarah. Untuk penentuan harga dan jangka waktu sewa telah ditentukan berdasarkan berbagai fasilitas yang disediakan seperti fasilitas fisik dan non fisiknya. Sedangkan wanprestasi yang terjadi pada praktek sewa menyewa ini diselesaikan dengan secara kekeluargaan. Untuk menghindari pelanggaran terhadap isi perjanjian, maka seharusya persyaratan atau suatu apapun yang berhubungan dengan perjanjian sewa-menyewa ditulis dengan jelas sehingga pada kemudian hari tidak menimbulkan ketidak jelasan dan kesalahpahaman. Dan sebaiknya aparat Dusun juga ikut terlibat dalam pengaturan paraktek sewa menyewa ini, seperti dibuatnya peraturan yang umum untuk pemondokan di Dusun Nglanjaran agar tercipta suasana nyaman dalam bermasyarakat di Dusun Nglanjaran, sehingga nantinya dapat menciptakan suasana aman dan nyaman dalam kehidupan bermasyarakat.

Kata Kunci: Sewa-menyewa, Ijarah, Pemondokan, Hukum Islam

ABSTRACT

REVIEW OF ISLAMIC LAW ON HOUSEHOLD PRACTICE-RENTING THE PROMPTION IN IN NGLANJARAN DESA, SARDONOHARJO VILLAGE, NGAGLIK DISTRICT, DISTRICT SLEMAN, YOGYAKARTA

Dani Arisman

14421074

Renting accommodation in Nglanjaran Hamlet, Sardonoharjo Village, Ngaglik Subdistrict, Sleman Regency, Yogyakarta, is income for Nglanjaran Dusun community. The authors chose the research location in Nglanjaran Hamlet because the area is the majority of the population owning the rental business, and in the area has a fairly high level of migrants as it is adjacent to the UII campus. The principal issue is how the contract of implementation of this lease practice is legal or not according to Islamic law. To answer the above question, the research method used is the type of field research, the nature of this research is included in the descriptive analytics that describes the practice of lease and clearly describe the problems contained in this study, and assess the research in the review of Islamic law. Technique of taking data with direct observation, interview and completed with data taken from related data source. This study shows that the agreement between the tenants and the owner of the pemomdokan is done orally and in writing. This is done in accordance with Islamic law by fulfilling the pillars and ijara requirements. For the determination of the price and the rental period has been determined based on various facilities provided such as physical and non physical facilities. While the wanprestasi that occurred in the practice of lease is settled by kinshi. In order to avoid infringement of the contents of the agreement, any requirements or anything related to the lease agreement should be clearly written so that in the future there will be no inconsistencies and misunderstandings. And should the Hamlet apparatus also get involved in the arrangement of this lease rental, as the general regulations for the lodging in Nglanjaran Hamlet to create a comfortable atmosphere in the community in Nglanjaran Hamlet, so that later can create a safe and comfortable atmosphere in the life of the community

Keywords: Leases, Ijarah, Housing, Islamic Law

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

إن الحمد لله, نحمده و نستعينه ونستغفره, ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا, من يهده الله فلا مضل له, ومن يضلله فلا هادي له, و أشهد أن لا إله إلاالله وحده لا شريك له, وأشهد أن محمدا عبده ورسوله, اللهم صلّ على سيدنا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين.

Segala puji dan rasa syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, atas segala pertolongan dan semua nikmatnya-Nya, penulis bisa menyelesaikan skripsi (karya tulis) yang berjudul *"**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Pemondokan Di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo**, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta**."* ini. Serta shalawat dan salam penulis curahkan dan haturkan kepada Nabi Muhammad SAW. atas jasa serta petunjuknya penulis bisa menuntut ilmu serta mengenal agama Islam ini.

Selama pengerjaan serta penyelesaian skripsi ini, penulis tidak terlepas dari bantuan, arahan-arahan serta bimbingan dari berbagai pihak, oleh karenanya penulis berbicara melalui kertas putih ini yang penulis tuliskan, dengan penuh hormat dan kerendahan hati, penulis haturkan ucapan do'a serta penghargaan terima kasih kepada:

1. Bapak Fathur Wahid, S.T., M. Sc., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS selaku Ketua Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyyah.
4. Bapak Krismono, SHI., MSI selaku sekretaris Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyyah.
5. Terima kasih dan rasa hormat yang dalam kepada dosen pembimbing, Bapak M. Roem Silby, S.Ag, MSI yang telah memberikan banyak ilmunya.
6. Terima kasih yang tak terhingga kepada orang tua-ku Ayah Adam Isrianto, Ibu Gustini, kakakku Ria Anggraini, abangku Febri Gunawan serta adiku Ivo Rahmawati dan keluargaku yang lainnya. yang selalu memberikan semangat hidup dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Doa-ku selalu untuk kalian. Kalian yang selalu memberikan support untuk mengerjakan skripsi ini.

7. Para Dosen Pengampu mata kuliah pada Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyyah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
8. Terima kasih kepada para anggota dan pengurus Himpunan Mahasiswa Hukum Islam (HMHI) FIAI UII periode : 2014/2015. Kekeluargaan di himpunan ini tetap harus terjaga dan melahirkan kader yang berilmu dan berakhlak.
9. Sahabat Hukum Islam angkatan 2014, yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. tiga setengah tahun yang menyenangkan bersama kalian. Semoga kedepannya saya dan kalian bisa meraih apa yang telah di cita-citakan. Aamiin.
10. Terima Kasih untuk sahabat-sahabatku yang ngekost di Kost Putra Kemuning yang setiap hari memberi masukan dan semangat
11. Terimakasih untuk keluarga kecil yang berada di Yogya yaitu: aak Oman Setiawan, Mas Herry, Mas Ipung ,Mas Nandra, Mirza Ahmad, Alan Dwi Putro Patopang, Khairul Maliki dan warga dusun Nglanjaran.
12. Terima Kasih Buat Sahabatku Anggara Faisal, Sigit Prastiyo, Lodri Harry Kurnia, kalian teman yag sudah seperti keluarga
13. Terimaksih Buat sahabatku sejak dari SD Ananda Putri Khadijah, M. Fajar Al Akbar, Rio Agung Nugroho dan Isti Ananda, yang selalu memberikan masukan dan semangat. Dan sahabatku Nur Alifah yang selalu memberi semangat untuk terus berusaha agar cepat wisuda.
14. Terima Kasih Sahabatku terkhusus Unit 252 yaitu Malih Murtadho, Anggita Mega Lukita, Mae Swadita, Sriwahu Ningsih, nafisah, farah, Dio, Alek, dan pada umumnya Unit 250-255, yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang sekarang kita sudah menjadi keluarga. Dan terimakasih atas pelajaran dan masukan yag perrnah penulis terima. Semoga kita semua dapat berrhasil sesuai dengan keinginan kita, Aamiin.
15. Keluarga besar Universitas Islam Indonesia, terkhusus kepada teman-teman yang berada dilingkungan Lembaga Universitas Islam Indonesia.
16. Seluruh civitas akademika jurusan Hukum Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia yang telah memberkan dukungan moril kepada penulis.

16. Seluruh civitas akademika jurusan Hukum Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia yang telah memberkan dukungan moril kepada penulis.
17. Terimakasih buat mantan-mantan pacarku yang telah memberi pengalaman kepada penulis.
18. Serta semua teman, saudara, dan sahabat yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya yang sudah memberikan semangat dan dukungannya dalam hal apapun.

Semoga apa yang kalian berikan selama ini kepada penulis menjadi sebuah amalan baik yang dicatat oleh malaikat dan menjadi nilai ibadah di sisi Allah SWT. Penulis sadar akan banyak salah dan khilaf selama dalam penulisan skripsi ini, namun bukan manusia jika tak luput dari kesalahan, namun bukan manusia yang bijak jika tak memperbaiki kesalahannya, untuk itu, besar harapan kami dari pembaca untuk memberikan saran dan kritik yang membangun demi kebaikan bersama di masa yang lebih baik. Mudah-mudahan karya sederhana ini bisa memberikan manfaat bagi pembaca semua. Amin.

Yogyakarta, 13 Oktobe 2018

Penulis,

Dani Arisman

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

KEPUTUSAN BERSAMA
MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
REPUBLIK INDONESIA
Nomor: 158 Tahun1987
Nomor: 0543b/U/1987

a. Konsonan Tunggal

Dibawah ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dangan huruf latin:

Huruf Arab	***Nama***	***Huruf Latin***	***Nama***
أ	*Alif*	*Tidak dilambangkan*	*Tidak dilambangkan*
ب	*Ba*	*B*	*Be*
ت	*Ta*	*T*	*Te*
ث	*Ṡa*	*Ṡ*	*s (dengan titik di atas)*
ج	*Jim*	*J*	*Je*
ح	*Ḥa*	*Ḥ*	*Ha (dengan titik di bawah)*
خ	*Kha*	*Kh*	*ka dan ha*
د	*Dal*	*D*	*De*
ذ	*Ż*	*Ż*	*Zet (dengan titik di atas)*
ر	*Ra*	*R*	*Er*
ز	*Zai*	*Z*	*Zet*
س	*Sin*	*S*	*Es*
ش	*Syin*	*Sy*	*es dan ye*
ص	*Ṣad*	*Ṣ*	*es (dengan titik di bawah)*

ض	*Ḍad*	*Ḍ*	*de (dengan titik di bawah)*
ط	*Ṭa*	*Ṭ*	*te (dengan titik di bawah)*
ظ	*Ẓa*	*Ẓ*	*Zet (dengan titik di bawah)*
ع	*‘ain*	‘	*Koma terbalik diatas*
غ	*Gain*	*G*	*Ge*
ف	*Fa*	*F*	*Ef*
ق	*Qaf*	*Q*	*Ki*
ك	*Kaf*	*K*	*Ka*
ل	*Lam*	*L*	*El*
م	*Mim*	*M*	*Em*
ن	*Nun*	*N*	*En*
و	*Wau*	*W*	*We*
ه	*Ha*	*H*	*Ha*
ء	*Hamzah*	‘	*Apostrof*
ى	*Ya*	*Y*	*Ye*

b. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia yang terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَـ	Fathah	A	A
ـِـ	Kasrah	I	I
ـُـ	Hammah	U	U

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
... َيْ	fathah dan ya	Ai	A dan i
... َوْ	fathah dan wau	Au	A dan u

Contoh:

فَعَلَ - fa'ala سُئِلَ -su'ila
ذُكِرَ - żukira سُئِلَ -su'ila
يَذْهَبُ -yażhabu هَوْلَ - haula

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
... اَ... ىَ	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
...يْ	kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
... وْ	dhammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - qāla قِيْلَ - qīla
رَمىَ -ramā يَقُوْلُ - yaqūlu

4. Ta' Marbuṭah

Transliterasi untuk ta'marbuṭah ada dua:

a. Ta'marbuṭah hidup

Ta'marbuṭah yang hidup atau mendapat harakat fatḥah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah 't'.

b. Ta'marbuṭah mati

Ta'marbuṭah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah 'h'.

c. Kalau pada kata terakhir dengan ta'marbuṭah diikuti oleh kata yang menggunkan kata sandang al *serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta'marbuṭah itu ditransliterasikan dengan ha (h).*

Contoh:

رَوْضَةُ الأَطْفَالُ - rauḍah al-aṭfāl
- rauḍatul aṭfāl

المَدِيْنَةُ المُنَوّرَةُ - al-Madīnah al-Munawwarah
- al-Madīnatul-Munawwarah

طَلْحَةْ - Ṭalḥah

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tasydid, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

رَبَّنَا -rabbanā
نَزَّلَ -nazzala
البِرّ -al-birr
الحَجّ -al-ḥajj
نُعِّمَ -nu''ima

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah dan kata sandang yang diikuti huruf qamariyah.

a. Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah.

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditranslite-rasikan dengan bunyinya, yaitu huruf ال , diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

b. Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah.

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditranslite-rasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya .

Baik diikuti huruf syamsiyah maupun huruf qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ	- ar-rajulu	القَلَمُ	- al-qalamu
لسَّيِّدُ	- as -sayyidu	البَدِيْعُ	- al-badī’u
الشَّمْسُ	- as-syamsu	الجَلاَلُ	- al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa ditransliterasikan dengan apostrof .Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan diakhir kata .Bila hamzah itu terletak diawal kata, isi dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif. Contoh:

تَأْخُذُوْنَ	-ta’khużūna	إِنَّ	-inna
النَّوْءُ	-an-nau’	أُمِرْتُ	-umirtu
شَيْئٌ	-syai’un	أَكَلَ	-akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi’il, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِيْنَ	Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn
وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيْزَانَ	Fa auf al-kaila wa al-mīzān Fa auf al-kaila wal mīzān
إِبْرَاهِيْمُ الْخَلِيْلُ	Ibrāhīm al-Khalīlu

Ibrāhīmul-Khalīl

بِسْمِ اللهِ مَجْرَاهاَ وَمُرْسَاهاَ	Bismillāhi majrehā wa mursāhā
وَللهِ عَلىَ النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ مَنِ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيْلاً	Walillāhi ‘alan-nāsi hijju al-baiti manistaṭā’a ilaihi sabīlā Walillāhi ‘alan-nāsi hijjul-baiti manistaṭā’a ilaihi sabīlā

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut tetap digunakan. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya. Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri terebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلاّ رَسُوْلٌ	Wa mā Muhammadun illā rasūlun
إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلّذِى بِبَكَّةَ مُبَارَكاً	Inna awwala baitin wuḍi’a linnāsi lallażī bibakkata mubārakan
شَهْرُ رَمَضَانَ الّذِى أَنْزِلَ فِيْهِ الْقُرْآنُ	Syahru Ramaḍān al-lażī unzila fīh al-Qur’ānu Syahru Ramaḍānal-lażī unzila fīhil-Qur’ānu
وَلَقَدْ رَآهُ بِالأُفُقِ الْمُبِيْنِ	Wa laqad ra’āhu bil-ufuq al-mubīn Wa laqad ra’āhu bil-ufuqil-mubīni
الْحَمْدُ للهِ رَبِّ الْعَالَمِيْنِ	Alhamdu lillāhi rabbil al-‘ālamīn Alhamdu lillāhi rabbilil-‘ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital hanya untuk Allah bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau tulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِّنَ اللهِ وَفَتْحٌ قَرِيْبٌ	Nasrun minallāhi wa fathun qarīb
للهِ الأَمْرُ جَمِيْعاً	Lillāhi al-amru jamī’an Lillāhil-amru jamī’an
وَاللهَ بِكُلِّ شَيْئٍ عَلِيْمٌ	Wallāha bikulli syai’in ‘alīm

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

DAFTAR ISI

NOTA DINAS ii
HALAMAN PERSEMBAHAN iii
HALAMAN MOTTO iv
HALAMAN PERNYATAAN v
REKOMENDASI PEMBIMBING vi
HALAMAN PENGESAHAN vii
ABSTRAK viii
ABSTRACT ix
KATA PENGANTAR x
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN xiii
DAFTAR ISI xx
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 3
C. Tujuan dan Manfaa Penelitian 4
D. Sistematika Penulisan 4
BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI 6
A. Kajian Pustaka 6
B. Pengertian Sewa-Menyewa 9
1. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-menyewa 9
2. Syarat Sah Perjanjian 10
3. Ciri-ciri Perjanjian Sewa-menyewa 10
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak 11
5. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa 12
C. Ijarah 13
1. Dasar Hukum Ijarah 14
2. Syarat Ijarah 20
3. Rukun Ijarah 23
4. Macam-macam Ijarah 25
5. Berakhirnya Ijarah 26
BAB III METODE PENELITIAN 29
A. Jenis Penelitian 29

B. Lokasi Penelitian 29
C. Sample dan Populasi 29
D. Teknik Pengumpulan Data 30
Table 1. daftar nama responden wawancara 30
E. Teknik Analisi Data 31
Gambar 1. Teknik analisi kualitatif 32
BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA-MENYEWA PEMONDOKAN DI DUSUN NGLANJARAN, DESA SARDONOHARJO, KECAMATAN NGAGLIK, KABUPATEN SLEMAN, YOGYAKARTA 33
A. Hasil Penelitian 33
1. Profile Dusun Nglanjaran 33
2. Praktek Sewa-menyewa Pemondokan di Dusun Nglanjaran 34
B. Pembahasan Hasil Penelitian 62
BAB V PENUTUP 77
A. Kesimpulan 77
B. Saran 78
DAFTAR PUSTAKA 79
LAMPIRAN 81
Tabel 1. Outline Responden 81
Tabel 2. Pertanyaan wawancara kepada responden 81
Gambar1. Bukti transfer pembayaran pemondokan 83

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah sebagai hamba Allah yang statusnya adalah makhluk sosial, untuk tercapainya kewajiban agar terpenuhinya hak amat menghajatkan adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya adalah untuk menghindari dari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang bakal mungkin terjadi. Tatanan hukum tersebut lazim disebut dengan "*Fiqh Muamalah*[1]".[2]

Berbagai macam kegiatan sehari-hari yang dilakukan manusia. Salah satu contoh bentuk kegiatan manusia itu adalah bermuamalah, salah satu dari contoh dalam bermuamalat yaitu *Ijarah*[3] yang berarti upah, ganti atau imbalan. Dalam istilah umum disebut juga dengan sewa-menyewa, para subjek perjanjian sewa-menyewa[4] yaitu pemilik barang atau jasa dan penyewa. Seperti yang terjadi di Dusun Nglanjaran,[5] Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, dalam rangka menambah penghasilan warga dusun membuat pemondokan[6], hal ini dilatar blakangi oleh masyarakat yang masih mempunyai lahan dan bertempat yang strategis berada dibelakang kampus UII.

---

[1] Fiqh Muamalah adalah kumpulan hukum yang disyariatkan Agama Islam yang mengatur hubungan kepentingan antar sesama manusia dalam berbagai aspek. (Afandi, *fiqh Muamalah*, 2009), Hlm 6.

[2] Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UI, 1993), hlm. 7.

[3] Ijarah adalah transaksi atas manfaat dari sesuatu yang telah diketahui, yang mungkin diserahkan dan dibolehkan, dengan imbalan yang telah diketahui. (Musthafa,*Menjalin Kerjasama Sama Bisnis dan Menyelesaikan Sengketa Berdasarkan Panduan Islam,*2010) Hlm 145

[4] Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama (yang menyewakan) memberi izin dalam waktu tertentu kepada pihak lain (sipenyewa) untuk menggunakan barangnya dengan kewajiban dari si penyewa untuk membayar sejumlah uang sewaannya.(Kansil,*Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*,1979) Hlm 236

[5] Dusun Nglanjaran adalah salah satu dusun yang terletak di Desa Sardonoharjo Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang berada dekat dengan kampus UII. (Basroni, Kepala Dusun Nglanjaran, pada tanggal 11,10,2017 pukul 16.30)

[6] Bangunan dalam bentuk kamar yang terdiri dari dua atau lebih yang disediakan untuk dimanfaatkan orang lain sebagai tempat tinggal sementara dengan dipungut atau tidak dipungut bayaran. (Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomo 9 Tahun 2007 Tentang Pemondokan, Bab I, Pasal 2, Ayat (1)

Dilihat dari segi bisnis usaha ini banyak diminati oleh warga Dusun Ngalanjaran yang menjadikan usaha sampingan dan ada juga yang hanya berpenghasilan dari usaha sewa-menyewa pemondokan tersebut. dalam suatu usaha sewa-menyewa tidak terlepas dari subuah kesepakatan antara yang menyewakan dan yang menyewa, tentunya kesepakatan yang diinginkan yaitu kesepakatan yang terbaik diantara keduabelah pihak.

Pada prakteknya sewa-menyewa ini nyatanya tidak semudah yang terpikirkan, tetapi dalam peraktek hendaknya sangat perlu diketahui dan dipahamai isi dari perjanjian tersebut yang disetujui oleh kedua belah pihak. Jika suatu perjanjian ini dilanggar maka perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan dari berbagai aspek. Tidak boleh salah satu pihak mengakhiri atau membatalkan salah satu kontrak tanpa persetujuan dari pihak lain, misalnya seorang penyewa pemondokan yang sudah membayar uang dimuka dengan lunas selama 1 tahun, kemudian setelah menempati pemondokan 6 bulan kemudian penyewa membatalkan kontraknya, masalah disini adalah sisa waktu 6 bulan yang belum dilalaui penyewa apakah pemilik sewa mengembalikan uang sewa 6 bulan tersebut? Ada yang mengembalikan sisa dari 6 bulan tersebut ada juga yang hanya mengembalikan sebagian dari sisa sewanya dan ada yang tidak mengembalikan sama sekali.[7]

Masalah lainnya yang terjadi yaitu dalam penyelesaian pelanggaran akad dimana penyewa atau pemilik sewaan melakukan wanprestasi[8] yang tentunya mengakibatkan salah satu dari pihak merasa dirugikan, misalnya seperti akan direnovasinya pemondokan dan diharuskan sipenyewa pemondokan untuk pindah dari pemondokan yang sedang ditempatinya, sedangkan waktu sewanya masih panjang, disini apakah pemilik pemondokan akan mengembalikan uang sewa kepada sipenyewa pemondokan atau tidak sama sekali.[9]

[7] Kasus ini terjadi pada Hanan salah satu mahasiswa UII angkatan 2012, dia pindah dari kos yang ia sewa, sedangkan sisa waktu pemondokannya masih ada 6 bulan lagi. Kasus seperti ini sering terjadi dengan berbagai macam permasalahan. (2014)

[8] Wanprestasi adalah perbuatan seseorang yang tidak memenuhi kewajibannya maka disebut dengan wanprestasi.(Subekti,*Pokok-Pokok Hukum Perdata*,1985), hlm 123

[9] Kasus ini dialami oleh Adin, dia salah satu mahasiswa yang menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, ketika kamarnya bocor pemilik pemondokan menyarankan Adin untuk pindah ke pemondokan lainnya, kasus seperti ini kerap terjadi di pemondokan lainnya. (Maret, 2017)

Permasalahan yang terjadi disini perlu diperhatikan karena dalam muamalah harus adanya keadilan yang tidak merugikan hanya pada satu pihak dan tidak hanya menguntungkan pada satu pihak, dan memanfaatkan kesempatan dalam keadaan kesempitan.

Realita pelaksanaan dalam perjanjian dan pelaksanaan sewa-menyewa pemondokan sebagai sarana tempat tinggal mahasiswa di Dusun Nglanjaran menimbulkan ketentuan hukum muamalah, maka untuk memperoleh ketentuan hukum muamalah yang timbul baru sesuai dengan kebutuhan masyarakat, maka diperlukan dalil syara' sebagai pemikiran baru yang muncul dalam permasalahan ini.

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa pemondokan yang dilakukan sebagian masyarakat Dusun Nglanjaran, ternyata sudah merupakan kebiasaan[10] yang biasa dilakukan oleh masyarakat, dan apabila tingkah laku masyarakat sudah menjadi kemantapan jiwa dan dapat diterima oleh masyarakat sehingga menjadi kebiasaan, maka hal ini dijadikan sandaran hukum.

Praktek sewa-menyewa pemondokan di Dusun Ngalanjaran sering terjadi permasalahan antara pemilik pemondokan dengan penyewa pemondokan, dengan berbagai macam kasus yang mengakibatkan salah satu dari pihak dapat dirugikan, sehingga menjadi daya tarik oleh peneliti untuk meneliti peraktek sewa-menyewa pemondokan dalam pandangan hukum Islam.

B. Rumusan Masalah

a. Bagaimana praktik sewa menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta?
b. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta ?

[10] Kebiasaan adalah perbuatan yang tetap dilakukan berulang-ulang dalam hal yang sama.(Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*,1979) Hlm 46

C. Tujuan dan Manfaa Penelitian

Dengan melihat pokok permasalahan tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

a. Untuk menjelaskan praktik dalam sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta.
b. Untuk mengetahui praktik sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran yang sesuai dengan hukum Islam.

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

a. Untuk menambah wawasan keilmuan dan pengetahuan tentang akad sewa-menyewa pemondokan berdasarkan hukum Islam.
b. Untuk memahami, menambah wawasan ilmu pengetahuan tentang akad sewa-menyewa dan berharap diaplikasikan oleh warga Dusun Nglanjaran dalam praktek akad sewa-menyewa pemondokan.

D. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan sksipsi ini, maka penulis menyusun sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab petama menguraikan tentang pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan, semua yang ada dalam bab ini untuk mengarahkan para pembaca kepada substansi penelitian ini.

Bab kedua, berisi landasan teori, mengenai teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini, baik dari buku-buku atau rujukan lain seperti jurnal dan literatur lainnya, yang nantinya teori tersebut dapat dianalisis. Teori-teori dalam pembahasan disini yaitu mengenai pengertian akad, azas-azas akad, syarat sah akad, prestasi dan wanprestasi, pengertian ijarah atau dasar hukum ijarah, syarat dan rukun ijarah, macam-macam ijarah, hak dan kewajiban penyewa (*musta'jir*) dan pemilik kamar

sewa serta batas waktu masa akad sewa menyewa dalam fiqh Islam, serta hal-hal lain yang terkait dengan tema penelitian sebagai bahan analisis.

Bab ketiga membahas gambaran umum dan pelaksanan sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta. Bab ini terbagi dalam dua pembahasan, yaitu pertama tentang gambaran umum dari objek penelitian, dan kedua tentang proses pelaksanaan sewa menyewa pemondokan, yang meliputi mekanisme menyewa pemondokan.

Bab keempat membahas tentang analisa praktek sewa-menyewa pemondokan dalam hukum Islam yang menganalisa terhadap akad perjanjian, penentuan harga sewa dan penentuan masa, sewa setelah terjadi pelanggaran akad perjanjian.

Bab kelima adalah penutupan, pada bab terakhir ini berisikan kesimpulan dan saran, yang berisikan garis besar kesimpulan penelitian yang penyusun teliti.

Demikianlah sistematika pembahasan yang penyusun gunakan dalam penyusunan skripsi yang berjudul "Praktek Sewa-Menyewa Pemondokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta (dalam Perspektif Hukum Islam" dengan harapan mudah dimengerti dan dipahami para pembaca.

BAB II
KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

Agama Islam mewajibkan setiap orang untuk bekerja mencari rezeki dan tidak lupa juga untuk selalu berdoa kepada Allah, tidak ada peluang bagi orang yang beriman untuk bersantai-santai berpangku tangan tanpa menghasilkan suatu karya apapun. Setiap orang Islam tidak disarankan untuk menjadi pengangguran, karena hal tersebut merupakan perilaku syaitan. Dengan demikian dibutuhkan perilaku yang menjunjung tinggi etos kerja agar manusia selalu bekerja dan berusaha. Adapun suatu perintah untuk bekerja dan berusaha secara jelas telah tertera dalam al-Quran yaitu perintah untuk mencari sumber penghidupan yang sudah disediakan oleh Allah. Oleh karena itu disuatu Dusun yaitu Dusun Ngalanjaran mempunyai potensi yang sangat mempunyai peluang besar dalam usaha sewa-menyewa pemondokan, sewa-menyewa menyewa salah satu dari contoh usaha untuk mencari penghidupan yang dilakukan masyarakat Dusun Nglanjaran.

A. Kajian Pustaka

Aziz (2013) "*pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Mahasiswa dengan Pemilik Rumah Kost di Jalan Ampera Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota",* mengemukakan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa kamar kost untuk perjanjian sewa menyewa dibuat secara lisan di mana masing-masing pihak harus memiliki kesadaran untuk memenuhi segala hak dan kewajibannya atas dasar itikad baik. Salah satu kewajibannya yaitu sipenyewa membayar uang sewa dan berhak menggunakan kamar kost yang disewa. Di lain pihak, pihak yang menyewakan kamar kost juga memiliki kewajiban yang harus diperhatikan yaitu agar kamat kost yang disewakan tersebut berada dalam keadaan baik dan siap untuk dipergunakan pada saat diberikan kepada sipenyewa.[11]

Kemudian Hardi (2016) dalam *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Rumaah Di Desa Randusari Teraas Boyolali"* dalam penelitian ini penulis

[11] Minanul Aziz," *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Mahasiswa dengan Pemilik Rumah Kost Di Jalan Ampera Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota",Pontianak, artikel, 2013.*

menjelaskan bahwa akad sewa menyewa rumah di Desa Randusari Teras Boyolali telah sesuai dengan hukum Islam, hanya saja sebagian belum menerapkan salah satu azas kontrak dalam hukum Islam untuk pembuatan perjanjian secara tertulis.[12]

Kemudian Beraja Niti (2016) *"Tinjauan hukum terhadap sewa menyewa rumah di Kelurahan Rawa Makmur"* penelitian ini menunjukan bahwa perjanjian yang dilakukan oleh sipemilik rumah dan sipenyewa hanya dengan perjanjian lisan, dikarenakan faktor kepercayaan diantara para pihak. Jika ada wanprestasi atau keterlambatan pembayaran maka sipemilik rumahmemberi denda sebesar 5% untuk setiap bulannya.[13]

Selanjutnya Djufri (2014) dalam "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-menyewa Rumah Kontrakan"* mengemukakan bahwa mengenai akad sewa-menyewa kontrakan tersebut, sudah sesuai dengan pandangan hukum Islam, ada orang yang menyewa dan ada barang atau rumah yang akan disewakan, dalam hal tersebut perlu dijelaskan apasaja yang terkait degan sewa-menyewa seperti harga sewa, waktu sewa dan kesepakatan lainnya dalam sewa-menyewa tersebut, karena sewa-menyewa hanya menggunakan fungsi atau manfaat dari barang atau bendanda yang disewakan tanpa memiliki barang dan benda tersebut dengan memberikan imbalan berupa upah dengan ketentuan waktu dan bessarnya biaya sewa tergantung kesepakatan orang yang menyewakan dan yang menyewa barang.[14]

Kemudian Pratama dan Sukranatha (2015) "*Tanggung Jawab Sewa Menyewa Rumah Kontrakan",* mengemukakan bahwa tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah kontrskan dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewa maupun pihak penyewa rumah. Apabia pihak penyewa tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajiban maka pihak

[12] Hardi," *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Rumah di Desa Randusari Teraas Boyolali*", (Boyolali: karya ilmiah. 2016)

[13] Beraja Niti," *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah di Kelurahan Rawa Makmur*", (Kalimantan, jurnal, 2016.

[14] Nurhikma Djufri," *Tinjuan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewwa Rumah Kontrakan", Manado, Jurnal, 2014.*

yang menyewakan dapat menuntut untuk meminta peaksanaan disertai dengan ganti rugi.[15]

Kemudian Nabilla (2015) dalam"*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-menyewa Rumah di Kampung Joyodiningratan",* mengemukakan bahwa akad perjanjian sewa rumah di Kampung Joyodiningratan (Sidokare) Kraton Surakarta telah sesuai dengan hukum Islam, hanya saja sebagian belum meerapkan salah satu azaz hukum kontrak dalam Islam yaitu *Al-Kitabah.*[16]

Selanjutnya Arifin (2014) dalam "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Di Kelurahan Rawa Makmur Kecamatan Palaran",* mengemukakan bahwa pelaksanaan terjadi secara sederhana yaitu dengan menggunakan perjanjian lisan karena faktor percaya, ketika terjadi wanprestasi salah satu dari pemilik rumah sewa yang berada disana mengenakan denda setiap bulannya sebesar 5% jiak terjadi keterlambatan dalam pembayaran.[17]

Kemudian Dianingsih (2016) dalam "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa Kamar Kost di Kampus IAIN Purwokerto",* mengemukakan bahwa dalam akad tidak dijelaskan pelarangan pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga maka pihak ketiga halal untuk ikut serta memakai fasilitas kamar milik penyewa (musta'jir) dan bagi pemilik kamar indekos (mu'jir) tidak diperkenankan memasang tarif (charge) apabila pemanfaatan tersebut masih dalam batas kewajaran. Lain halnya dengan akad yang menjelaskannya, maka pihak pemilik kamar indekos (mu'jir) diperbolehkan untuk menerapkan sistem charge kepada pihak ketiga. Kedua akad yang digunakan dalam perjanjian sewa-menyewa (ijarah) adalah sah baik menurut Hukum Islam maupun Hukum Indonesia.[18]

---

[15] Pratama dan Sukranata, " *Tanggung Jawab Sewa Menyewa Rumah Kontrakan", Al- Magassary Jurnal, 2015.*

[16] Nabilla," *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Perjanjian Sewa-menyewa Rumah",* (Yogyakarta: Skripsi fakultas Agama Islam program studi Hukum Ekonomi universitas muhammadiyah surakarta. 2015).

[17] Dedi Achmad Arifin, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Di Kelurahan Rawa Makmur Kecamatan Palaran",* studi kasus, 2014

[18] Astika Nur Dianingsih,"*Tinjauan Hujum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa Kamar Kost di Kmapus IAIN Purwokerto",*Skripsi fakutas syari'ah jurusan muamalah IAIN Purwokerto. 2016.

Dari penelitian-penelitian yang penyusun temukan diatas belum ada yang membahas tentang sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, oleh sebab itu penulis ingin meneliti tentang peraktek sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

B. Pengertian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-meenyewa sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata adalah perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak lain disanggupi pembayarannya.[19]

Didaalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa-menyewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa, atau uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu. Sedangkan dalam Kamus Ensiklopedi Umum, sewa-menyewa adalah jumlah uang yang harus dibayar oleh penyewa untuk penggunaan barang milik orang lain.[20]

Dengan demikian perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu benda atau jasa dalam jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya berkewajiban membayar sejumlah uang ataupun benda sehingga imbalan atas manfaat diterimanya, dan semuanya dilakukan atas dasar kerelaan sesuai dengan kesepakatannya masing-masing yang sejak awal dibicarakan.

1. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-menyewa

Subyek perjanjian sewa-menyewa diantaranya yaitu :

[19] Pasal 1548 KUHPerdata

[20] Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa indonesia*, Cet. 3,(Jakarta: Balai Pustaka. 1990). hIm. 153.

Dua para pihak yang membuat perjanjian, yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan. Penyewa dan pihak yang menyewakan ini dapat berupa orang pribadi, badan hukum yang diwwakili oleh orang yang berwenang, seseorang atas keadaan tertentu menggunakan kedudukan/hak orang lain tertentu dan persoon yang dapat diganti.

Benda dalam perdagangan yang dapat ditentukaan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Pasal 1549 KUH Perdata ayat 2 menyebutkan bahwa semua jenis barang baik yang tidak bergerak maupun yang bergerak yang dapat disewakan.[21]

2. Syarat Sah Perjanjian

Syrat sah perjanjia sewa—menyewa adalah sesuai dengan persyaratan sahnya perjanjian yaitu:

a. Sepat mengikatkan dirinya
b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
c. Mengenai suatu hal tertentu
d. Suatu sebab yang halal.[22]

3. Ciri-ciri Perjanjian Sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa mempunyai ciri-ciri tersendiri, yang membedakannya dengan perjanjian lainnyaa diantaranya adalah :

a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan dirinya. Yaitu pihhak yang menyewakan atau disebut piak pertama dan pihak penyewa disebut juga dengan pihak kedua.
b. Ada unsur pokok. Berupa barang, harga dan jangka waktu sewa dimana ketiganya merupakan unsur essensial perjanjian sewa-menyewa namun harga sewa tidak mesti dalam bentuk uang.

[21] Yahya Harahap. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-perseujuan Tertentu. (*Bandung,1986) hlm 15.

[22] KUHPerdata

c. Ada kenikmatan yang diserahkan. Maksudnya adalah kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang yang disewa tersebut dengaan pembayaran harga sebagai kontraprestasi bagi pihak yang menyewakan.

KUH Perdata tidak menyebutkan secara langsung mengenai bentuk perjanjian sewa-menyewa, sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. [23]

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Pada pasal 1550 KUHPerdata disebutkan ada 3 kewajiban pihak yang meyewakan, diantaranya adalah :

a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa
b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksdu
c. Memberikan kepada sipenyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama perjanjian berlangsung.[24]

Pada dasaranya yang menyewakan sesuatu benda kepada seseorang saat menyerahkan barang yang disewa hendaklah barang tersebut dalam keadaan sebaiak-baiknya. Oleh sebab itu sebelum menyerahkan barang sewaan tersebut maka perlu dipastikan jika barang tersebut dalam keadaan yang baik dan layak unutuk digunakan oleh sipenyewa.

Selain kewajiban pihak sipenyewa maka sebaliknya ada juga 2 kewajiban utama dari pihak yang menyewa, diantaranya adalah :

a. Memakai barang yang disewa tersebut sebagai seorang yang mempunyai tanggung jawab penuh (goed huis voder) sehingga seolah olah milik sendiri.

[23] Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti) hlm. 40
[24] KUH Perdata Pasal 1550

b. Membayar uang sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan. Kedua belah pihak harus melaksanakan kewajibannya masing-masing, kewajiban sipenyewa membayar uang sewa, sedangkan sipenyewa menyerahkan barang atau benda yang disewa sesuai dengan perjanjian.

5. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa

Disetiap perjanjian yang telah disepakati pasti ada akhirannya, diantara berakhirnya perjanjian sewa menyewa yang sudah dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku diIndonesia telah diatur pada pasal 1381 KUHPerdata, yang menyebabkan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa adalah sebagai berikut :

a. Masa Sewa Berakhir

Masa sewa yang telah berakhir jika tidak diperpanjang dengan membuat perjanjian baru, maka perjanjian sewa yang telah habis masaanya tersebut telah batal demi hukum tanpa perlu adanya penetapan dari pengadilan, sebagai mana yang telah diatur pada pasal 1570 KUHPerdata.

b. Terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa-menyewa.

Suatu perjanjian sewa-menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batalnya perjanjian ataupun syarat tangguh waktu terhadap perjanjian yang apabila telah terpenuhi.

Pada pasal 1575 KUH Perdata telah disebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa tidak berakhir karena salah saatu dari para pihak meninggal dunia, baik penyewa maupun yang menyewakan. Adapun kewajiban seluruhnya harus diteruskan oleh ahli warisnya. Selain itu juga perpindahan hak kepemilikan benda yang disewakan tidak menyebabkan batalnya perjanjian sewa-menyewa , keculi telah ada persetujuan dan kesepakatan sebelumnya.[25]

[25] KUH Perdata

C. Ijarah

Secara etimologis, ijarah adalah upah atau imbalan yang diberikan kepada seseorang yang telah mengerjakan suatu pekerjaan sebagai imbalan atau balasan atas pekerjaannya.

Secara terminologis, dari pengarang Mughni Al-Muhtaj yang bermazhab Stafi'i mengartikan ijarah sebagai transaksi atas manfaat dari sesuatu yang telah diketahui. Dan lainnya dari Al- Qaduri yang bermazhab Hanafi mengartikan ijarah sebagai transaksi atas berbagai manfaat (sesuatu) dengan memberikan imbalan.[26]

Yang dimaksud dengan transaksi atas manfaat atau berbagai manfaat adalah menyerahkan manfaat dari sesuatu.

Menurut as-Sayyid Sabiq, secara bahasa sewa (ijarah) berasal dari kata al ajru yang berarti al iwad (ganti) oleh karena itu al sawab (pahala) dinamakan al ajru. Menurut pengertian syara', al-ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.[27]

Secara *lughawi* ijarah berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. Sedangkan secara istilah ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (*ujrah),* tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.[28]Maksud dari manfaat tersebut adalah sesuatu benda yang mempunyai manfaat dan setelah digunakan manfaatnya benda tersebut tidak berkurang sedikitpun atau masih utuh.

---

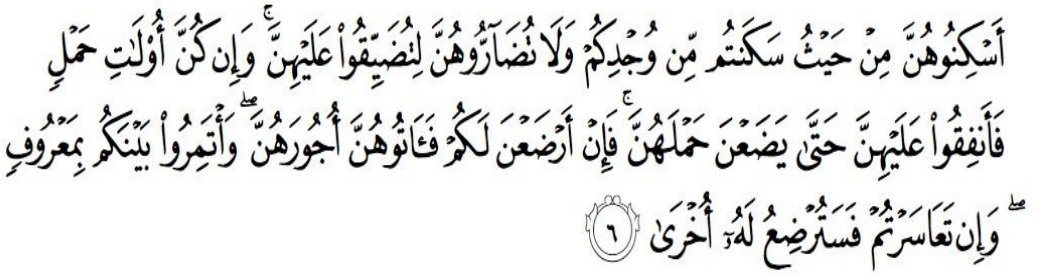
[26] Musthafa, M*enjalin Kerja Sama Bisnis dan Menyelesaikan Sengketa Berdasarkan Panduan Islam*,Cet. I.(Jakarta Selatan:Hikmah,2010)hlm 145

[27] TM. Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*. (Semarang: Pustaka Rizqi Putra, 1997), hIm. 94.

[28] M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah,* Cetakan I, (Yogyakarta: Logung Pustaka) hlm 179

1. Dasar Hukum Ijarah

Sebenarnya ijarah telah disebut, dibahas dan disyariatkan berdasarkan al-Quran, sunnah dan ijma, para ulama-ulama yang terdahulu. Ijarah ini sendiri termasuk kepada salah satu bentuk hubungan muamalah yang dasar hukumnya telah diatur dengan baik dalam al-Quran, sunnah dan maupum ijtihad para ulama, diantaranya sumber hukum ijarah yaitu :



Yang artinya adalah: "*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"*.[29]

Adapun tafsir dari ayat diatas adalah sebagai berikut :

{مِنْ وُجْدِكُمْ}

"menurut kemampuanmu". (Ath-Thalaq: 6)

Ibnu Abbas, Mujahid, serta ulama lainnya mengatakan bahwa makna yang dimaksud ialah menurut kemampuanmu. Hingga Qatadah mengatakan sehubungan dengan masalah ini, bahwa jika engkau tidak menemukan tempat lain untuknya selain di sebelah rumahmu, maka tempatkanlah ia padanya.

Firman Allah Swt.:

{وَلا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ}

[29] At-talaq (65): 6

“dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka”. (Ath-Thalaq: 6)

Muqatil ibnu Hayyan mengatakan bahwa makna yang dimaksud ialah misalnya pihak suami membuatnya merasa tidak betah agar si istri memberi imbalan kepada suaminya untuk mengubah suasana, atau agar si istri keluar dari rumahnya dengan suka rela.

As-Sauri telah meriwayatkan dari Mansur, dari Abud Duha sehubungan dengan makna firman-Nya: dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan hati mereka. (Ath-Thalaq: 6) Misalnya si suami menceraikan istrinya; dan apabila idahnya tinggal dua hari, lalu ia merujukinya.

Firman Allah Swt.:

{وَإِنْ كُنَّ أُولاتِ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ}

“Dan jika mereka (istri-istri yang sudah di talak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin”. (Ath-Thalaq:6)

Kebanyakan ulama—antara lain Ibnu Abbas dan sejumlah ulama Salaf serta beberapa golongan ulama Khalaf— mengatakan bahwa ayat ini berkenaan dengan wanita yang ditalak tiga dalam keadaan hamil, maka ia tetap diberi nafkah hingga melahirkan kandungannya. Mereka mengatakan bahwa dalilnya ialah bahwa wanita yang ditalak raj'i wajib diberi nafkah, baik dalam keadaan hamil atau pun tidak hamil. Ulama lainnya mengatakan bahwa konteks ayat ini seluruhnya berkaitan dengan masalah wanita-wanita yang ditalak raj'i. Dan sesungguhnya disebutkan dalam nas ayat kewajiban memberi nafkah kepada wanita yang hamil, sekalipun status talaknya ra 'i tiada lain karena masa kandungan itu cukup lama menurut kebiasaannya. Untuk itu maka diperlukan adanya nas lain yang menyatakan wajib memberi nafkah sampai wanita yang bersangkutan bersalin. Dimaksudkan agar tidak timbul dugaan bahwa sesungguhnya kewajiban memberi nafkah itu hanyalah sampai batas masa idah.

Kemudian para ulama berbeda pendapat sehubungan dengan masalah apakah kewajiban nafkah kepada istri berkaitan dengan kandungannya ataukah untuk

kandungannya semata? Ada dua pendapat yang keduanya di-nas-kan dari Imam Syafii dan lain-lainnya. Kemudian dari masalah ini berkembang berbagai masalah cabang yang disebutkan di dalam kitab-kitab fiqih.

{فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ}

*"kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu". (*Ath-Thalaq: 6*)*

Yakni apabila mereka telah bersalin, sedangkan mereka telah diceraikan dengan talak tiga, maka mereka telah terpisah selamanya dari suaminya begitu idah mereka habis (yaitu melahirkan kandungannya). Dan bagi wanita yang bersangkutan diperbolehkan menyusui anaknya atau menolak untuk menyusuinya, tetapi sesudah ia memberi air susu pertamanya kepada bayinya yang merupakan kebutuhan si bayi. Dan jika ia mau menyusui bayinya, maka ia berhak untuk mendapatkan upah yang sepadan, dan ia berhak mengadakan transaksi dengan ayah si bayi atau walinya sesuai dengan apa yang disepakati oleh kedua belah pihak mengenai jumlah upahnya. Karena itulah maka disebutkan oleh firman-Nya: kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mw untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya. (Ath-Thalaq: 6)

Adapun firman Allah Swt.:

{وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ}

*"dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu), dengan baik". (*Ath-Thalaq: 6*)*

Yaitu hendaklah semua urusan yang ada di antara kalian dimusyawarahkan dengan baik dan bertujuan baik, tidak merugikan diri sendiri dan tidak pula merugikan pihak lain. Sebagaimana yang disebutkan di dalam surat Al-Baqarah melalui firman-Nya:

{لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ}

"Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan juga seorang ayah karena anaknya". (Al-Baqarah: 233)

Firman Allah Swt.:

{وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُ أُخْرَى}

*"dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untukny"a. (*Ath-Thalaq: 6*)*

Yakni apabila berselisihnya pihak laki-laki dan pihak wanita, misalnya pihak wanita menuntut upah yang banyak dari jasa penyusuannya, sedangkan pihak laki-laki tidak menyetujuinya, atau pihak laki-laki memberinya upah yang minim dan pihak perempuan tidak menyetujuinya, maka perempuan lain boleh menyusukan anaknya itu. Tetapi seandainya pihak si ibu bayi rela dengan upah yang sama seperti yang diberikan kepada perempuan lain, maka yang paling berhak menyusui bayi itu adalah ibunya.[30]

Ayat al-Quran lainnya yang bisa dijadikan dasar hukum ijarah adalah :

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ ۖ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ۖ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۚ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

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".[31]

Adapun tafsir dari ayat diatas adalah :

{إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ}

"Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini". (Al-Qashash: 27)

[30] Tafsir Ibnukatsir (dari aplikasi android)
[31] (Al-Qashash: 27)

Lelaki itu meminta kepada nabi Musa a.s. untuk mengembalakan ternak kambingnya dan sebagai balasannya, Musa akan dikawinkan dengan salah seorang anak perempuannya.

Syu'aib Al-Jiba'i mengatakan bahwa nama kedua wanita itu adalah Safuriya dan Layya. Muhammad ibnu Ishaq mengatakan, nama keduanya ialah Safuriya dan Syarafa yang juga disebut Layya.

Murid-murid Imam Abu Hanifah menyimpulkan dalil dari ayat ini untuk menunjukkan keabsahan transaksi jual beli yang penjualnya mengatakan kepada pembelinya, "Aku jual kepadamu salah seorang dari kedua budak ini dengan harga seratus." Lalu pihak pembeli menjawab, "Saya beli." Transaksi jual beli seperti ini sah. Firman Allah Swt.:

{عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ}

"atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun; dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun, maka itu adalah (suatu kebaikan) *dari kamu".* (Al-Qashash: 27)

Yakni dengan syarat bahwa kamu gembalakan ternak kambingku selama delapan tahun. Dan jika kamu menambah dua tahun lagi secara sukarela, maka itu adalah kebaikanmu. Tetapi jika tidak, maka delapan tahun sudah cukup.

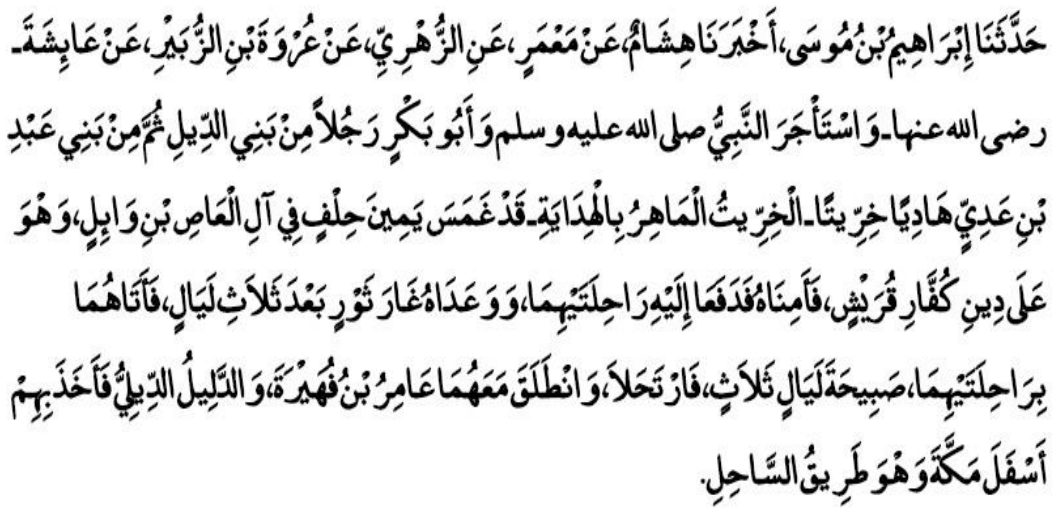
{وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ}

"maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik". (Al-Qashash: 27)

Maksudnya, aku tidak akan memberatimu, tidak akan mengganggumu, serta tidak pula mendebatmu sesudah itu. Mazhab Imam Auza'i menyimpulkan dalil dari ayat ini, bahwa bila seseorang berkata, "Aku jual barang ini kepadamu seharga sepuluh dinar kontan atau dua puluh dinar secara kredit," transaksi tersebut sah dan pihak pembeli boleh memilih salah satu dari kedua alternatif tersebut, hukumnya sah (halal).[32]

[32] Tafsir Ibnu Katsir (dari aplikasi android)

Dan dalam hadist yang menyebutkan tentang *ijarah* diiantaranya adalah :


حَدَّثَنَا إِبْرَاهِيمُ بْنُ مُوسَى، أَخْبَرَنَا هِشَامٌ، عَنْ مَعْمَرٍ، عَنِ الزُّهْرِيِّ، عَنْ عُرْوَةَ بْنِ الزُّبَيْرِ، عَنْ عَائِشَةَ ـ رضى الله عنها ـ وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صلى الله عليه وسلم وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلاً مِنْ بَنِي الدِّيلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ بْنِ عَدِيٍّ هَادِيًا خِرِّيتًا ـ الْخِرِّيتُ الْمَاهِرُ بِالْهِدَايَةِ ـ قَدْ غَمَسَ يَمِينَ حِلْفٍ فِي آلِ الْعَاصِ بْنِ وَائِلٍ، وَهْوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، فَأَمِنَاهُ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا، وَوَعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلاَثِ لَيَالٍ، فَأَتَاهُمَا بِرَاحِلَتَيْهِمَا، صَبِيحَةَ لَيَالٍ ثَلاَثٍ، فَارْتَحَلاَ، وَانْطَلَقَ مَعَهُمَا عَامِرُ بْنُ فُهَيْرَةَ، وَالدَّلِيلُ الدِّيلِيُّ فَأَخَذَ بِهِمْ أَسْفَلَ مَكَّةَ وَهْوَ طَرِيقُ السَّاحِلِ.

Yang artinya adalah : "*Telah menceritakan kepada kami Ibrahim bin Musa telah mengabarkan kepada kami Hisyam dari Ma'mar dari Az Zuhriy dari 'Urwah bin Az Zubair dari 'Aisyah radliallahu 'anha: Nabi shallallahu 'alaihi wasallam dan Abu Bakar menyewa seorang dari suku Ad-Dil kemudian dari suku 'Abdi bin 'Adiy sebagai petunjuk jalan dan yang mahir menguasai seluk beluk perjalanan yang sebelumnya dia telah diambil sumpahnya pada keluarga Al 'Ash bin Wa'il dan masih memeluk agama kafir Quraisy. Maka keduanya mempercayakan kepadanya perjalanan keduanya lalu keduanya meminta kepadanya untuk singgah di gua Tsur setelah perjalanan tiga malam. Lalu orang itu meneruskan perjalanan keduanya waktu shubuh malam ketiga, maka keduanya melanjutkan perjalanan dan berangkat pula bersama keduanya 'Amir bin Fuhairah dan petunjuk jalan suku Ad-Diliy tersebut. Maka petunjuk jalan tersebut mengambil jalan dari belakang kota Makkah yaitu menyusuri jalan laut"*.[33]

Sebenarnya masih banyak hadist maupun dalil-dalil yang mengenai ijarah tetapi dari beberapa ayat dan habist diatas telas jelas hukum ijarah itu boleh dilakukan. Dari ayat-ayat al-Quran dan hadist yang telah disebutkan diatas bahwa ijarah tersebut diperbolehkan dalam ajaran Islam, atas beberapa hadits diatass dapat disimpulkan pula bahwa akad ijarah transaksi ijarah dan akad ijarah diakui dalam hukum Islam. Diakses dari

Dari hadist diatas dapat dipahami bahwa ketika hendak menyuruh orang lain ataupun ingin memberi upah kepada seseorang yang telah disuruh maka segerakanlah

[33] Diakses dari hadist Bukhari online pada web ttp://www. alimsumarno.com /sunnah /bukhari /id/21/al-ijarah-sewa-menyewa-dan-jasa. (09, 10, 2017. 16.30)

membayarnya atau memberi upahnya ataupun imbalan kepada seseorang yang telah dimanfaatkan tenaganya ataupun kepemilikannya.

Landasan hukum tentang *ijarah* yang lainnya yaitu *ijma',* yaitu adanya kesepakatan dari fuqaha yang berpendapat bahwa *ijarah* (sewa-menyewa) itu diperbolehkan meskipun ada terdapat sebagian kecil perbedaan pendapat.[34]

Sewa-menyewa adalah salah satu bentuk muamalah dalam masyarakat, agar nantinya tidak terjadi suatu perselisihan atau ketidak pahaman. perlu adanya suatu perjanjian yang dibuat sebelum dilakukannya sewa-menyewa.[35]

2. Syarat Ijarah

Dalam hukum Islam telah ditetapkan syarat sahnya (perjanjian) sewa-menyewa, sebagaimana dinyatakan oleh as-Sayyiid Sabiq, sebagai berikut:

a. Kerelaan dua pihak yang melaksanakan akad (perjanjian).

Setiap orang yang bertaransaksi pada ijarah memiliki posisi bebas mmemutuskan atau dalamm arti lain bebas berkehendak, dalam akad ijarah tidak ada boleh paksaan dari orang lain atau dari pihak manapun. Jika nantinya salah seorang dari kedua belah pihak dipaksa untuk melakukan ijarah (sewa-

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

menyewa) maka perjanjian tersebut tidak sah, hal ini dinyatakan dalam ayat al-Quran. *(An-Nisa (4):29)*

Yang artinya adalah: "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".[36]

[34] Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf Ijarah dan Syirkah,* (Bandung, al-Ma'rif, 1997), hlm 26.

[35] Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta, Logung Pustaka 2009), hlm 183

[36] An-Nisa (4):29.

b. Mengetahui manfaat dengan sempurna

Barang yang akan dijadikan objek sewa-menyewa sehingga nantinya tidak terjadi suatu perselisihan antara kedua belah pihak. Dengan jalan menyaksikan barang itu sendiri, atau kejelasan sifat-sifat dan barang tersebut, jika dapat hal ini dilakukan untuk menjelaskan masa sewanya (masa berlakunya) seperti dalam waktu sebulan atau setahun, serta dalam perjanjian harus menjelaskan manfaat apa yang diharapkan.

c. Hendaknya barang yang menjadi objek akad (sewa-menyewa) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita, dan syara'.

Dalam syarat ketiga ini, para ulama berbeda pendapat. Ulama Hanafi mengatakan menyewakan barang yang tidak dapat dibagi tanpa dalam keadaan lengkap, hukumnya tidak sah (tidak diperbolehkan). Sebab manfaatnya tidak dapat ditentukan saat itu juga, akan tetapi dikalangan para Jumhur ulama dinyatakan, barang yang tidak dapat dibagi itu dapat disewakan (boleh disewakan) dan sah hukumnya. Halini dikarenakan barang tersebut termasuk juga dapat dan penyewaannya dapat dilakukan dengan membaginya atau dengan cara mempersiapkannya untuk kegunaan tertentu. Sebagaimana hal ini juga diperbolehkan dalam masalah jual-beli, dan transaksi sewa-menyewa itu sendiri adalah salah satu diantara kedua jenis jual-beli, dan apabila manfaat (barang yang telah dibagi-bagi tersebut) masih belum jelas kegunaannya, maka transaksi sewa-menyewa itu tidak sah atau batal.

d. Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaannya (manfaat dan benda yang disewakan).

Maka tidak sah penyewa binatang yang buron dan tidak sah pula binatang yang lumpuh, karena tidak dapat diserahkan dan dimanfaatkan, begitu pula dengan tanah pertanian yang tandus dan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi objek dan akad (perjanjian) ini.

e. Bahwa manfaat adalah hal yang mubah bukan yang diharamkan.

Maka tidak sah sewa-menyewa dalam hal maksiat, karena kemaksiatan wajib ditinggalkan. Orang yang menyewa seseorung untuk membunuh atau menganiaya seseorang, atau menyewakan rumahnya kepada orang yang menjual khamr atau untuk (digunakan sebagai tempat berjudi ataupun dijadikan gereja: maka semua itu menjadi ijarah Fasid. Demikian juga memberi upah kepada tukang ramal dan tukang hitung-hitung dan semua pemberian dalam rangka meramalkan dan perhitungan, karena upah yang diberikan adalah penggantian dan hal yang haram dan termasuk kategori memakan harta dengan cara batil. Tidak sah pula ijarah puasa dan ijarah untuk menunaikan shalat (puasa ramadhan dan shalat lima waktu), karena hal ini termasuk fardhu ain yang wajib dikerjakan oleh orang-orang yang terkena kewajiban itu.[37]

Selain dari syarat-syarat tersebut, Ahmad Azhar Basyir dalam Buku Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah dan Syirkah, menambahkan tiga syarat lagi yaitu sebagi berikut :

a. Mu'ajir (orang yang menyewakan) dan Musta'jir (orang yang menyewa) adalah orang yang tamyiz, berakal sehat (tidak gila atau hilang ingatan) atau tidak dalam pengampuan, dengan demikian akad yang dilakukan orang gila atau anak kecil hukumnya tidak sah.
b. Mu'ajir adalah pemilik barang sewaan, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali.

   Jika seseorang yang menyewakan rumah atau benda lainnya tetapi tidak diketahui oleh pemilik benda tersebut maka akad yang dilakukan tersebut batal dan tidak sah.
c. Jangka waktu sewa untuk menikmati manfaat barang harus jelas.[38]

   Ketika ijab dan kobul sewa-menyewa maka sudah disepakati oleh kedua belah pihak waktu sewa benda yang akan disewakan.

[37] As Sayyid Sabiq. *Fiqh as-Sunnah* III: 198

[38] Ahmad Azhar Basyir. *Hukum Islam tentang Wakaf Ijarah dan Syirkah,* (Bandung, al-Ma'rif, 1997), hlm 27.

3. Rukun Ijarah

Selain syarat-syarat diatas, dalam suatu perjnjian sewa-mnyewa atau ijarah juga terdapat beberapa rukun ijarah yaitu sebagau berikut :

a. Dua orang yang bertransaksi

Dua orang yang bertransaksi adalah *mu'ajir* (yang menyewakan) dan *musta'jir* (penyewa). Dalam bertransaksi ijarah tersebut harus adanya antara sipenyewa dan yang menyewakan, perbedaan pendapat bahwa dibolehkan yang bertransaksi tersebut boleh diwakili atau ahli warisnya.

b. Akad transaksi

Yang dimaksud akad transaksi adalah ijab dan kabu. Ijab adalah ucapan dari orang yang menyewakan yang secara jelas menunjukkan atas penyerahan manfaat suatu barang tertentu dengan suatu imbalan. Ijab tersebut ada yang secara langsung dan ada juga yang tidak langsung, contoh misalnya yang langsung yaitu, " saya menyewakan ini kepadamu" atau dengan kata-kata lainnya. Adapun contoh yang tidak langsung adalah " tinggallah dirumah ini dengan imbalam ini " dan dengan cara dan kata-katalainnya dengan maksud tersebut.

Qabul adalah ucapan dari orang yang menyewa yang jelas menunjukkan atas kerelaannya menerima manfaat suatu barang tersebut. Contoh kata-kata kabul diantaranya yaitu, " saya terima", atau bisa juga dengan kata-kata " aku sewa ini " dan dengan kata lainnya dengan maksud yang sama.

Menurut mazhab Hanafiah mengucapkan ijab dan kabul dengan mengucapkan dengan lafaz pinjam-meminjam atau hibah sah saja, asalkan dalam ijab dan kabul yang dilaksanakan disebutkan juga terdapat bahwa adanya upah, dan juga sah melakukan transaksi hanya dengan menjalankan prosesnya tanpa adanya ijab dan kobul.

Akan tetapi, yang dipahami dari kitab-kitab Mazhab syafi'iah, transaksi ijarah boleh dilakukan dengan langsung menjalankan prosesnya saja jika sudah menjadi kebiasaan. Namun jika belum menjadi kebiasaan hal tersebut

tidak diperbolehkan, jadi jika disuatu tempta terjadi kebiasaan akad dan perjanjian dalam ijarah tidak tertulis maka akad atas ijarah tersebut dianggap sah. [39]

c. Manfaat

Suatu benda yang dapat digunakan manfaatnya tersebut tidak boleh digunakan untuk suatu yang dilarang agama atau yang melawan syari'at, jika digunakan untuk sesuatu yang berlawanan dengan syara' maka hukumnya haram. Misalnya tidak sah menyewa pemondokan jika digunakan untuk tampat prostitusi dan tempat yang melanggar dari hukum Isalam, intinya manfaat dari baenda atau barang sewaan tersebut jelas manfaatnya.

Orang yang menyewakan tersebut mampu menyerahkan barang atau benda yang disewakannya seutuhnya baik secara fisik maupun secara syar'i. Transaksi sewa-menyewa tidak sah apabila seseorang menyewa mobil tetapi mobil yang disewakan terrsebut hilang, maka transaksi tersebut tidak sah, karena yang menyewakan tidak dapat menyerahkan benda sewaannya secara fisik yang dikarenakan mobilnya hilang.

Manfaat dari benda yang disewa oleh penyewa tersebut harus diraskan oleh sipenyewa. Maka dari itu tidak sah menyewa suatu rumah tetapi rumah tersebut bocor atapnya sehingga sipenyewa tidak bisa tinggal dirumah tersebut

Tidak boleh dengan sengaja menyewa sesuatu untuk mengambil sebagian barang yang disewa, misalnya sengaja menyewa tanah yang didalamnya terdapat pohon-pohon dan buah-buahan kemudian menebang pohon tersebut dan mengambil buah-buahan tersebut kemudian dijual.

d. Upah

Pada hakikatnya upah adalah harga dari manfaat yang dikuasai dengan akad sewa, upah pada akad ijarah harus jelas dan harus dalinng disepakati oleh keduany. Upah yang diberikan untuk membayar dalam transaksi ijarah

[39] Musthafa Dib Al-Bugha, *buku pintar Transksi Syariah, hlm 149*

tersbut haruslah harta yang halal atau dari hasil yang halal, misalnya jika upah dari sesuatu tersebut adalah narkoba, minuman keras atau sesuatu yang haram maka akadnya ijarah tersebut tidak sah karena upahnya tidak sesuai dengan hukum Islam.

Upah sejak awal transaksi harus sudah diketahui oleh kedua belah pihak secaara jelas, misalnya tidak boleh menyewakan rumah dengan upah merenovasi bagian-bagian rumah yang rusak, karena uang yang habis untuk memperbaki rumah tersebut belum tentu seimbang dengan biaya sewa rumah yang biasany, bisa jadi biaya memperbaiki rumah lebih besar ddari harga sewa rumah yang biasa dilakukan orang dan bisa jadi lebih sedikit.

Para ulama Mazhab Hanafiah mensyaratkan bahwa upah tidak boleh berbentuk manfaat yang serupa dengan manfaat yang diakadkan. Misalnya menyewakan rumah kepada sipenyewa dengan upah yang sama yaitu meninggali rumah sipenyewa, karena menurutnya praktik ini mengandung unsur riba, tetapi jika upah tersebut dengan bentuk yang berbeda boleh atau sah seperti menyewa rumah dengan upah sewa menajhitkan baju yang biayanya setimpal dengan upah sewa rumah biasyanya. [40]

4. Macam-macam Ijarah

Dari berbagai sumber terdapat beberapa macam ijarah, dalam buku Pintar Transaksi Syariah macam-macam ijarah ada 2 yaitu:

a. Ijarah ‘ain adalah sewa atas manfaat dari sesuatu yang sudah tertu (secara langsung manfaatnya didapat dari barang yang disewa). Misalnya, seseorang berkata, ”akusewakan rumah ini”, saat menyewakan rumah tertentu yang sudah diketahui oleh kedua belah pihak.
b. Ijarah dzimmah adalah sewa atas manfaat dari sesuatu yang dikuasai (dioperasikan atau diatur) seseorang (bukan dari barangnya secara langsung).

[40] Musthafa Dib Al-Bugha, *buku pintar Transksi Syariah, hlm 162*

Misalnya menyewa seseorang untuk mengentarkan kesuatu tempat menggunakan kendaraan yang sedang di operasikannya.[41]

Para ulama membagi ijarah menjadi 2, yaitu :

a. Ijarah al-'A'yan, dalam hal ini terjadi sewa menyewa dalam bentuk benda atau binatang dimana orang menyewa untuk mendapat imbalan dari penyewa.
b. Ijarah al-A'mal, dalam hal ini terjadi perikatan tentang pekerjaan atau buruh manusia, dimana pihak penyewa memberi upah kepada pihak yang menyewakan. [42]

Ahmad Azhar Basyir juga membagi menjadi dua yaitu :

a. Ijarah al-'Amil maksudnya adalah bahwa yang menjadi objek manfaat adalah dari benda atau binatang yang disewa.
b. Ijarah 'at-Asykhash maksudnya bahwa yang menjadi objek sewa-menyewa adalah pekerjaan manusia. [43]

Beberapa macam ijarah dari berbagai sumber dan pendapat diatas maka dapat disimpulkan bahwa dalam akad ijarah harus jelas akadnya dan benda yang disewakan dapat dilihat dan dapat dimanfaatkan kegunaanya serja benda tersebut jelas adanya, jika akad dan benda dari objek ijarah tersebut tidak jelas maka perjanjian atas ijarah tersebut batal dalam syara'.

5. Berakhirnya Ijarah

Ijarah adalah jenis akad yang mengikat dua belah pihak, maksudnya adalah setelah akad sewa-menyewa yang sah sudah terlaksana, maka diantara keduabelah piak tidak boleh membatalkan akad ijarah tersebut dengan semaunya, akad bisa saja batal atau gugur jika terdapat penyebabnya atau terdpat uzur dengan alasan yang logis dan syar'i pada akad. Diantara penyebab batalnya akad ijarah adalah sebagai berikut :

---

[41] Musthafa Dib Al-Bugha, *buku pintar Transksi Syariah, hlm 163*

[42] Drs. Sudarsono,S.H., *Pokok-pokok Hukum Islam,* Cet I (Jakarta: Rineka Cipta, 1992) hlm 426

[43] Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf. Ijarah dan Syirkah,* (Bandung; al-Ma'arif 1987), hlm. 24

a. Rusaknya barang yang disewakan, dalam jenis ijarah ain (sewa langsung). Jika seseorang menyewa rumah atau lainnya yang sudah ditentukan, kemudian benda tersebut rusak sbelum digunakan maka akad ijarah pada benda tersebut menjadi batal karena hilangnya objek yang di akadkan.

   Jika jenis ijarahnya adalah ijarah dzimmah (sewa tidak langsung), seperti seseorang menaiki mobil kemudian mobil tersebut mogok atau rusak ditengah perjalanan maka transaksi sewanya tidaklah batal, tetapi supir atau pemilik mobil tersebut harus mencari mobil penggantinya. Akad ini tidak batal karena akad yang dilakukan bukan terhadap benda atau mbil yang ia tumpangi melainkan terhadap jasa dari tumpangannya shingga masih memungkinkan untuk si supir atau pemilik mobil untuk meencari penggantinya.

b. Barang yang disewakan tidak diserahkan oleh sipeenyewa dalam rentang waktu yang telah ditentukan dalam akad. Jika jenis irahnya ‘ain (sewa langsumg) pemanfaatan barang dibatasi waktu dan ketika waktu sudah habis orang yang menyewwakan belum menyerahkan barang kepada sipenyewa maka akad ijarahnya batal

   Apabila orang yang menyewakan baru dapat menyerahkan barang setelah sebagian wwaktu berlalu, akad untuk sebagian waktu yang sudah lewat batal, tetapi untuk waktu sisanya sipenyewa diperkenankan untuk memilih untuk melanjutkan sesuai dengan lama waktu yang telah ditentukan atau membatalkan akadnya.

c. Ijarah berakhir jika barang sewaan sudah dimanfaatkan sesuai dengan perjanjian atau akad. Secara hukum akad ijarah berhenti setelah barang yang diakadkan dimanfaatkan sepenuhnya, jika ukurannya waktu maka ijarah berakhir setelah waktunya habis, jika ukurannya pekerjaan maka akadnya bernti jika pekerjaannya selesai. Jika sipenyewa masih mempergunakan barang sewaan setelah masa waktunya habis maka sipenyewa wajib membayar imbalnya sesuai dengan waktu yang telah dipergunakannya.

Tetapi dalam transaksi atau akad pada ijarah ada juga ijarah yang tidak dapat dibatalkan, ijarah yang tidak dapat dibatalkan diantaranya adalah :

a. Ijarah tidak batal jika berlihnya kepemilikan barang dari orang yang menyewakan kepada orang lain. Misalnya seseoranga menyewakan rumahnya setalah ada yang menyewa, kemudian rumah itu dijualnya kepada orang lain maka akad ijarahnya tidak dapat dibatalkan karena akad ijarahnya ya itu atas kepemanfaatannya bukan kepemilikannya. Sedangkan transaksi jual beli yang dilakukan pemilik sewa dengan orang lain hanya bertransaksi hak kepemilikannya.
b. Ijarah juga tidak batal apa bila meninggalnya seseorang yang bertransaksi atau sipenyewa dan yang menyewakan. Akad sewa tetap berlaku hingga waktu sewa habis. Karena akad ijarah adalah akad mengikat yang tidak dapat dibatalkan karena kematian sama dengan jula-beli dan ahli waris penyewa masih masih dapat melnutkan pemanfaatan barang yang disewa.

   Namun para ulama Mazhab Hanafiah berpendapat bahwa ijarah batal karena salah satu seorang yang bertransaksi meninggal. Apabila penyewa meninggal, hak manfaat yang iya pegang bukan hak kepemilikan sehingga tidak dapat diwariskan, jadi akad ijarahnya dianggap batal. Jika sipemilik sewa yang meninggal sepanjang barang yang disewakannya belum sepenuhnya dimanfaatan, ia belum memiliki upah sewa sepenuhnya, karena itu ia tidak dapat mewariskan maka sebab itulah akad ijarah batal. Tetapi ijarah tidak batal jika salah satu dari kedua belah pihak meninggal, namun jika akad ijarah dibatalkan akan mendatangkan kerugian atau kemadharatan bagi yang berakad atau ahli warisnya.
c. Ijarah juga tidak batal dikarenakan uzur yang terjadi diluar hal yang diakadkan. Misalnya seseorang menyewa rumah kemudian ia secara terpaksa harus berpergian sehingga dia belum sempat menempati rumah tersbut hingga waktu yang ditentukan telah habis. Maka akad ijarah tidak batal dan tetap sah.

BAB III
METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan[44] yang bertujuan untuk mengumpulkan data, informasi dan peristiwa yang nyata di masyarakat yakni tentang kegiatan sewa-menyewa pemondokan, di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta. Penulis memilih wilayah Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta ini, karena di daerah ini terdapat banyak sekali usaha sewa pemondokan, hal ini dikarenakan daerah ini berdekatan dengan kampus misalnya UII.[45]

B. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penyusun memilih lokasi di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Peneliti memilih Dusun tersebut atas pertimbangan bahwa Dusun Nglanjaran berdekatan dengan kampus UII yang memiliki pemondokan yang cukup banyak dan pemondokan tersebut telah menjadi sebagai penghasilan dari warga yang memiliki pemondokan yang berlokasi di Dusun ini.

C. Sample dan Populasi

Dalam pengambilan sampel ini tidak lepas dari populasi. Populasi adalah sejumlah keseluruhan dari objek penelitian, sedangkan sampel adalah contoh representatif atau wakil dan suatu populasi yang cukup besar, yaitu bagian keseluruhan yang dipilih, representatif sifatnya dari keseluruhan. [46]

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemilik pemondokan yang berjumlah 43 pemondokan dan seluruh penyewa pemondokan yang berada di Dusun Nglanjaran.

---

[44] Penelitian lapangan adalah mengamati secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi lingkungan sesuatu unit sosial, individu, kelompok, lembaga atau masyarakat. (Narbuko dan achmadi,*Metodologi Penelitian*,cet 8,2007:46).

[45] Narbuko dan achmadi,*Metodologi Penelitian, C*et 8, (Jakarta, 2007).

[46] Sutrisno Hadi, *Metode Riset*,Cet I,Pustaka Plajar,Yogyakarta,2015,hlm 102

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan teknik pengambilan sampel dengan teknik purposive sampling dimana teknik pengambila sampel dengan tidak berdasarkan random,daerah atau strata, tetapi melainkan berdasarkan atas adanya suatu pertimbangan yang berfokus pada tujuan tertentu.

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Interview (Wawancara)

Alat pengambilan data juga dapat dilakukan dengan cara interview-interview atau wawancara adalah proses mendapatkan informasi atau keterangan untuk kepentingan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara sipenanya atau pewawancara dengan sipenjawab atau disebut dengan responden dengan menggnakan alat yang disebut dengan interview guide (panduan wawancara).[47]

Penyusun akan mewawancarai responden untuk mendapat informasi atau keterangan yang menyangkut masalah-masalah yang akan diteliti, di samping itu nantinya penyusun akan mewawancarai kepala Dukuh serta pihak-pihak yang diperlukan guna melengkapi data yang diperlukan. Adapun responden dari wawancara yang penulis laksanakan sebagai berikut :

Table 1. daftar nama responden wawancara

NO	NAMA	PEMILIK/PENYEWA	PEKERJAAN	ALAMAT ASAL
1	Herry Setiawan	Pemilik Pemondokan	Wiraswasta	Sleman
2	Mirza Ahmad	Penyewa pemondokan	Mahasiswa	Riau
3	Yudi	Penjaga Pemondokan	Wiraswasta	Sleman
4	Helsa Dian Sari	Penyewa Pemondokan	Mahasiswi	Riau
5	Siti Shalihah	Pemilik Pemondokan	Guru	Yogyakarta
6	Nana Jusolihun	Penyewa pemondokan	Mahasiswa	Cilacap
7	Ngatijo	Pemilik pemondokan	Pensiunan PNS	Sleman
8	M. Rezki	Penyewa Pemondokan	Mahasiswa	Sumatra Barat
9	Basroni	Pemilik Pemondokan	Kepala Dukuh	Sleman

[47] Moh. Nazir, *Metode Penelitian, Cet 3*,Ghalia Indonesia, Jakarta,1988,hlm 234.

10	Khairul	Penyewa Pemondokan	Mahasiswa	Sulawesi
11	Supiah	Pemilik Pemondoka	wiraswasta	Sleman
12	M. Mujib	Penyewa Pemondokan	Mahasiswa	Kalimantan
13	Sukari	Pemilik Pemondokan	wiraswasta	Sleman
14	Rina Zanuar	Penyewa Pemondokan	mahasiswi	Malang
15	Sari	Penjaga Pemondokan	Karyawan Swasta	sleman
16	Ananda Fatimah Zahra	Penyewa Pemondokan	mahasiswi	Riau

2. Dokumen

Pengambilan data dengan meneliti bahan-bahan yang bersifat tertulis seperti buku, karya tulis, catatan-catatan, peraturan-peraturan dan sebagainya yang ada relevansinya dengan tujuan penelitian untuk sumber data. Teknik dokumentasi ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat teori, dalil, hukum-hukum dan lainnya, yang berhubungan dengan masalah penelitian.

Adapun dokumen dokumen yang penyusun jadikan sebagai data yaitu sebagai berikut :

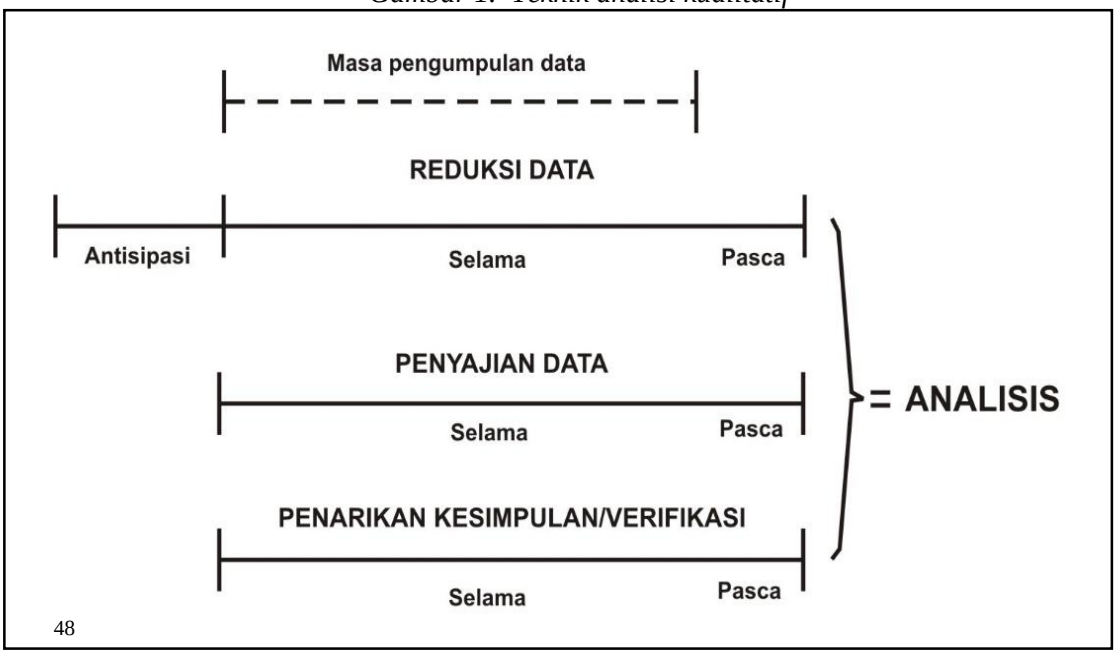
a. Peta yang terletak di ruangan pak Dukuh Nglanjaran.
b. Contoh kwitansi sebagai bukti pembayaran sewa-menyewa.
c. Photo peraturan pemondokan yang terdapat di dinding pemondokan.

E. Teknik Analisi Data

Analisi Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan analisi induktif. Analisis data penelitian kualitatif menurut Miles dan Hubermen ada tiga tahap, yaitu:

1. Tahap reduksi data
2. Tahap penyajian data
3. Tahap penarikan kesimpulan dan verifikasi data

Gambar 1. Teknik analisi kualitatif



48

Analisis penelitian kualitatif menurut Miles dan Hubermen dapat disimpulkan mampu menjawab permasalahan penelitian kualitatif. Hal ini didasarkan pada tahapan-tahapan penelitian yang tersusun secara sistematis dan runtut, alamiah (tanpa memanipulasi data), logis, aktual dan dapat dipertanggungjawabkan. Di samping itu, kesimpulan yang diambil pada penelitian kualitatif menggunakan analisis data Miles dan Hubermen dapat dipertanggung jawabkan karena telah melalui tahapan verifikasi data.[49]

Secara umum Miles dan Huberman membuat gambaran skema seperti gambar diatas. Dan mereka berpendapat; bahwa analisis terdiri dari tiga alur kegiatan yang bersamaan yaitu: reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan atau verifikasi data.

[48] Diakses dari https://insanajisubekti.wordpress.com/2013/03/30/analisis-data-kualitatif/, pada hari kamis 01 Mare 2018 pukul 13.58

[49] Sahid. "*Analisis Data Penelitian Kualitatif Model Miles dan Huberman". (Pasca UMS. 2011*

)

BAB IV
TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA-MENYEWA PEMONDOKAN DI DUSUN NGLANJARAN, DESA SARDONOHARJO, KECAMATAN NGAGLIK, KABUPATEN SLEMAN, YOGYAKARTA

A. Hasil Penelitian

1. Profile Dusun Nglanjaran

Dusun Nglanjaran adalah salah satu dusun yang terletak di Desa Sardonoharjo, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang berada berdekatan dengan kampus UII dan memiliki total masyarakat sekitar 421 jiwa orang. Masyarakat Dusun tersebut memiliki rata-rata berpendidikan akhir yaitu SLTA dengan berpenghasilan dari hasil tani, ada juga yang sebagai buruh dan yang paling banyak yaitu mendapatkan penghasilan dari hasil sewa-menyewa pemondokan. Di Dusun tersebut terdapat 43 pemondokan yang rata-rata semua pemondokan ditempati oleh mahasiswa UII.

Yogyakarta merupakan salah satu kota yang terkenal dengan sebutan kota pelajar,disebut kota pelajar karena banyak terdapat kampus-kampus yang berada pada kota tersebut. Di Yogyakarta terdapat ratusan kampus yang mempunyai status sebagai kampus negri dan juga sebagai kampus swasta. Yogyakarta terdapat total 169 kampus tetapi tidak semuanya kampus tersebut aktif ada yang hanya tinggal nama saja atau kampus tersebut sudah tidak aktif lagi. Di Yogyakarta kampus yang masih aktif yaitu berjumlah 137 kampus diantaranya 12 kampus yang berstatus swasta dan 125 kampus yang berstatus swasta[50]. Diantara salah satu kampus yang berstatus swasta di Yogyakarta adalah UII, UII terletak di Kabupaten Sleman Kecamatan Ngaglik. UII memiliki jumlah mahasiswa yang cukup banyak, sehingga masyarakat yang bertempat tinggal di daerah yang berdekatan dengan UII memanfaatkan keadaan tersebut dengan membuat usaha sewa-menyewa pemondokan, salah satunya yaitu warga Dusun Nglanjaran.

[50] Dilihat dari forlap.ristekdikti.go.id pada hari selasa, 30-01-2018 pukul 09,20

2. Praktek Sewa-menyewa Pemondokan di Dusun Nglanjaran

Dalam Agama Islam untuk melakukan transaksi sewa-menyewa (ijarah) haruslah memenuhi mekansime dan aturan yang sesuai dengan syariat Islam yang bersumber pada al-Qur'an dan Hadist. Tujuannya adalah agar semua masyarakat dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk. Di Dusun Nglanjaran Kabupaten Sleman masyarakatnya rata-rata mempunyai usaha sewa-menyewa pemondokan, oleh karena itu penulis ingin meneliti bagaimana praktek sewa menyewa yang terjadi di Dusun Nglanjara, penulis telah melakukan wawancara dengan beberapa sumber dan mengambil dokumentasi bertujuan untuk mendapatkan data dalam penelitian dan mengetahui bagaimana praktik sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran. Dari data yang telah penulis dapat yaitu bagaimana tentang praktik sewa-menyewa di Dusun Nglanjaran mengenai rukun dan syarat sahnya sewa-menyewa (ijarah). Syarat dan rukun ijarah adalah; dua orang yang bertransaksi, akad transaksi,manfaatnya, dan upah.[51]

No	Nama responden	Dua orang yang bertransaksi	Akad transaksi	Manfaat
1	Herry Setiawan	Biasanya ya anak yang mau tinggal disini mas kadang-kadang sama orang tuanya juga kesini jumpain saya ngasih DP atau langsung lunasin uangnya.	Ya akadnya paling yang biasa biasa aja mas langsung ngomong aja mas ga pakai surat surat.	Semua yang ngekos disini kamarnya digunakan unntuk tempat tinggal, gak ada digunakan untuk yang lain. Kalau perjanjian gak ada paling saya kasih tau ga boleh bawak tamu wedok dikamar, kalau masih tetap bawak dan saya tau ya saya peringati kalau masih

[51] Musthafa Dib Al-Bugha, *buku pintar Transksi Syariah, hlm 148*

				juga ya saya suruh pergi aja pindah dari kos saya.
2	Mirza Ahmad	Ya selama ini saya sendiri yang langsung bayar sama bapak atau masnya langsung ketemu.	Akad transaksnya langsung lisan aja sih mas. Bukti akadnya ya menurut saya kwitansi yang diberikan bapaknya.	Kalau saya sebagai tempat tinggal sementara karena kuliah disini, perjanjian kayaknya ga ada mas. Ya pernah sih ada yang bawa cewek paling bapak panggil orangnya ga tau apa yang dibilang ke dia.
3	Yudi	Disini mereka bayarnya kayak anaknya langsung atau kadang orang tuanya yang bayar kesaya atau istri saya mas kadang langsung sama kaka saya juga, tapi sebelum bayar mereka lihat dulu kondisi kamar, kalausenang ya lbayar DP dulu waktu mau nempati kamar baru bayar lunas.	Kalau maslah akad ya langsung aja mas lisan ereka mengatakan mau ya bayar kemudian saya terima trus kasih kwitansi ya sudah.	Perjanjian ga ada ee mas palingan ya saya sebutin aja peraturan kalau ngekos disini kayak tutup pagar jam 22.00 kalau malam minggu ya agak lama sampai jam 23.00 kalau belum pulang pagar saya kunci mas kalau mereka panggil saya masih bangun tak bukain, trus ada batas jam tamunya cuma sampai jam 23.00 paling lama mas, dan tamu kalau cowok ga boleh masuk kamar. Ya itu tadi konsekuensinya ya seperti tadi mas kalau bawak cowok kekamar ya belum pernah ada mas disini, kerna saya atau istri ada terus dikos. Seadnainya

				ada ya peringatin dan bisa langsung saya suruh pindah. Ya sebagai tempai tinggal itu tok
4	Helsa Dian Sari	Yang melakukan transaksi pertama kali saya ngekos orang tua saya mas kemudian selanjutnya sampai sekarang saya langsung yang bayar ke mas Yudi atau istrinya. Karena pemiliknya udah bilng kalau mas yudi adeknya.	Akad transakasinya lisan aja mas. Surat keterangan ga ada mas paling ya kwitansi sebagai buktinya.	Perjanjian kayaknya ga ada mas tetapi peraturan pasti ada, dimana mana kita tinggal pasti ada peraturannya mas. Ya saya ga tau mas belum pernah saya melanggar tetapi pernah saya pulang telat pagarnya dikunci dan saya tidur ditempat teman. Kalau saya pribadi untuk tempat tingggal aja sih mas.
5	Siti Shalihah	Saya yang menerima uang kadang kalau saya capek saya suruh anak saya yang kekos ini buat ambil uang dari anak anaknya mas.	Akadnya selama ini lisan aja mas. Surat keterangan gitu ya ga ada mas.	Ya perjanjiannya paling ga boleh bawak cewek kekamar trus bayar uang kosnya paling telat 2 bulan mas ya itu aja sih selebihnya yang biasa aja mas. Ya kalau melanggar saya peringati kalau udah bosan ngingatin pernah juga saya suruh pindah saya kasih waktu dua minggu buat nyari kos. Selama ini untuk tempat tinggal aja mas.

6	Nana Jusolihun	Ya saya sendiri mas bayar ke ibunya kadng juga pernah sama anak ibunya.	Akadnya biasa ajasih ya lisan gitu mas. Ga ada surat surat gitu dikasih ibuknya mas.	Kalau saya ini sebagai tempat tinggal mas. Perjanjian ga ada sih seingat saya mas.
7	Basroni	Ya biasanya mas pertama lihat liah dulu kosan saya, kemudian jika anaknya mau tinggal disini org tuanya yang bayar kosnya ke saya, ada juga yang Cuma mahasiswa itu sendiri yang kesini kemudian bayar langsung ke saya atau kalau saya tidak dirumah ya sama anak saya.	Akadnya lisan aja mas, itu udah jadi kebiasaan warga sini mas.	Ya ada mas, ga boleh mabuk mabukan, narkoba, bawak cewk kekamar dan lainnya mas yang sesuai dengan tingkah laku yang biak biak ajalah jangan yang macam-macam. Ya ada mas, bisa jadi konsekuensinya saya usir dari sini tetapi sebelum itu saya peringati dululah mas, kalau emang yang benar benar melanggar hukum ya saya serahin ke pihak yang berwajib. Ya dimanfaatkan sebagai tempat tidur,istirhat gunain wc untuk mandi gitu aja saya rasa mas.
8	Khairul	Kemaren saya kesini sendiri mas dan langsung bayar sama bapaknya.	Ya secara lisan aja akadnya. Surat keterangan akad ya ga ada mas, paling Cuma kwitansi doang ya mass.	Ga ada perjanjian apa apa mas seingat saya. Ya fasilitas yang disediakan saya rasa sudah cukup sesuai dengan keperluan saya dan layak untuk dihuni kok mas.
9	Supiah	Bisanya saya sendiri mas dengan anaknya langsung dan ada	Ya seperti biasa aja mas ga pakai nulis nulis gitu,	Ya saya lihat mereka manfaatin kos tu untuk istirahat sebagai tempat tinggal aja mas.

		juga meraka yang membawa orang tua juga mas.	keterangannya ya kwitansi sebagai bukti dia udah bayar aja, kan kita udah ingat anak yang ngekos siapa aja ga mungkin lupa orangnya	Perjanjian ga ada mas, ya paling harus mematuhi peraturan aja mas. Ya saya peringati 3 kali kalau tidak juga ngerti saya suruh pindah aja, tapi selama ini belum ada mas
10	M. Mujib	Kemsren tu saya langsung sama ibunya mas, ada juga sih yang bayar kebapaknya saya lihat tetapi jarang mas.	Hmmm akadnya tu ya ngomong gitu mas mau ngekos disini gitu trus ibunya bilang boleh mas silahkan kapan mau masuknya, gitu aja sih mas. Ga ada mas kalau surat keterangan.	Ga ada perjanjian tertentu sih mas Cuma harus ngerti aja peraturan kos cowok gimana yang sewajarnya, selama ini belum pernh jadi saya ga tau mas, paling ya diperingatin kemudian disuruh pindah. Kalau manfaatin fasilitas ynag ada saya sangat memanfaatkan fasilitas kos yang tersedia, mungkin kerna itu saya nyaman mas secarapribadi ya nyaman emang saya disini.
11	Sukari	Biasanya yang bayar anak dan kadang ada juga yang dengan orang tuanya mas dani.	Ya akadnya lisan aja mas seperti yang biasa dilakukan disini ya surat suartnya kwitansi itu.	Kalau kegunaan kosnya sebagai tempat tidur aja mas ga ada yang lain seperti sekre atau tempat ngumpul gitu ya saya ga mau mas. Perjanjian tertulis ga ada mas Cuma saya sudah bilang dari awal harap mematuhi peraturan yang sederhana aja yang patutlah

				gitu ajash mas, maslah konsekuensi daya cuma peringatin aja kalau tidaj didengarkan saya suruh pindah aja. Maslah fasilitas saya kira mereka memanfaatkan fasilitas sesuia dengan kebutuhannya masing masing.
12	Rina Zanuar	Saya bayarnya sama ibuknnya mas kadang juga sama bapak.	Akadnya selama ini saya bayar perpanjangan kos ya secara lisan aja sih mas, buktinya ya kwitansi aja mas	Ya kami ya nyewa kosan buat tempat tinggal mas hehehe, perturan gada sih yang giman gimna gitu tapi peraturan yang sewajarnya adalah pastinya mas, kami belum pernah tapi dari yang kami baca dalam peraturan itu berakhir dengan disuruh pindah aja. Ya fsilitas yang ada sesuailah dengan seberapa kami bayarnya jadi sangat puaslah dengan fasilitas yang disediakan.
13	Sari	Pertama meraka datang dengan orang tuanya ataupun sendiri, sebelum transaksi mereka saya suruh lihat kamar dulu, kalau	Kalau akad memang dari dulu lisan mas kadang juga Cuma lewat telpon aja mas. Ya buktinya bukti transfer dan kwitansi aja mas.	Perjanjian tertulis ada mas ketika masuk saya suruh baca dan jika sudah ditanda tanganin tetapi yang nyimpan perjanjian itu saya, konsekuensinya saya lupa mas tetapi ada kok tertera

		memang berminat meraka mau dp atau langsung bayar lunas, kalau langsung bayr lunsa ya langsung transfer ke pemilik kosnya mas, kalau dp ya sama saya aja nantik waktu pelunasan sayang yang ngirim ke pemilik kosnya.		diperjanjian yang di tandatangani kemaren. Ya kosan digunakan untuk istirahat tempat tidur dan sebgainyalah mas tergantung mereka juga gunain buat apa. Saya rasa kalau fasilitas cukuplah dan mereka juga menggunakannya sesuai yang mereka mau.
14	zahra	Kalau zara kemaren papa yang transfer langsung ke ibuknya bang.	Akadnya kemaren zara Cuma lisan ajanyo bang ga ada tertulis trus buktinyapun ya bukti tranfer aja sih kalau zara.	Kalau zara untuk tempat tinggal aja bang ga ada untuk yang lainnya yaa selayaknya seperti rumahlah bang, fasilitasnya udah digunakan sesuai yang zara butuh kan bang, maslah peraturan cukup ketat disini bang dan itu yang buat zara nyaman disini jadi biar teratur. Konsekuensinya ya dimarahin keknya bang hehehehe

No	Nama Responden	Upah
1	Herry Setiawan	Ya tunai seperti yang tadi saya katakan, tapi disini ya bayarnya minimalnya 3 bulan langsung mas.

		Saya rasa ga ada yang keberatan mas, kan sebelum itu saya sudah kasih tau harganya, ya kalau ga sesuai dengan mereka pastinya mereka tidak ngekos disini mas.
2	Mirza Ahmad	Kalau saya kemaren bayarnya diawal ketika menempati kamar secara tunai, Saya rasa tidak ada yang keberatan mas, karena sebelumnya ssudah dikasih tau sama mas Herynya.
3	Yudi	Prosesnya setelah mereka DP yo harus lunasin mas, disinikan haru langsunng satu tahun, pembayarannya juga bisa langsung tunai dan bisa juga transfer. Kalau keberatan saya rasa tidak ee mas.
4	Helsa Dian Sari	Kalau saya sih kemaren bayarnya tunai langsung satu tahun. Kalau keberatan sih saya pribadi tidak mas, karena saya rasa sudah sesuailah dengan fasilitasnya.
5	Siti Shalihah	Prosesnya ya langsunng bayar ke saya aja, bisa langsung tunai dan bisa juga transfer, tetapi kebanyakan anak anak langsung bayar tunai mas, dan disini bayarnya pertahun mas, kecuali bagi mahasiswa yang udah lama tetapi dia udah mau wisuda ya saya izinkan untuk nambah 2 bulan dan lainnya. Saya rasa tidak ada yang keberatan mas.
6	Nana Jusolihun	Kalau masalah proses pembayaran ya saya langsung bayar ke ibuknya kangsng satu tahun mas. Saya tidak keberatan sih mas ga tau juga yang lain, kalau saya keberatan saya ya pindah mas hahahaha
7	Basroni	Ya pembayarannya tunai mas kalau disini, disini juga ada yang per tahun dan ada juga yang pertiga bulan. Menurut saya dari sistem yang saya pakai tidak ada yang kebertan mas.
8	Khairul	Kalau saya bayarnya per enam bulan mas, b ayarnya langsug sama anak bapaknya kemaren. Kalau saya sendiri tidak ada keberatanlah mas.
9	Supiah	Prosesnya ada dua mas, ada yang transfer dan ada yang bayar tunai langsug ke ibuk untuk pembayaran langsung satu tahun mas, disini gak ada yang perbulan mas.

		Saya kira gak ada yang kebertan mas, kan sebelumnya saya sudah tak omong ke anak anak mas.
10	M. Mujib	Saya sih kemaren bayarnya tunai mas langsung satu tahun sama ibuknya. Kalau saya tidak merasa keberatan mas dengan sistem yang diterapkan bapak dan ibu disini.
11	Sukari	Saya proses seama ini saya lakukan ada dua mas, pertama tunai dan yang kedua transfer kerekening saya, pembayarannya ya langsung satu tahun mas, dengan demikian saya kira ga ada yang kebertan mas, kerna sebelumnya saya kan udah kasih tau giana gimananya.
12	Rina Zanuar	Yang saya lakukan saya bayarnya tunai langsung lunas satu tahun, rasa keberatan ya ga ada mas saya setuju dannerima aja sistemnya yang dilakukan bapak dan ibuk.
13	Sari	Proses pembayaran disini tu ada yang bayar ke saya dan ada yang langsung tranfer ke yang punya kos ini mas, nanti yang bayar ke saya juga saya yang transferkan ke ibuknya, masalah keberatan saya ga tau mas selama ini belum ada yang protes ke saya mas, ga tau apa ga berani takut disuruhh pindah apa gimana mas hahahahah
14	zahra	Kemaren zara bayarnya papa yang transferkan langsung k ibu yang punya kos bang, kebertana ga ada sih bang zara ngerasa wajar sih dengan fasilitas yang ada yang bisa zara gunakan.

a. Dua orang yang bertransaksi.

Dari hasil wawancara tersebut yang biasa bertransaksi dipemondokan milik Mas Hery yaitu mahasiswa yang ingin menyewa pemondokan yang disewa bersamaan dengan orang tuanya kemudian menemui orang yang memiliki pemondokan, tetapi terkadang yang melakukan transaksi yaitu orang tua dari mahasiswa tanpa membawa anaknya yang ingin menyewa pemondokan tersebut. Tetapi ketika orang tua melihat pemondokan tersebut orang tua tersebut menelpon anaknya dan melihatkan foto pemondokan, ketika

anaknya setuju dengan pemondokan tersebut orang tuanya memberikan uang berupa DP kepada pemilik pemondokan [52]

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan penyewa pemondokan tersebut jelas bahwa yang melakukan transaksi dengan penyewa adalah pemilik pemondokan dan terkadang anak dari bapak yang memiliki pemondokan.[53]

Selanjutnya dari hasil wawancara yang penulis lakukan yaitu Pemondokan putri Rahayu yang biasa bertransaksi adalah mahasiswa dan orang tuanya dengan menemui penjaga pemondokan tersebut, kemudian melihat bentuk kamar baik bagian dalam maupun bagian luar kamar, jika penyewa berminat maka harus memberikan dp (uang muka) sebagai bukti ingin menyewa pemondokan tersebut.[54]

Menurut mahasiswa yang menyewa di pemondokan Rahayu, yang bertransaksi sama penyewa yaitu orang yang menjaga pemondokan tersebut, tetapi kadang-kadang mahasiswa juga bertransaksi dengan pemilik pemondokannya langsung apabila pemilik pemondokan datang ke pemondokan. Seperti yang dikatakan oleh mbak Helsa" biasanya saya bayar uang kosan dengan mas Yudi mas, tetapi dulu saya pernah bayar langsung sama ibuk yang punya kosan ini mas kebetulan ibuknya lagi kesini"[55]

Hal yang sama juga terjadi pada pemondokan putra kemuning yaitu yang biasa bertransaksi mahasiswa dan orang tuanya."Tetapi sangat jarang jika yang bertransaksi hanya orang tuanya mas" , jika hanya mahasiswanya yang

[52] Wawancara dengan Herry Setiawan, pemilik pemondokan pada tanggan 06-01-2018 pukul 14.20.

[53] Wawan cara dengan Mirza Ahmad, mahasiswa UII prodi Ekonomi Islam, penyewa pemondokan yang pada tanggal 06-01-2018 pukul 15.30.

[54] Wawancara dengan Yudi, penjaga pemondokan yaitu adik dari pemilik pemondokan, pada tanggal 05-01-2018 pukul 15.30

[55] Wawancara dengan Helsa Dian Sari, salah satu mahaasiswa UII pasca sarjana psikologi, penyewa pemondokan Rahayu, pada tanggal 05-01-2018 pukul 13.30

bertransaksi pasti ada, bahkan yang paling sering bertransaksi yaitu mahasiswa yang ingin menyewa pemondokan tersebut.[56]

Dari hasil wawancara penulis dengan salah satu penyewa pemondokan yaitu " yang bayar uang kos ya saya langsung mas dengan ibuk kosnya, kadang ibuk kosnya suruh anaknya yang ngambil uang kesini " dapat disimpulkan bahwa yang bertransasksi di pemondokan putra Kemuning biasanya mahasiswa yang menyewa denga ibuk pemilik pemondokan, dan ada juga sama anaknya tetapi sangatlah jarang.[57]

Hal yang sama pun juga terjadi di pemondokan pak Ngatijo seperti pemondokan lainnya, " yang bayar nengkene yo biasane mas mas yang mau tinggal disini" dari apa yang dikatakan bapak tersebut yang melakukan transaksi yaitu mahasiswa ataupun orang yang ingin menyewa pemondokan yang dimiliki pak Ngatijo.[58]

Sama dengan pemondokan lainnya, berdasarkan dari wawancara penulis dengan penyewa pemondokan di pemondokan Pak Ngatijo yang biasanya melakukan transaksi yaitu penyewa langsung dengan bapak atau istri pak Ngatijo, seperti apa yang dikatakan oleh M.Rezki " ya aku biasanya langsung sama bapaknya bayarnya bang, kalau bapak gak ada aku bayar sama ibuknya aja bang".[59]

Pemondokan selanjutnya yaitu pemondokan milik Pak Dukuh Dusun Nglanjaran," yang datang kesini bayar langsung mahasiswa yang mau tinggal dikosan ini mas, ya kadang-kadang ada juga yang sama bapak ibuknyalah" ternyata tidak jauh berbeda dengan yang lainnya yang bertransaksi di pemondokan tersebut tidak jauh beda dengan pemondokan lainya yaitu

[56] wawan cara dengan ibuk Siti Shalihah, pemilik pemondokan putra kemuning, pada tanggal 07-01-2018 pukul 10.00

[57] Wawancara dengan Nana Jusolihun, salah satu mahasiswa UII prodi teknik Industri, penyewa pemondokan yaitu pada tanggal 07-01-2018 pukul 11.00

[58] wawan cara dengan Bapak Ngatijo, pemilik pemondokan, yaitu pada tanggal 26-01-2018 pukul 14.00

[59] wawan cara dengan M. Rezki, salah satu mahasiswa UII prodi psikologi, penyewa pemondokan Pak Ngatijo, yaitu pada tanggal 26-01-2018 puku 15.00

penyewa seperti mahasiswa atau mahasiswa yang ditemani orang tuanya langsung datang kepemondokan tesebut untuk melihat kondisi pemondokan, jika berminat mereka ada yang langsung bayar lunas dana ada juga yang hanya membri uang muka sebagai tanda jadi.[60]

Menurut yang menyewa di pemondokan milik bapak Basroni yang melakukan transaksi dengan penyewa biasanya dengan bapak Basroni langsung terkadang juga dengan istri dan bisa juga dengan anak dari pak Basroni sendiri.[61]

Di pemondokan Putra Family juga sama, yang melakukan transaksi yaitu biasanya yang datang mahasiswa bersama dengan org tuanya, ada juga yang mahasiswa itu sendiri dan kadang juga ada yang hanya orang tua mahasiswa itu sendiri.[62]

Dari salah satu yang menyewa pemondokan Putra Family menyatakan bahwa yang biasa bertransaksi dengan penyewa yaitu ibu Supiah langsung atau langsung dengan suami ibu Supiah.[63]

Di pemondokan lainnya yaitu pemondokan Putri Anugrah 3 saudara dari pemilik pemondokan tersebut juga mengatakan hal yang sama yaitu yang bertranssaksi dengaan pemilik pemondokan bisanya mahasiswa yang ingin menyewa dan orang tuanya.[64]

Menurut salah satu mahasiswa yang menyewa pemondokan Putri Anugrah 3 saudara biasnaya mereka yang menyewa pemondokan tersebut bertransaksi langsung sama bapak Sukari atau denga istri bapak Sukari langsung.[65]

---

[60] Wawancara dengan Bapak Basroni, pemilik pemondokan yaitu pada tanggal 29-01-2018 pukul 19.00

[61] Wawancara dengan Khairul, salah satu mahasiswa UII prodi Teknik Kimia, penyewa pemondokan Pak Basroni pada tanggal 29-01-2018 pukul 20.00

[62] Wawancara dengan Ibu Supiah, pemilik pemondokan Family, pada tanggal 30-01-2018 pukul 19.00

[63] Wawancara dengan M. Mujib Albahri, salah satu mahasiswa UII prodi teknik sipi, penyewa pemondokan Family, pada tanggal 30-01-2018 pada pukul 20.00

[64] Wawancara dengan Bapak Sukari, pemilik pemondokan, pada tanggal 01-02-2018 pukul 19.00

[65] Wawancara dengan Rina Zanuar, penyewa pemondokan Anugrah 3 saudara, pada tanggan 01-02-2018 pukul 20.00

Tidak jauh berbeda dengan pemondokan lainnya, di pemondokan YN hal yang sama juga terjadi, yang bertransaksi dengan penyewa yaitu penjaga pemondokan dengan mahasiswa ataupun orang tua dari mahasiswa yang hendak menyewa pemondokan tersebut, apabila mahasiswa sudah melihat pemondokan dan minat utuk meyewa pemondokan tersebut agar tidak kehabisan pemondokan sebagai tanda setuju maka mahasiswa harus memberikan DP atau uang muka sebagai tanda jadi.[66]

Dari penyewa pemondoan YN salah satu penyewa pemondokan menyatakan mereka yang menyewa biasanya bertransaksi dengan penjaga pemondokan yitu Pak Sari dan istrinya, hanya saja jika pembayaran mereka langsung kepada pemilik pemondokan dengan via transfer.[67]

b. Akad transaksi (Akad)

Dalam wawancara yang penulis lakukan, akad yang dilakukan oleh pemilik pemondokan dengan penyewa yaitu seacara langsung dan lisan. Kaerena sudah jadi kebiasaan dari sejak awal memiliki pemondokan tidak pernah akad secara tertulis. Saat transaksi dan akad sewa menyewa mahasiswa atau orang tua yang akan menyewa pemondokan tersebut diberikan bukti sewa menyewa seperti kwitansi pembayaran sewa-menyewa dan bukti transfer yang difoto copy diserahkan kepada pemilik pemondokan juga disebutkan sebagai bukti pembayaran jika peembayaran melalui via transfer. Pada saat akad yang terjadi selama tidak ada terdapat perjanjian tertulis tetapi hanya perjanjian lisan dengan menyebutkan peraturan secara lisan dan jika dilanggar penyewa akan ditegur. [68]

Pembayaran sewa tersebut dilakukan dengan secarara langsung memberikan uang tunai kepada pemilik pemondokan, selama ini mahasiswa

[66] Wawancara dengan Bapak Sari sebagai penjaga pemondokan yang telah dipercayai oleh pemilik pemondokan pada tanggal 22-01-2018 pukul 12.00

[67] Wawancara dengan Ananda Fatimah Zahra salah satu mahasiswa UII prodi Teknik Kimia angkatan 2015, penyewa pemondokan YN, yaitu pada tanggal 22-01-2018 pukul 13.00

[68] Wawancara dengan Herry Setiawan, pemilik pemondokan pada tanggan 06-01-2018 pukul 14.20..

bertransaksi dengan pemilik pemodokan langsung. Dan ketika akad, disebutkan oleh pemilik pemondokan peraturan dan jika dilanggar penyewa harus bersedia menerima sanksi yang sudah dijelaskan ketika awal masuk pemondokan. [69]

Hal yang sama juga dilakukan pada pemondokan Putri Rahayu, akad sewa-menyewa yang dilakukan antara penyewa dan yang menyewakan hanya dilakukan secara lisan, sebelum akad penyewa diberitahukan peraturan secara lisan, jika penyewa bersedia menyewa dengan peraturan yang telah disebutkan maka akad dilakukan secara langsung, ketika penyewa sudah melakukan pembayaran maka sipenyewa diberikan tanda bukti kwitansi begitu juga jika pembayaran melalui transfer tetap diberikan kwitansi dengan melihatkan bukti transfer.[70]

Tidak jauh berbeda dengan pernyataan penjaga pemondokan YN, mahasiswa yang menyewa di pemondokan tersebut juga menyatakan bahwa akad yang dilakukan secara langsung dan lisan, pembayaran yang dilakukan oleh penyewa tersebut adalah secara tunai, karena ketika penyewa menghubungi pemilik pemondokan langsung pemilik mengatakan bahwa pembayaran juga bisa dilakukan dengan penjaga pemondokan karena penjaga tersebut adiknya dan sudah dipercayai oleh pemilik pemondokan.[71]

Hal yang serupa juga dilakukan di pemondokan putra Kemuning. Akad yang dilakukan di pemondokan putra Kemuning yaitu akad yang dilakukan hanya secara lisan karena menurut pemilik pemondokan akad secara lisan tersebut juga sudah menjadi kebiasaan, dan tidak perlu secara tertulis karena menurut Ibu Siti Shalihah cukup salaing percaya saja dan juga tidak ada surat

[69] Wawan cara dengan Mirza Ahmad, mahasiswa UII prodi Ekonomi Islam, penyewa pemondokan yang pada tanggal 06-01-2018 pukul 15.30.

[70] Wawancara dengan Yudi, penjaga pemondokan yaitu adik dari pemilik pemondokan, pada tanggal 05-01-2018 pukul 15.30

[71] Wawancara dengan Helsa Dian Sari, salah satu mahaasiswa UII pasca sarjana psikologi, penyewa pemondokan Rahayu, pada tanggal 05-01-2018 pukul 13.30

ketenrangan sebagai bukti sewa-menyewa hanya cukup dengan kwitansi saja. [72]

Hal yang tidak jauh berbeda dengan apa yang dikatakan pemilik pemondokan Putra Keuning, salah satu penyewa pemondokan Putra Kemuning juga menyatakan hal yang sama dengan pemilik pemondokan, akad yang dilakukan hanya secara langsung dan lisan dan tidak ada surat keterangan sebagai bukti sewa hanya saja bukti pembayaran yaitu kwitansi.[73]

Hal yang sama juga terjadi di pemondokan Pak Ngatijo, akad yang dilakukan hanyalah secara lisan dan tidak pernah melakukan akad tulisan, bukti mahasiswa tersebut menyewa di pemondokan miliknya hanya kwitansi saja tidak ada yang lain, menurut pak Ngatijo tentu sudah ingat wajah anak-anak yang menyewa pemondokannya, jadi tidak perlu bukti tanda sewa-menyewa.[74]

Kemudian pernyataan dari penyewa pemondokan Bapak Ngatijo juga mengakatan bahwa selama ini akad sewa-menyewa yang dilihat dan dilakukannya dalam menyewa pemondokan Pak Ngatijo hanyalah akad langsung dan lisan dengan bukti sewa-menyewa cukup kwitansi saja.[75]

Hal yang yang sama juga terjadi di pemondokan milik Bapak Basroni, menurut pak basroni sebelum akad yang ingin menyewa melihat pemondokannya dahulu setelah dilihat dan sipenyewa minat barulah dilakukan akad, akad yang biasa dilakukan yaitu akad secara langsung dengan lisan dan bukti sewa-menyewa pemondokannya hanyalah kwitansi.[76]

---

[72] wawan cara dengan ibuk Siti Shalihah, pemilik pemondokan putra kemuning, pada tanggal 07-01-2018 pukul 10.00

[73] Wawancara dengan Nana Jusolihun, salah satu mahasiswa UII prodi teknik Industri, penyewa pemondokan yaitu pada tanggal 07-01-2018 pukul 11.00

[74] wawan cara dengan Bapak Ngatijo, pemilik pemondokan, yaitu pada tanggal 26-01-2018 pukul 14.00

[75] wawan cara dengan M. Rezki, salah satu mahasiswa UII prodi psikologi, penyewa pemondokan Pak Ngatijo, yaitu pada tanggal 26-01-2018 puku 15.00

[76] Wawancara dengan Bapak Basroni, pemilik pemondokan yaitu pada tanggal 29-01-2018 pukul 19.00

Sama halnya seperti yag dinyatakan Bapaj Basroni, penyewa pemondokan miliknya juga menyatakan bahwa akad yang dilakukan hanyalah akad secara lisan dan langsung. Selama ini tidak pernah penyewa melihat orang yang menyewa pemondokan tersebut secra tulisan, dan tidak ada surat sebagai bukti sewa-menyewa hanya kwitansi saja sebagai bukti sudah bayar.[77]

Selanjutnya yaitu hasil wawancara penulis denga pemilik pemondokan Family, Buk Supiah pemilik pemondokan tersebut mengatakan bahwa akad yang dilaksanakan selama ini hanyalah akad secara lisan, bukti tanda sewa-menyewa pemondokan miliknya hanyalah kwitansi saja dan jika pembayaran melalui via transfer, bukti transfer juga dijadikan sebagai bukti sewa-menyewa pemondokannya.[78]

Hal yang sama juga dikatakan oleh penyewa pemondokan putra Family, akad yang dilakukannya ketika ia menyewa pemondokan tersebut yaitu akad yang dilakukan adalah secara langsung dengan lisan dan bukti sewa-menyewa hanyalah kwitansi saja tidak ada yang lainnya.[79]

Kemudian hal yang sama juga terjadi di pemondokan Anugrah 3 Saudara, pemilik pemonddokan mengatakan bahwa akad yang dilakukannya selama ini hanyalah secara lisan, karena sudah menjadi kebiasaan warga dusun Nglanjaran dengan bukti sewa yaitu kwitansi pelunasan.[80]

Sama halnya dengan pernyataan pmilik pemondokan, penyewa pemondokan juga mengakatan akad yang dilakukannya ketika menyewa pemondokan tersebut yaitu secara lisan dan langsung, tidak ada surat keterangan bukti sewa-menyewa hanya kwitansi saja.[81]

---

[77] Wawancara dengan Khairul, salah satu mahasiswa UII prodi Teknik Kimia, penyewa pemondokan Pak Basroni pada tanggal 29-01-2018 pukul 20.00

[78] Wawancara dengan Ibu Supiah, pemilik pemondokan Family, pada tanggal 30-01-2018 pukul 19.00

[79] Wawancara dengan M. Mujib Albahri, salah satu mahasiswa UII prodi teknik sipi, penyewa pemondokan Family, pada tanggal 30-01-2018 pada pukul 20.00

[80] Wawancara dengan Bapak Sukari, pemilik pemondokan, pada tanggal 01-02-2018 pukul 19.00

[81] Wawancara dengan Rina Zanuar, penyewa pemondokan Anugrah 3 saudara, pada tanggan 01-02-2018 pukul 20.00

Selanjutnya penulis menanyakan kembali tentang akad kepada penjaga pemondokan putri YN, penjaga pemondokan tersebut mengatakan bahwa akad yang dilakukan selama ini hanyalah akad secara lisan, bisa dikatakan tidak ada di Dusun Nglanjaran yang melakukan akad dengan tulisan, bukti bahwa mahasiswa menyewa hanyalah dengan membayar lunas uang sewa pemondokan, berarti hanya bukti dengan kwitansi dan bukti transfer.[82]

Menurut penyewa pemondokan putri YN juga mengakatan bahwa ketika ia menyewa pemondokan tersebut akad yang dilakukan hanyalah secara lisan, dengan bukti sewa hanyalah bukti transfer pelunasan uang sewa-menyewa pemondokan.[83]

c. Manfaat

Setiap pemondokan yang disewakan yaitu untuk tempat tinggal, menurut pemilik sewa pemondokan yang dimilikinya sudah cukup layak untuk ditempati dan dijadikan tempat tinggal, ketika penyewa mulai menempati pemondokan tidak ada perjanjian tertentu, hanya saja ada beberapa peraturan yang disebutkan secara lisan. Jika penyewa melanggar dari peraturan tersebut maka penyewa ditegur, dan jika penyewa melakukan pelanggaran yang cukup parah, maka penyewa akan di suruh mencari pemondokan lainnya, dalam memanfaatkat fasilitas pemondokan penyewa memanfaatkan sesuai dengan kebutuhannnya masih masing.[84]

Menurut penyewa pemondokan memanfaatkan pemondokan sebagai tempat tinggal dan fasilitas yang ada seperti listrik air dan dapur digunakan sesuai dengan kebutuhan mahasiswa masing-masing. saat pertama menyewa pemondokan perjanjian secara tertulis tidak ada tetapi ada beberapa peraturan yang tidak boleh dilanggar seperti hal yang umumnya yaitu tidak boleh

[82] Wawancara dengan Bapak Sari sebagai penjaga pemondokan yang telah dipercayai oleh pemilik pemondokan pada tanggal 22-01-2018 pukul 12.00

[83] Wawancara dengan Ananda Fatimah Zahra salah satu mahasiswa UII prodi Teknik Kimia angkatan 2015, penyewa pemondokan YN, yaitu pada tanggal 22-01-2018 pukul 13.00

[84] Wawancara dengan Herry Setiawan, pemilik pemondokan pada tanggan 06-01-2018 pukul 14.20..

peerempuan masuk kekamar pemondokan tidak boleh narkoba dan hal-hal yang bertentangan dengan hukum, jika dilanggar maka pemilik pemondokan menyarankan penyewa untuk pindah.[85]

Sama seperti yang dikatakan mas Hery pemilik pemondokan lainnya, penjaga pemondokan putri Rahayu mengatakan yang sama, untuk manfaat pemondokan mahasiswa mamanfaatkan sebagai tempat tinggal selama kuliah, saat menyewa pemondokan tidak ada perjanjian tertentu hanya saja tidak boleh membawa cowok masuk kedalam kamar dan banyak peraturan lainnya yang telah diberitahukan kepada penyewa saat mereka hendak menyewa pemondokan putri Rahayu. Jika meereka melanggarnya maka penyewa akan diperingati dan biisa jadi di suruh pindah.[86]

Tidak jauh berbeda dengan yang dikatakan penjaga pemondokan putri Rahayu, penyewa juga mengatakan pemondokan yang ditempati emang benar-benar sudah bisa dan layak dimanfaatkan sebagai tempat tinggal, penyewa mengatakan saat menyewa di pemondokan tersebut ada beberapa peraturan yang disebutkan secara lisan oleh penjaga pemondokan, jika dilanggar maka penjaga berhak untuk mengusir penyewa.[87]

Hal juga yang sama terjadi di pemondokan Putra Kemuning, pemilik pemondokan tersebut mengatakan pemondokannya hanya dimanfaatkan sebagai tempat tinggal oleh mahasiswa selama mereka kuliah, saat mereka tinggal di pemondokan ada tentu ada peraturan karena dimanapun hidup pasti ada peraturan, peraturan di pemondokan Kemuning tidak boleh penyewa menggunakan narkoba dan sesuatu yang dilarang oleh Agama dan hukum yang berlaku di Indonesia jika ada mahasiswa yang melanggar Ibu Siti Shalihah

[85] Wawan cara dengan Mirza Ahmad, mahasiswa UII prodi Ekonomi Islam, penyewa pemondokan yang pada tanggal 06-01-2018 pukul 15.30.

[86] Wawancara dengan Yudi, penjaga pemondokan yaitu adik dari pemilik pemondokan, pada tanggal 05-01-2018 pukul 15.30

[87] Wawancara dengan Helsa Dian Sari, salah satu mahaasiswa UII pasca sarjana psikologi, penyewa pemondokan Rahayu, pada tanggal 05-01-2018 pukul 13.30

langsung mengusir mahasiswa yang menyewa dengan memberi waktu 1 minggu untuk mencari tempat tinggal lainnya.[88]

Salah satu mahasiswa yang meyewa pemondokan kemuning mengatakan pemondokan yang dihuninya layak dan benar benar bisa dimanfaatkan selayaknya pemondokan dan sesuai dengan harga yang ditetapkan oleh pemilik pemondokan.[89]

Selanjutnya menurut pak Ngatijo pemilik pemondokan putra mengatakan bahwa pemondokannya sudah cukup layak untuk dijadikan tempat tinggal bagi mahsiswa, mahasiswa memanfaatkan pemondokan untuk tidur dan beristirahat, adapun fasilitas yanng diakannya yaitu dapur dan ruang tamu sudah dimanfaatkan bagi mahasiswa yang menyewa diemondokannya, tidak ada perturan yang khusus di pemondokan milik pak Ngatijo, peraturan yang ada di pemondokannya hanya yang umum saja sesuai dengan hukum yang berlaku di negara ini, dan berbeda dengan yang lain, pak Ngatijo tidak mengusir mahasiswa yang melanggar, pak Ngatijo hanya memperingati dan jika masih dilakukan oleh penyewa pak Ngatijo memberikan masukan dan menasehati selayaknya menjadi bapak untuk akan-anak yang menyewa pemondokannya.[90]

Penyewa di pemondokan pak Ngatijo juga mengatakan pemondokan sudah bisa dimanfaatkan oleh penyewa dengan layak, peraturaan tidak ada hanya saja penyewa mengatakan ang penting sopan dan tidak melakukan hal yang melanggar hukum, pak Ngatijo selalu memberi nasehat jika penyewa yang telihat mulai melakukan hal-hal yang dilarang, pak Ngatijo tidak perrnah mengusir mahasiswa yang menyewa pemondokan ditempat pak Ngatijo,

[88] wawan cara dengan Ibuk Siti Shalihah, pemilik pemondokan, pada tanggal 07-01-2018 pukul 10.00

[89] Wawancara dengan Nana Jusolihun, salah satu mahasiswa UII prodi teknik Industri, penyewa pemondokan yaitu pada tanggal 07-01-2018 pukul 11.00

[90] wawan cara dengan Bapak Ngatijo, pemilik pemondokan, yaitu pada tanggal 26-01-2018 pukul 14.00

fasilitas yang ddiberikan pak Ngatijo dimanfaatkan oleh penyewa sseperlunya kebutuhan penyewa.[91]

Kemudian menurut pemilik pemondokan di Dusun Nglanjaran mengatakan bahwa pemondokan yang dimilikinya dimanfaatkan mahasiswa hanya untuk tempat tinggal sementara dan menurutnya pemondokannya juga sudah layak untuk dijadikan tempat tinggal. Kemuadian ada beberapa peraturan di pemondokan milik Pak Basroni tesebut, mahasiswa tidak boleh mabuk-maabukan dan narkoba jika diketahui pak Basroni langsung mengusir penyewa untuk pindah dari pemondokannya. Fasilitas dari pemondokan pak Basroni sudah cukup dignakan dengan seperlunya sesuai kebutuhan mahasiswa.[92]

Selanjutnyaa penulis meewawancarai penyewa pemondokan milik pak Basroni, penyewa peondokan juga sudah merasa pemondokan yang ditempatinya sudah layak dan dapat dimanfaatkan sesuai fungsinya. Peraturan di pemondokan yang ditempatinya tesebut tidak begitu banyak hanya sesuai dengan pemondokan lainnya.[93]

Kemudian pernyataan dari pemilik pemondokan putra Family, pemilik mengatakan pemondokannya dimanfaatkan oleh mahasiswa untuk tempat tinggal, dan pemilik juga mengungkapkan bahwa pemondokannya sudah layak ditempati oleh mahasiswa,adapun peraturan dari pemondokan Family tersebut adalah peraturan yang umum sama seperti peraturan pemondokan putra lainnya. Jika penyewa melanggar ibu Supia mengatakan bahwa ibu tersebut akan menegur penyewa sebanyak 3 kali, dan jika masih melakukannya lagi penyewa akan disuruh pindah.[94]

---

[91] wawan cara dengan M. Rezki, salah satu mahasiswa UII prodi psikologi, penyewa pemondokan Pak Ngatijo, yaitu pada tanggal 26-01-2018 puku 15.00

[92] Wawancara dengan Bapak Basroni, pemilik pemondokan yaitu pada tanggal 29-01-2018 pukul 19.00

[93] Wawancara dengan yaitu Khairul salah satu mahasiswa UII prodi Teknik Kimia, penyewa pemondokan Pak Basroni, pada tanggal 29-01-2018 pukul 20.00

[94] Wawancara dengan Ibu Supiah, pemilik pemondokan Family, pada tanggal 30-01-2018 pukul 19.00

Penyewa dari pemondokan putra Family juga menyatakan bahwa pribadinya sudah merasa nyaman dengan pemondokan tesebut dan dapat dimanfaatkan sesuai dengan kebutuhannya sebagai mahasiswa, adapun peraturannya hanya peraturan yang sewajarnya, yaitu tidak boleh membawa cewek ekamar dengan menutup pintu dan menginapkan cewek di pemondokannya, jika terjadi mungkin bisa jadi disuruh pindah pemondokan lainnya, penyewa mengatakan selama ini belum pernah terjadi hal yang demikian jadi belum ada yang diusir dan dsuruh pindah.[95]

Selanjutna hal yang sama jugandikatakan oleh pemilik pemondokan putri Anugrah 3 Saudara, dimanfaatkan oleh mahasiswa untuk tempat tinggal, dan pemilik juga mengungkapkan bahwa pemondokannya sudah layak ditempati oleh mahasiswi. Peraturan yang sewajarnya yang umum. Dan jika melanggar diperingati dahulu kalau udah melwati batas baru disruruh pindah. Dalam penggunaan fasilitas pemondokan mereka yang menyewa pemondokan menggunakan fasilitas yang sewajarnya saja sesuai dengan yang mereka penyewa butuhkan.[96]

Kemudian hal yang sama juga dikatakan oleh penyewa pemondokan Anugrah 3 Saudara. Mereka yang meyewa untuk sebagai tempai tinggal dan belajar ketika saat kuliah, penyewa juga mengatakan peraturan yang dusepakati dengan pemilik pemondokan yaitu yang sewajarnya da tidak memberat kan mereka sebagai mahasiswa, dan fsilitas yang mereka nikmati sudah cuku sesuai dengan upah yang mereka bayar atas menyewa pemondokan tersebut.[97]

Dan yang selanjutnya pernyataan dari penjaga pemondokan putri YN, penjaga pemondokan mengatakan merekna yang menyewa pemondokan

[95] Wawancara dengan M. Mujib Albahri, salah satu mahasiswa UII prodi teknik sipi, penyewa pemondokan Family, pada tanggal 30-01-2018 pada pukul 20.00

[96] Wawancara dengan Bapak Sukari, pemilik pemondokan, pada tanggal 01-02-2018 pukul 19.00

[97] Wawancara dengan Rina Zanuar, penyewa pemondokan Anugrah 3 saudara, pada tanggan 01-02-2018 pukul 20.00

ditempat yang ia jaga memanfaatkan pemondokan sudah sesuai dengan yang mereka butuhkan yaitu sebagai tempat tinggal dan beristirahat ketika pulang dari kampus, begitu juga penggunaan fsilitas yang telah disediakan di pemondokan, mereka memanfaatkan dengan sesuai kebutuhan mereka, peerjanjian tertulis ada tetapi yang menyimpan perjanjian tersubut pemilik pemondokan yang penjaga tau isi dari perjanjia tersebut yaitu tidak boleh membayar uang sewa telat lebih dari 1 bulan dan jika melanggar peraturan pemondokan penyewa siap disuruh pindah dan diselesaikan menurut hukum yang berlaku di Indonesia.[98]

Menurut Zahra salah satu penyewa pemondokan putri YN, pemondokan yang ia sewa ia manfaatkan untuk tempat tidur dan beristirahat, fasilitas yang ada pun sudah dimanfaatkannya sesuai yang ia butuhkan, adapun peraturannya cukup ketat ddan membuatnya nyaman sebagai mahasiswa agar dapat hidup teratur dan peraturan tersebut untuk kebaikan penyewa sndiri.[99]

d. Upah

Proses pembayaran uang sewa pemondokan dilakukan diawal, pembayaran hanya dilakukan dengan cara tunai, minimalya pembayaran uang sewa per 3 bulan jika, ada juga yang bayar langsung satu tahun, sistem pembayaran sewanya yaitu diawal ketika mereka yang ingin meyewa mulai menempati pemondokan. Jika penyewa belum membayar penyewa diberi waktu 2 minggu untuk membayar minimal 3 bulan uang sewa. Menurut pemilik pemondokan penyewa tidak ada keberatan dengan sistem pembayaran tersebut, jika penyewa tersebut merasa keberatan pastinya penyewa tidak ingin menyewa pemondokan ditempatnya karena penyewa sudah dikasih tau harga sewa pemondokan dan sistem pembayarannya.[100]

[98] Wawancara dengan Bapak Sari sebagai penjaga pemondokan yang telah dipercayai oleh pemilik pemondokan pada tanggal 22-01-2018 pukul 12.00

[99] Wawancara dengan Ananda Fatimah Zahra salah satu mahasiswa UII prodi Teknik Kimia angkatan 2015, penyewa pemondokan YN, yaitu pada tanggal 22-01-2018 pukul 13.00

[100] Wawancara dengan Herry Setiawan, pemilik pemondokan, pada tanggan 06-01-2018 pukul 14.20..

Penyewa pemondokan tersebut mengatakan hal yang sama proses pembayaran dilakukan secara tunai, pembayaran dilakuakan diawal ketika awal mulai menempati pemondokan, sistem pembayaran ditelah disebutkan oleh pemilik sebelumnya sudah diberi tahu dahulu ketika penyewa pertama kali melihat pemondokann tersebut, jadi tidak ada rasa keterpaksaan ataupun rasa keberatn atas sisstem pembayaran pemondokan yang ia sewa.[101]

Hal yang sama juga dikatakan oleh penjaga pemondokan Putri Rahayu, tetapi pembayaran di pemondokan Rahayu bisa dilakukan secran langsung tunai dan bisa juga via transfer ke pemilik pemondokan langsung. Di pemondokan Rahayu pembayaran sewa harus langsung satu tahun tidak bisa perbulan maupun per tiga bulan, ketik mereka menempati pemondokan uang sewa harus sudah dibayar, jika hanya baru bayar DP ataupun yang baru bayar setengah harga sewa maka penyewa diberi waktu 1 bulan untuk melunasi uang sewa pemondokan, jika belum dibayar penjaga pemondokan hanya selalu mengingatkan, menurut mas Yudi penjaga pemondokan Rahayu tidak ada keberatan penyewa dengan sistem pembayaran seperti itu karena sipenyewa sudah diberitahu sebelumnya[102]

Tidak jauh berbeda dengan apa yang sudah dikatakan oleh penjaga pemondokan, penyewa pemondokan Rahayu pun menyatakan pembayaran dilakukannya secara tunai langsung dengan penjaga pemondokan yang diketahuinya adalah adik kandung dari pemilik pemondokan penyewa membayar uang sewa luans selama satu tahun, tetapi penyewa juga mengatakan pembayaran juga bisa dilakukan dengan via transfer, dengan sistem pembayaran tesebut penyewa menyatakann bahwa dirinya dan orang

[101] Wawan cara dengan Mirza Ahmad, mahasiswa UII prodi Ekonomi Islam, penyewa pemondokan yang pada tanggal 06-01-2018 pukul 15.30.

[102] Wawancara dengan Yudi, penjaga pemondokan yaitu adik dari pemilik pemondokan, pada tanggal 05-01-2018 pukul 15.30

tuanya tidak merasa keberatan. Karena adanya beberapa hal yang positif baginya.[103]

Selanjutnya sistem pembayaran pemondokan putra Kemunig, pemilik pemondokan tersebut mengatakan bahwa sistem pembayaran pemondokan miliknya dengan dua cara, penyewa bisa transfer kerekening miliknya sendiri dan bisa juga langsung tunai. Pembayaran uang sewa harus langsung satu tahun karena pemilik tersebut tidak menyewakan pemondokannya untuk hitungan peerbulan ataupun yang lainnya, ia hanya menyewakan pemondokan dengan jangka waktu per satu tahun, kecuali bagi penyewa pemondokan yang sudah lama dan hanya memerlukan waktu beberapa bulan untuk wisuda, maka pemilik pemondokan mengizinkan tambahan waktu sewa untuk berapa bulan. Ibu pemilik pemondokan tersebut juga mngatakan tidak ada keberatan penyewa untuk pembyaran dengan harga tersebut karena sejak awal harga dan pembayaran lainnya sudah diberitahu olehnya sejak awal ketika penyewa masih melihat pemondokannya.[104]

Kemudian dari salah satu penyewa pemondokan Kemuning mengatakan pembayaran yang ia lakukan saat itu adalah secara tunai langsung kepada ibuk pemilik pemondokan dengan membayara uang sewa langsung satu tahun, penyewa tidak merasa keberatan dengan sistem pembayaran tersebut, ia mengatakan jika ia keberatan tidak mungkin iya nyaman dan menyewa pemondokan tersebut.[105]

Yang selanjutnya adalah pemondokan milik bapak Ngatijo, sistem pembayaran yaitu langsung membayar tunai dengan jangaka waktu satu tahun pak Ngatijo tidak bisa sistem transfer, karena beliau tidak memiliki rekening bank. Menurut pak Ngatijo dari kedua belah pihak antara dia dan penyewa

[103] Wawancara dengan Helsa Dian Sari, salah satu mahaasiswa UII pasca sarjana psikologi, penyewa pemondokan Rahayu, pada tanggal 05-01-2018 pukul 13.30

[104] wawan cara dengan Ibuk Siti Shalihah, pemilik pemondokan putra Kemuning, pada tanggal 07-01-2018 pukul 10.00

[105] Wawancara dengan Nana Jusolihun, salah satu mahasiswa UII prodi teknik Industri, penyewa pemondokan yaitu pada tanggal 07-01-2018 pukul 11.00

tidak merasa keberatan dengan sistem pembayaran sewa yang ia terapkan. Tetapi jika memang pembayaran yang dilakukan penyewa dengan membayar setengahnya dahulu pak Ngatijo masih memberi keringanannya.[106]

Hal yang sama juga dikatakan oleh penyewa pemondokan milik pak Ngatijo, penyewa mengatakan sistem pembayarannya langsung dengan waktu sewa satu tahun, tetapi teerkadang pak Ngatijo memberi keringanan dalam ssistem pembyaran jika ada sesuatu hal yang mendesak seperti uang belum dikirim orang tua pak Ngatijo selalu memakluminya karena itu tidak ada rasa keberatan dari sistem pembayaran uang sewa pemondokan yang ia tempati.[107]

Kemudian pemondokan milik bapak Basroni, beliau mngatakan pemondokan yang iya miliki sistem pembayarannya ada yang perbulan dan pertahun, jika pertahun harganya lebih sedikit murah dibandingkan dengan perbulan, pembayaran uang sewa pemondokan dilakukan dengan cara tunai, dari sistem pembayran tersebut pak Basroni meresa tidak kebertan dan beliau juga beranggapan penyewa juga tidak merasa keberatan dari sistem pembayaran yang ia terapkan.[108]

Hal yang sama juga dikatakan oleh salah satu penyewa di pemondokan milik bapak Basroni, ia melakukan pembayaran dengan sistem per 6 (enam) bulan dengan langsung membayar lunas, pak basroni memberi kebebasan untuk pembayaran, penyewa tidak merasa keberatan dengan sistem pembayaran pemondokan milik pak Basroni tersebut.[109]

Selanjutnya sistempembayaran pemondokan putra Family, pemilik pemondokan tersebut mengatakan bahwa sistem pembayaran pemondokan yang dimiliknya dengan dua cara, penyewa bisa transfer kerekening miliknya

[106] wawan cara dengan Bapak Ngatijo, pemilik pemondokan, yaitu pada tanggal 26-01-2018 pukul 14.00

[107] wawan cara dengan M. Rezki, salah satu mahasiswa UII prodi psikologi, penyewa pemondokan Pak Ngatijo, yaitu pada tanggal 26-01-2018 puku 15.00

[108] Wawancara dengan Bapak Basroni, pemilik pemondokan yaitu pada tanggal 29-01-2018 pukul 19.00

[109] Wawancara dengan Khairul salah satu mahasiswa UII prodi Teknik Kimia, penyewa pemondokan Pak Basroni, pada tanggal 29-01-2018 pukul 20.00

sendiri atau rekening suaminya dan bisa juga langsung tunai. Pembayaran uang sewa harus langsung satu tahun diawal, karena pemilik pemondokan tersebut tidak menyewakan pemondokannya untuk hitungan peerbulan ataupun yang lainnya, ia hanya menyewakan pemondokan dengan jangka waktu per satu tahun. Menurut ibu Supih dia dan penyewa tidak merasa keberatan dengan sistem pembayaran tersebut,karena sebelum penyewa menempati pemondokan milikya ibu Supia telah mengatakan kepada orang yang ingin menyewa pemondokan miliknya.[110]

Selanjutnya dari penyewa pemondokan Family, salah satu penyewa pemondokan tersebut mengatakan sistem pembayaran pemondokan yaang ia tempati adalah membayar lunas satu tahun ketika ia hendak menempati pemondokan tersebut, denga sistem yang diterapkan ibu pemilik pemondokan penyewa tidak merasa keberatan atau dirugikan.[111]

Begitu juga dengan pemilik pemondokan Anugrah 3 Saudara, pemilik pemondokan mengatakan sistem pembayaran pemondokan yang ia miliki dengan dua cara, penyewa bisa transfer kerekening miliknya sendiri atau rekening suaminya dan bisa juga langsung tunai. Pembayaran uang sewa harus langsung satu tahun diawal, karena pemilik pemondokan tersebut tidak menyewakan pemondokannya untuk hitungan jangka waktu perbulan ataupun yang lainnya, ia hanya menyewakan pemondokan dengan jangka waktu per satu tahun. Menurut bapak Sukari dia dan penyewa tidak merasa keberatan dengan sistem pembayaran tersebut,karena sebelum penyewa menempati pemondokan milikya bapak telah mengatakan kepada orang yang ingin menyewa pemondokan miliknya bagaimana sistem pembayran dan harga sewa pemondokan miliknya.[112]

---

[110] Wawancara dengan Ibu Supiah, pemilik pemondokan Family, pada tanggal 30-01-2018 pukul 19.00

[111] Wawancara dengan M. Mujib Albahri, salah satu mahasiswa UII prodi teknik sipi, penyewa pemondokan Family, pada tanggal 30-01-2018 pada pukul 20.00

[112] Wawancara dengan Bapak Sukari, pemilik pemondokan Anugrah 3 saudara, pada tanggal 01-02-2018 pukul 19.00

Hal yang sama juga dikatakan oleh salah satu penyewa di pemondokan milik bapak Sukari, ia melakukan pembayaran dengan sistem per 1 tahun dengan langsung membayar lunas, penyewa tidak merasa keberatan dengan sistem pembayaran pemondokan milik pak Sukari tersebut.[113]

Kemudian pemondokan putri YN, pemondokan YN mempunya sistem pembayaran via transfer dan langsung kepenjaga pemondokan karena nantinya penjaga pemondokan yang akan mentransfer uang sewa kepada pemilik pemondokan. Pembayaran harus langsung satu tahun, karena itu sudah sistem dari pemilik pemondokan yang iya jaga, menurut bapak penjaga pemondokan tersebut penyewa maupun pemilik sewa tidak merasakan kebertan dengan sistem pembayaran tersebut, jika ada salah satu pihak yang keberatan maka sewa-menyewa tidak akan terjadi.[114]

Tidak jauh berbeda dengan apa yang sudah dikatakan oleh penjaga pemondokan, penyewa pemondokan YN pun menyatakan pembayaran dilakukannya secara langsung tunaii dan bisa juga via transfer, tetapi selama ini penyewa selalu transfer kepada pelik pemondokan, penyewa membayar uang sewa luans selama satu tahun, dengan sistem pembayaran tesebut penyewa menyatakann bahwa dirinya dan orang tuanya tidak merasa keberatan. Karena adanya beberapa hal yang positif diantara keduanya.[115]

Dalam bertransaksi sewa-menyewa tentunya masyarakat tidak ada yang berkeinginaan terdapat permasalahan, tetapi dari berberapa pemilik dan penyewa pemondokan yang penulis wawancara teradapat beberapa kasus dalam sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, seperti yang terjadi di pemondokan milik pak Basroni, pak Basroni mengatakan pernah ada penyewa yang tidak membayar pemondokan selama

[113] Wawancara dengan Rina Zanuar, penyewa pemondokan Anugrah 3 saudara, pada tanggan 01-02-2018 pukul 20.00

[114] Wawancara dengan Bapak Sari sebagai penjaga pemondokan yang telah dipercayai oleh pemilik pemondokan pada tanggal 22-01-2018 pukul 12.00

[115] Wawancara dengan Ananda Fatimah Zahra salah satu mahasiswa UII prodi Teknik Kimia angkatan 2015, penyewa pemondokan YN, yaitu pada tanggal 22-01-2018 pukul 13.00

2 tahun dengan alasan penyewa tidak dikirimkan uang oleh orang tuanya, disini penyewa telah melanggar perjanjaian dan bisa dikatakan wan prestasi, cara penyelesaiannya pak Basroni tidak menyelesaikan secara hukum, tetapi pak Basroni hanya menyuruh untuk pindah kepemondokan lainnya atau mengusirnya dari pemondokan milik pak Basroni kenudian tetap menagih uang sewa kepada penyewa untuk membayar kewajibannya selama 2 tahun telah menyewa pemondokan milik pak Basroni, namun akhirnya penyewa tidak melakukan kewajibannya untuk membayar, dan akhir penyelesaiannya pak Basroni mengikhlaskan uang sewa yang tidak dibayar tersebut, masih di pemondokan milik pak Basroni, pak Basroni pernah mengusir penyewa yang sedang mabuk mabukan bersama temannya di pemondokan miliknya dan ketika penyewa pindah dengan sisa waktu sewa 8 bulan pak basroni mengembalikan sisa uang sewa tersebut.[116]

Kemudian selanjutnya kasus yang sama juga terjadi di pemondokan milik Mas Hery, penyewa tidak membayar uang sewa kemudian penyewa pindah tanpa sepengetahuan pemilik pemondokan dan barang-barang milik penyewa ditinggalkannya didalam kamar, menurut mas Herry penyelesaian masalah tersebut tidak perlu dengan jalur hukum mas Herry menuggu penyewa tersebut datang atau tidak selama 3 bulan, saat itu penyewa tersebut tidak kunjung datang dan akhirnnya barang-barang penyewa yang ditinggalkan dikamarnya dijual oleh mas Herry untuk membayar uang sewa pemondokannya, mas Herry mengatakan ”barangnya sudah terjual semua saja belum bisa untuk melunasi uang sewa kamarnya, ya kekurangannya saya ikhasin saja” jadi penyelesaian kasus ini tidak dijalan hukum tetapi hanya diselesaikan secara sendiri.[117]

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan dapat disimpulkan bahwa ijarah yang terjadi di Dusun Nglanjaran dilihat dari pelaksanaannya berdasarkan syarat dan rukun ijarah, yaitu yang biasanya melakukan transaksi adalah pemilik ataupun penjaga pemondokan yang sudah dipercayai oleh pemilik pemondokan dengan mahasiswa yang ingin menempati pemondokan tersebut bersama orang tuanya.

---

[116] Wawancara dengan Bapak Basroni, pemilik pemondokan yaitu pada tanggal 29-01-2018 pukul 19.00

[117] Wawancara dengan Herry Setiawan, pemilik pemondokan pada tanggan 06-01-2018 pukul 14.20.

Kemudian yang melakukan ijab dan kabulnya adalah pemilik atau penjaga pemondokan, dengan mahasiswa ataupun orang tuanya, dengan bukti sewa yang tertulis seperti kwitansi ataupun bukti transfer pembayaran sewa pemondokan.

Pemondokan yang disewa digunakan oleh penyewa sebagat tempai tinggal oleh mahasiswa, dan ketika mahasiswa mulai menempati pemondokan, mahasiswa diberitahu peraturan dan sanksi secara lisan.

Sistem pembayaran pemondokan di Dusun Nglanjaran yaitu dengan bayar tunai dan transfer dengan pembayaran lunas, ada juga yang per tiga bulan dan ada yang per enam bulan, menurut kedua belah pihak yang menyewa pemondokan, tidak ada yang menyatakan keberatan dengan sistem pembayaran yang berlaku disetiap pemondokan di Dusun Nglanjaran. Adapun masalah yang terjadi di pemondokan yang terletak di Dusun Nglanjaran diselesaikan secara kekeluargaan.

B. Pembahasan Hasil Penelitian

Ijarah atau disebut dengan sewa-menyewa adalah salah satu bentuk transaksi perjanjian atau akad untuk menggunakan manfaat suatu benda ataupun jasa yang bisa dimanfaatkan dengan memberikan imbalan kepada pemilik benda tersebut berupa upah sebagai gantinya atas pemanfaatan benda tersebut.

Transaksi muamalah yang terjadi di pemondokan yang terdapat di Dusun Nglanjaran yaitu termasuk dalam benttuk ijarah, karena adanya pemanfaatan pemondokan oleh penyewa untuk tempat tinggal sementara dan penyewa memberikan imbalam berupa uang yang dibayarkan oleh penyewa kepada pemilik pemondokan.

Beberapa pakar mendefinisikan ijarah dengan berbeda-beda diantara adalah :

Mughni Al-Muhtaj yang bermazhab Stafi'i mengartikan ijarah sebagai transaksi atas manfaat dari sesuatu yang telah diketahui. Dan lainnya dari Al- Qaduri yang

bermazhab Hanafi mengartikan ijarah sebagai transaksi atas berbagai manfaat (sesuatu) dengan memberikan imbalan.[118]

Menurut as-Sayyid Sabiq, secara bahasa sewa (ijarah) berasal dari kata *al ajru* yang berarti *al iwad* (ganti) oleh karena itu al sawab (pahala) dinamakan *al ajru*. Menurut pengertian syara', al-ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.[119]

Menurut M. Yazid Afandi ijarah berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. Sedangkan secara istilah ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (*ujrah),* tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.[120]Maksud dari manfaat tersebut adalah sesuatu benda yang mempunyai manfaat dan setelah digunakan manfaatnya benda tersebut tidak berkurang sedikitpun atau masih utuh.

Adapun dasar hukum ijarah dalam hukum islan yaitu mubah, boleh dilakukan apabila sesuai dengan syari'at Islam yang sesuai denga rukun dan syarat sahnya ijarah. Diantara dalil tentang ijarah yaitu,

حَدَّثَنَا إِبْرَاهِيمُ بْنُ مُوسَى، أَخْبَرَنَا هِشَامٌ، عَنْ مَعْمَرٍ، عَنِ الزُّهْرِيِّ، عَنْ عُرْوَةَ بْنِ الزُّبَيْرِ، عَنْ عَائِشَةَ ـ رضى الله عنها ـ وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صلى الله عليه وسلم وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلاً مِنْ بَنِي الدِّيلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ بْنِ عَدِيٍّ هَادِيًا خِرِّيتًا ـ الْخِرِّيتُ الْمَاهِرُ بِالْهِدَايَةِ ـ قَدْ غَمَسَ يَمِينَ حِلْفٍ فِي آلِ الْعَاصِ بْنِ وَائِلٍ، وَهْوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، فَأَمِنَاهُ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا، وَوَعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلاَثِ لَيَالٍ، فَأَتَاهُمَا بِرَاحِلَتَيْهِمَا، صَبِيحَةَ لَيَالٍ ثَلاَثٍ، فَارْتَحَلاَ، وَانْطَلَقَ مَعَهُمَا عَامِرُ بْنُ فُهَيْرَةَ، وَالدَّلِيلُ الدِّيلِيُّ فَأَخَذَ بِهِمْ أَسْفَلَ مَكَّةَ وَهْوَ طَرِيقُ السَّاحِلِ.

[118] Musthafa, M*enjalin Kerja Sama Bisnis dan Menyelesaikan Sengketa Berdasarkan Panduan Islam*,Cet. I.(Jakarta Selatan:Hikmah,2010)hlm 145

[119] TM. Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*. (Semarang: Pustaka Rizqi Putra, 1997), hIm. 94.

[120] M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah,* Cetakan I, (Yogyakarta: Logung Pustaka) hlm 179

Yang artinya adalah : "*Telah menceritakan kepada kami Ibrahim bin Musa telah mengabarkan kepada kami Hisyam dari Ma'mar dari Az Zuhriy dari 'Urwah bin Az Zubair dari 'Aisyah radliallahu 'anha: Nabi shallallahu 'alaihi wasallam dan Abu Bakar menyewa seorang dari suku Ad-Dil kemudian dari suku 'Abdi bin 'Adiy sebagai petunjuk jalan dan yang mahir menguasai seluk beluk perjalanan yang sebelumnya dia telah diambil sumpahnya pada keluarga Al 'Ash bin Wa'il dan masih memeluk agama kafir Quraisy. Maka keduanya mempercayakan kepadanya perjalanan keduanya lalu keduanya meminta kepadanya untuk singgah di gua Tsur setelah perjalanan tiga malam. Lalu orang itu meneruskan perjalanan keduanya waktu shubuh malam ketiga, maka keduanya melanjutkan perjalanan dan berangkat pula bersama keduanya 'Amir bin Fuhairah dan petunjuk jalan suku Ad-Diliy tersebut. Maka petunjuk jalan tersebut mengambil jalan dari belakang kota Makkah yaitu menyusuri jalan laut"*.[121]

Sebenarnya masih banyak hadist maupun dalil-dalil yang mengenai ijarah tetapi dari beberapa ayat dan habist diatas telas jelas hukum ijarah itu boleh dilakukan. Dari ayat-ayat al-Quran dan hadist yang telah disebutkan diatas bahwa ijarah tersebut diperbolehkan dalam ajaran Islam, atas beberapa hadits diatass dapat disimpulkan pula bahwa akad ijarah transaksi ijarah dan akad ijarah diakui dalam hukum Islam. Dari hadist diatas dapat dipahami bahwa ketika hendak menyuruh orang lain ataupun ingin memberi upah kepada seseorang yang telah disuruh maka segerakanlah membayarnya atau memberi upahnya ataupun imbalan kepada seseorang yang telah dimanfaatkan tenaganya ataupun kepemilikannya.

Dalam syari'at Islam dalam melakukan transaksi sewa-menyewa haruslah memenuhi tata cara ataupun aturan-aturan yang telah diatur yang bersumber pada al-Qur'an dan Hadist.

Mengenai aturan-aturan dan tata cara ijrah atau sewa-menyewa dalam Islam dimanifestasikan dalam bentuk rukun dan syarat sewa-menyewa. Rukun dan syarat tersebut digunakan sebagai indikator sah atau tidaknya transaksi tersebut kemudian batal atau *mauquf*nya transaksi sewa-menyewa.

Sewa-menyewa atau ijarah memiliki beberapa rukun yang telah digariskan oleh ulama, gunanya untuk menentukan sah atau tidaknnya akad tersebut. Rukun yang

[121] Diakses dari hadist Bukhari online pada web ttp://www.Alimsumarno.com /sunnah /bukhari/id/21/al-ijarah-sewa-menyewa-dan-jasa. (09, 10, 2017. 16.30)

dimaksud adalah *sighat* (*ijab dan qabul*), pihak yang bertransaksi (*muajjir*/ pemberi sewa, *musta'ji*r/ penyewa), akad transaksi, manfaat dan upah[122].

1. Dua orang yang bertransaksi

   Pada praktek sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, dua orang yang bertransaksi yaitu pemilik pemondokan atau penjaga pemondokan sebagai mu'ajir dengan mahasiswa atau orang tua mahasiswa yang ingin menyewa pemondokan sebagai musta'jir, kedua pihak yang bertransaksi tersebut sudah berusia akil baligh atau sudah mumayyiz.

   Menurut hukum Islam Dua orang yang bertransaksi adalah mu'ajir (yang menyewakan) dan musta'jir (penyewa). Dalam bertransaksi ijarah tersebut harus adanya antara sipenyewa dan yang menyewakan, perbedaan pendapat bahwa dibolehkan yang bertransaksi tersebut boleh diwakili atau ahli warisnya.[123] Adapun syarat dua orang yang bertransaksi tersebut yaitu sudah baligh dan berakal sehat.[124]

   Berdasarkan penjelasan diatas mengenai rukun dan syarat sah ijarah yaitu dua orang yang bertransaksi, pada praktek yang dilaksanakan di Dusun Nglanjaran dalam sewa-menyewa berdasarkan hukum Islam salah satu syrat sah ini sudah bisa dikatakan memenuhi syarat dan rukun ijarah.

2. Akad transaksi

   Pada praktek yang terjadi di Dusun Nglanjaran kedua belah pihak melakukan ijab dan kabul secra lisan, hal ini terjadi karena sudah menjadi kebiasaan masyarakat Dusun Nglanjaran. Penyewa membayar uang sewa kepada pemilik ataupun dengan penjaga pemondokan, dengan pengucapan ingin menyewa kamar pemondokan yang dimiliki sipenyewa, kemudian sipemilik pemondokan menerima uang sewa dan diseratai dengan menyatakan umtuk mempersilahkan penyewa mendiami pemondokan miliknnya dengan

[122] Musthafa Dib Al-Bugha, *buku pintar Transksi Syariah, hlm 149*
[123] Musthafa Dib Al-Bugha, *buku pintar Transksi Syariah, hlm 149*
[124] Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta, Logung Pustaka 2009), hlm 183

beberapa peraturan.adapun bukti transaksi yaitu kwitansi pelunasan pembayaran sewa ataupun bukti transfer. Dalam akad transaksi yang terjadi kedua belah pihak tidak ada keterpaksaan dan saling ikhlas.

Dalam hukum Islam yang dimaksud akad transaksi adalah ijab dan kabul. Ijab adalah ucapan dari orang yang menyewakan yang secara jelas menunjukkan atas penyerahan manfaat suatu barang tertentu dengan suatu imbalan. Ijab tersebut ada yang secara langsung dan ada juga yang tidak langsung, contoh misalnya yang langsung yaitu, " saya menyewakan ini kepadamu" atau dengan kata-kata lainnya. Adapun contoh yang tidak langsung adalah " tinggallah dirumah ini dengan imbalam ini " dan dengan cara dan kata-kata lainnya dengan maksud tersebut.

Qabul adalah ucapan dari orang yang menyewa yang jelas menunjukkan atas kerelaannya menerima manfaat suatu barang tersebut. Contoh kata-kata kabul diantaranya yaitu, " saya terima", atau bisa juga dengan kata-kata " aku sewa ini " dan dengan kata lainnya dengan maksud yang sama.

Menurut mazhab Hanafiah mengucapkan ijab dan kabul dengan mengucapkan dengan lafaz pinjam-meminjam atau hibah sah saja, asalkan dalam ijab dan kabul yang dilaksanakan disebutkan juga terdapat bahwa adanya upah, dan juga sah melakukan transaksi hanya dengan menjalankan prosesnya tanpa adanya ijab dan kobul.

Akan tetapi, yang dipahami dari kitab-kitab Mazhab syafi'iah, transaksi ijarah boleh dilakukan dengan langsung menjalankan prosesnya saja jika sudah menjadi kebiasaan. Namun jika belum menjadi kebiasaan hal tersebut tidak diperbolehkan, jadi jika disuatu tempta terjadi kebiasaan akad dan perjanjian dalam ijarah tidak tertulis maka akad atas ijarah tersebut dianggap sah. [125]

[125] Musthafa Dib Al-Bugha, *buku pintar Transksi Syariah, hlm 149*

Setiap orang yang bertaransaksi pada ijarah memiliki posisi bebas memutuskan atau dalam arti lain bebas berkehendak, dalam akad ijarah tidak

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

ada boleh paksaan dari orang lain atau dari pihak manapun. Jika nantinya salah seorang dari kedua belah pihak dipaksa untuk melakukan ijarah (sewa-menyewa) maka perjanjian tersebut tidak sah, hal ini dinyatakan dalam ayat al-Quran. (An-Nisa (4):29)[126]

Yang artinya adalah: "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".[127]

Pada uarian diatas praktek sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran telah terjadi ijab dan kabul dengan pembayaran yang telah disepakati oleh keduanya, dengan tanpa ada keterpaksaan dari pihak manapun, maka ijab dan kabulnya yang terlaksana di Dusun Nglanjaran telah memenuhi syarat dan rukun ijarah.

3. Manfaat benda

Pemondokan yang disewakan di Dusun Nglanjaran hanya untuk sebagai tempat tinggal bagi mahasiswa, ketika penyewa telah membayar lunas maka pemilik pemondokan menyerahkan kunci kamar kepada penyewa untuk bisa ditempati dan diguakan dengan sebaik baiknya, kemudian pemilik pemondokan tidak memperbolehkan penyewa untuk membawa teman putri kedalam pemondokan, begitu juga dengan pemondokan putri tidak diperbolehkan membawa teman putra kedalam kamar pemondokan, dan

[126] As Sayyid Sabiq. *Fiqh as-Sunnah* III: 198
[127] An-Nisa (4):29.

banyak lagi peraturan yang tidak boleh dilanggar oleh penyewa yang susuai dengan hukum Islam dan hukum yang berlaku di Indoneaaia, jika diketahui ada yang melanggar maka penyewa dapat ditegur oleh pemilik pemondokan dan bisa juga diusir dari pemondokan tersebut oleh pemilik pemondokan, dan jika sudah kelewatan seperti narkoba maka pemilik pemondokan bisa saja menyewahkan kasus tersebut kepada pihak yang berwajib.

Barang yang akan dijadikan objek sewa-menyewa haruslah jelas, sehingga nantinya tidak terjadi suatu perselisihan antara kedua belah pihak. Dengan jalan menyaksikan barang itu sendiri, atau kejelasan sifat-sifat dan barang tersebut, jika dapat hal ini dilakukan untuk menjelaskan masa sewanya (masa berlakunya) seperti dalam waktu sebulan atau setahun, serta dalam perjanjian harus menjelaskan manfaat apa yang diharapkan.[128]

Dalam hukum atau syari'at Islam manfaat dari suatu benda yang dapat digunakan manfaatnya tersebut tidak boleh digunakan untuk suatu yang dilarang agama atau yang melawan syari'at, jika digunakan untuk sesuatu yang berlawanan dengan syara' maka hukumnya haram. Misalnya tidak sah menyewa pemondokan jika digunakan untuk tampat prostitusi dan tempat yang melanggar dari hukum Isalam, intinya manfaat dari baenda atau barang sewaan tersebut jelas manfaatnya.

Orang yang menyewakan tersebut mampu menyerahkan barang atau benda yang disewakannya seutuhnya baik secara fisik maupun secara syar'i. Transaksi sewa-menyewa tidak sah apabila seseorang menyewa mobil tetapi mobil yang disewakan terrsebut hilang, maka transaksi tersebut tidak sah, karena yang menyewakan tidak dapat menyerahkan benda sewaannya secara fisik yang dikarenakan mobilnya hilang.

Manfaat dari benda yang disewa oleh penyewa tersebut harus dirasakan oleh sipenyewa. Maka dari itu tidak sah menyewa suatu rumah tetapi rumah

[128] As Sayyid Sabiq. *Fiqh as-Sunnah* III: hal 198

tersebut bocor atapnya sehingga sipenyewa tidak bisa tinggal dirumah tersebut

Tidak boleh dengan sengaja menyewa sesuatu untuk mengambil sebagian barang yang disewa, misalnya sengaja menyewa tanah yang didalamnya terdapat pohon-pohon dan buah-buahan kemudian menebang pohon tersebut dan mengambil buah-buahan tersebut kemudian dijual.

Dari peristiwa ijarah yang terjadi di Dusun Nglanjaran manfaat benda yang disewa yaitu kamar Pemondokan telah digunakan sebagaimana semestinya dan tidak berlawanan dengan hukum Islam dan hukum yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan apa yang terjadi dalam praktek sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglannjaran telah sesuai dengan apa yang telah disyariatkan, bahwa syarat sah dan rukun mengenai dengan memanfaat kamar yang disewa dipergunakan untuk ditempati dan bukan untuk suatu hal yang dilarang dalam agama Islam. Dengan demikian ijarah ini telah dapat dikatan memenuhi syarat dan rukun ijarah kemudian dianggap sah dalam syari'at hukum Islam.

4. Upah

Pembayaran upah dari sewa-menyewa yang terlaksana di Dusun Nglanjaran dengan menggunakan uang yang berlaku di Indonesia, dan sebelum pembayaran upah dilakukan kedua belah pihak telah bersepakat tentang harga sewa yang akan dibayar begitu juga dengan lama waktu sewa yang akan dimanfaatkan oleh sipenyewa pemondokan, kemudian dilanjutkan dengan pembayarn, pembayran dilakukan secara tuni dan melalui sistem transfer yang dibuktikan dengan kwitansi oleh pemilik sewa, bagi yang membayar melalui transfer, bukti transfer sudah bisa dijadikan bukti pembayaran yang sah. Dalam kesepakatan mengenai pembayaran upah dan harga sewa sebelumnya sudah disepakati tanpa ada yyang merasa terpaksa dan keberatab diantara kedua belah pihak.

Dalam hukum Islam pada hakikatnya upah adalah harga dari manfaat yang dikuasai dengan akad sewa, upah pada akad ijarah harus jelas dan harus saling disepakati oleh keduanya. Upah yang diberikan untuk membayar dalam transaksi ijarah tersbut haruslah harta yang halal atau dari hasil yang halal, misalnya jika upah dari sesuatu tersebut adalah narkoba, minuman keras atau sesuatu yang haram maka akadnya ijarah tersebut tidak sah karena upahnya tidak sesuai dengan hukum Islam.

Upah sejak awal transaksi harus sudah diketahui oleh kedua belah pihak secara jelas, misalnya tidak boleh menyewakan rumah dengan upah merenovasi bagian-bagian rumah yang rusak, karena uang yang habis untuk memperbaki rumah tersebut belum tentu seimbang dengan biaya sewa rumah yang biasanya, bisa jadi biaya memperbaiki rumah lebih besar dari harga sewa rumah yang biasa dilakukan orang dan bisa jadi lebih sedikit.

Para ulama Mazhab Hanafiah mensyaratkan bahwa upah tidak boleh berbentuk manfaat yang serupa dengan manfaat yang diakadkan. Misalnya menyewakan pemondokan kepada sipenyewa dengan upah yang sama yaitu meninggali rumah sipenyewa, karena menurutnya praktik ini mengandung unsur riba, tetapi jika upah tersebut dengan bentuk yang berbeda boleh atau sah seperti menyewa rumah dengan upah sewa menajhitkan baju yang biayanya setimpal dengan upah sewa rumah biasyanya. [129]

Berdasarkan yang apa yang terlaksana dalam praktek sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran dalam pembayaran upah telah sesuai dengan apa yang telah disyaratkan dalam hukum Islam, dengan demikian pembayaran upah dari sewa pemondokan tersebut sudah sesuai dan dapat dikatan sah dalam hukum Islam.

Selain syarat dan rukun ijarah yang telah dijelaskan diatas, Ahmad Azhar Basyir dalam Buku Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah dan Syirkah, menambahkan tiga syarat lagi yaitu sebagi berikut :

[129] Musthafa Dib Al-Bugha, *buku pintar Transksi Syariah, hlm 162*

a. Mu'ajir (orang yang menyewakan) dan Musta'jir (orang yang menyewa) adalah orang yang tamyiz, berakal sehat (tidak gila atau hilang ingatan) atau tidak dalam pengampuan, dengan demikian akad yang dilakukan orang gila atau anak kecil hukumnya tidak sah.

b. Mu'ajir adalah pemilik barang sewaan, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali.

Jika seseorang yang menyewakan rumah atau benda lainnya tetapi tidak diketahui oleh pemilik benda tersebut maka akad yang dilakukan tersebut batal dan tidak sah.

c. Jangka waktu sewa untuk menikmati manfaat barang harus jelas.[130]

Ketika ijab dan kobul sewa-menyewa maka sudah disepakati oleh kedua belah pihak waktu sewa benda yang akan disewakan.

Dalam prakteknya sewa-menyewa pemondokan yang dilakukan oleh masyarakat Dusun Nglanjaran telah memenuhi syarat dan rukun ijarah yang sesuai dengan syarat dan rukun ijarah yang dinyatakan Ahmad Azhar Basyir dalam Buku Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah dan Syirkah.

Adapun macam dari ijarah yang terjadi di Dusun nglanjaran ini adalah macam ijarah a'in. Ijarah 'ain adalah sewa atas manfaat dari sesuatu yang sudah tertentu (secara langsung manfaatnya didapat dari barang yang disewa). Misalnya, seseorang berkata, "aku sewakan rumah ini", saat menyewakan rumah tertentu yang sudah diketahui oleh kedua belah pihak.

Dari berbagai beberrapa sumber terdapat beberapa macam ijarah, diantaranya adalah dalam buku Pintar Transaksi Syariah macam-macam ijarah ada 2 yaitu:

a. Ijarah 'ain adalah sewa atas manfaat dari sesuatu yang sudah tertu (secara langsung manfaatnya didapat dari barang yang disewa). Misalnya, seseorang berkata, "aku sewakan rumah ini", saat menyewakan rumah tertentu yang sudah diketahui oleh kedua belah pihak.

[130] Ahmad Azhar Basyir. *Hukum Islam tentang Wakaf Ijarah dan Syirkah,* (Bandung, al-Ma'rif, 1997), hlm 27.

b. Ijarah dzimmah adalah sewa atas manfaat dari sesuatu yang dikuasai (dioperasikan atau diatur) seseorang (bukan dari barangnya secara langsung). Misalnya menyewa seseorang untuk mengentarkan kesuatu tempat menggunakan kendaraan yang sedang di operasikannya.[131]

Para ulama membagi ijarah menjadi 2, yaitu :

a. Ijarah al-'A'yan, dalam hal ini terjadi sewa menyewa dalam bentuk benda atau binatang dimana orang menyewa untuk mendapat imbalan dari penyewa.
b. Ijarah al-A'mal, dalam hal ini terjadi perikatan tentang pekerjaan atau buruh manusia, dimana pihak penyewa memberi upah kepada pihak yang menyewakan. [132]

Ahmad Azhar Basyir juga membagi menjadi dua yaitu :

a. Ijarah al-'Amil maksudnya adalah bahwa yang menjadi objek manfaat adalah dari benda atau binatang yang disewa.
b. Ijarah 'at-Asykhash maksudnya bahwa yang menjadi objek sewa-menyewa adalah pekerjaan manusia. [133]

Beberapa macam ijarah dari berbagai sumber dan pendapat diatas maka dapat disimpulkan bahwa dalam akad ijarah harus jelas akadnya dan benda yang disewakan dapat dilihat dan dapat dimanfaatkan kegunaanya serta benda tersebut jelas adanya, jika akad dan benda dari objek ijarah tersebut tidak jelas maka perjanjian atas ijarah tersebut batal dalam syara'.

Pada praktek sewa-menyewa di Dusun Nglanjaran terdapat beberapa permasalahan. Adapun permasalahan yang terjadi dalam praktek sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran seperti adanya wanprestasi atau penyewa tidak mambayar uang sewa, maka pemilik pemondokan memilih cara penyelesaian dengan secara kekeluaragaan, dalam hukum Islam cara penyelesaian maslah seperti ini sangat dianjurkan. Tetapi ada juga pemilik pemondokan yang menjual barang sipenyewa yang

---

[131] Musthafa Dib Al-Bugha, *buku pintar Transksi Syariah, hlm 163*

[132] Drs. Sudarsono,S.H., *Pokok-pokok Hukum Islam,* Cet I (Jakarta: Rineka Cipta, 1992) hlm 426

[133] Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf. Ijarah dan Syirkah,* (Bandung; al-Ma'arif 1987), hlm. 24

tertinggal di pemondokannya, penyelesaian maslah seperti ini dikarenakann pemilik pemondokan tidak bisa menghubungi penyewa sehingga pemilik pemondokan memberikan senggang waktu selama 3 bulan, tidak ada kabar dari penyewa yang pergi dan belum membayar pemondokannya, paa akhirnya untuk membayar uang sewa tersebut pemilik pemondokan menjual barangnya dan uang hasil jual barang milik sipenyewa tadi dijadikan sebagai untuk pembayaran upas sewa selama penyewa meggunakan pemondokannya. Ada juga mahasiswa yang pindah sebelum selesai waktu sewanya habis, dalam penyelesaian masalah seperti ini ada beberapa pemondokan yang mengembalikan uang sewa dengan sisa waktu sewanya dan ada juga pemondokan yang tidak mengembalikan dikarenakan menurut pemilik sewa pindahnya penyewa diakibatkan oleh akibat perbuatannya sendiri yang melakukan kesalahan sperti melanggar peraturan pemondokan, jika pindahnya diakibatkan oleh kesalahan pemilik pemondokan seperti rusaknya kamar pemondokan dan lainnya maka uang sewa akan dikembalikan.

Dalam hukum Islam Ijarah adalah jenis akad yang mengikat dua belah pihak, maksudnya adalah setelah akad sewa-menyewa yang sah sudah terlaksana, maka diantara keduabelah piak tidak boleh membatalkan akad ijarah tersebut dengan semaunya, akad bisa saja batal atau gugur jika terdapat penyebabnya atau terdpat uzur dengan alasan yang logis dan syar'i pada akad. Diantara penyebab batalnya akad ijarah adalah sebagai berikut :

a. Rusaknya barang yang disewakan, dalam jenis ijarah ain (sewa langsung). Jika seseorang menyewa rumah atau lainnya yang sudah ditentukan, kemudian benda tersebut rusak sbelum digunakan maka akad ijarah pada benda tersebut menjadi batal karena hilangnya objek yang di akadkan.

   Jika jenis ijarahnya adalah ijarah dzimmah (sewa tidak langsung), seperti seseorang menaiki mobil kemudian mobil tersebut mogok atau rusak ditengah perjalanan maka transaksi sewanya tidaklah batal, tetapi supir atau pemilik mobil tersebut harus mencari mobil penggantinya. Akad ini tidak batal karena akad yang dilakukan bukan terhadap benda atau mbil yang ia tumpangi melainkan terhadap

jasa dari tumpangannya shingga masih memungkinkan untuk si supir atau pemilik mobil untuk meencari penggantinya.

b. Barang yang disewakan tidak diserahkan oleh sipenyewa dalam rentang waktu yang telah ditentukan dalam akad. Jika jenis irahnya ‘ain (sewa langsumg) pemanfaatan barang dibatasi waktu dan ketika waktu sudah habis orang yang menyewwakan belum menyerahkan barang kepada sipenyewa maka akad ijarahnya batal. Apabila orang yang menyewakan baru dapat menyerahkan barang setelah sebagian waktu berlalu, akad untuk sebagian waktu yang sudah lewat batal, tetapi untuk waktu sisanya sipenyewa diperkenankan untuk memilih untuk melanjutkan sesuai dengan lama waktu yang telah ditentukan atau membatalkan akadnya.
c. Ijarah berakhir jika barang sewaan sudah dimanfaatkan sesuai dengan perjanjian atau akad. Secara hukum akad ijarah berhenti setelah barang yang diakadkan dimanfaatkan sepenuhnya, jika ukurannya waktu maka ijarah berakhir setelah waktunya habis, jika ukurannya pekerjaan maka akadnya bernti jika pekerjaannya selesai. Jika sipenyewa masih mempergunakan barang sewaan setelah masa waktunya habis maka sipenyewa wajib membayar imbalnya sesuai dengan waktu yang telah dipergunakannya.

Tetapi dalam transaksi atau akad pada ijarah ada juga ijarah yang tidak dapat dibatalkan, ijarah yang tidak dapat dibatalkan diantaranya adalah :

a. Ijarah tidak batal jika berlihnya kepemilikan barang dari orang yang menyewakan kepada orang lain. Misalnya seseoranga menyewakan rumahnya setalah ada yang menyewa, kemudian rumah itu dijualnya kepada orang lain maka akad ijarahnya tidak dapat dibatalkan karena akad ijarahnya ya itu atas kepemanfaatannya bukan kepemilikannya. Sedangkan transaksi jual beli yang dilakukan pemilik sewa dengan orang lain hanya bertransaksi hak kepemilikannya.
b. Ijarah juga tidak batal apa bila meninggalnya seseorang yang bertransaksi atau sipenyewa dan yang menyewakan. Akad sewa tetap berlaku hingga waktu

sewa habis. Karena akad ijarah adalah akad mengikat yang tidak dapat dibatalkan karena kematian sama dengan jula-beli dan ahli waris penyewa masih masih dapat melnutkan pemanfaatan barang yang disewa.

Namun para ulama Mazhab Hanafiah berpendapat bahwa ijarah batal karena salah satu seorang yang bertransaksi meninggal. Apabila penyewa meninggal, hak manfaat yang iya pegang bukan hak kepemilikan sehingga tidak dapat diwariskan, jadi akad ijarahnya dianggap batal. Jika sipemilik sewa yang meninggal sepanjang barang yang disewakannya belum sepenuhnya dimanfaatan, ia belum memiliki upah sewa sepenuhnya, karena itu ia tidak dapat mewariskan maka sebab itulah akad ijarah batal. Tetapi ijarah tidak batal jika salah satu dari kedua belah pihak meninggal, namun jika akad ijarah dibatalkan akan mendatangkan kerugian atau kemadharatan bagi yang berakad atau ahli warisnya.

c. Ijarah juga tidak batal dikarenakan uzur yang terjadi diluar hal yang diakadkan. Misalnya seseorang menyewa rumah kemudian ia secara terpaksa harus berpergian sehingga dia belum sempat menempati rumah tersbut hingga waktu yang ditentukan telah habis. Maka akad ijarah tidak batal dan tetap sah.

Pada penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa penyelesaian permasalahan yang dilakukan di Dusun nglanjaran telah sesuai dengan hukum Islam, dijualnya barang pemilik penyewa dikarekan kewajiban harus dibayar tetapi penyewa tidak kunjung datang untuk melakukan pembayaran. Dan akhirnya dengan menjual barang miliknya dapat membayar kewajibannya yaitu membayar upah sewa pemondokannya.

Pada peristiwa sewa-menyewa pemondokan yang terjadi di Dusun Nglanjaran semua rukun dan syarat dalam akad sewa-menyewa telah terpenuhi. Meskipun ada permasalahan dalam peristiwa sewa-menyewa tetapi akad sewa-menyewa tersebut dianggap sah karena terdapat dalam kaidah fiqh yang artinya “pada dasarnya semua bentuk muamalah adalah diperbolehkan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”. sewa-menyewa yang terjadi tidak terdapat bentuk sewa yang dilarang dalam agama Islam, pemondokan yang diseakan digunakan untuk tempat tinggal dengan peraturan yang sesuai

dengan hukum Islam begitu juga cara penyelesain permasalahan yang terjadi. Oleh karena itu praktek sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran telah sesuai berdasarkan hukum Islam.

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penyusun memaparkan dan menganalisa pelaksanaan praktek sewa menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, yaitu melakukan transaksi, yang biasanya melakukan transaksi adalah pemilik ataupun penjaga pemondokan dengan mahasiswa yang ingin menempati pemondokan tersebut bersama orang tuanya. Kemudian yang melakukan ijab dan kabulnya adalah pemilik atau penjaga pemondokan dengan mahasiswa ataupun orang tuanya, dengan bukti sewa yang tertulis seperti kwitansi ataupun bukti transfer pembayaran sewa pemondokan. Pemondokan yang disewa digunakan oleh penyewa sebagat tempat tinggal oleh mahasiswa, dan ketika mahasiswa mulai menempati pemondokan, mahasiswa diberitahu peraturan dan sanksi secara lisan. Sisteem pembayaran pemondokan di Dusun Nglanjaran yaitu dengan bayar tunai dan tranfer dengan pembayaran lunas, tidak ada yang menatakan keberatan dengan sistem pembayaran yang berlaku disetiap pemondokan di Dusun Nglanjara, dalam arti kata sudah rela.
2. Tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta adalah telah sesuai dengan syari'at hukum Islam, maka Sewa-menyewa pemondokan di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, dapat dipandang sah menurut hukum Islam, dengan alasan sewa-menyewa pemondokan tersebut telah memenuhi syarat-syarat dan rukun yang ditetapkan oleh hukum Islam seperti telah adanya dua orang yang berttransaksi, terjadinya akad ijarah secara lisan oleh pemilik pemondokan dengan penyewa, pemondokan dimanfaatkan sebagai tempat tinggal sementara oleh pemilik pemondokan, dan adanya upah atas sewa-menyewa kamar

pemondokan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, tetapi penulis masih ada menemukan beberapa kesalahan seperti tidak adanya peraturan tertulis yang ditempelkan disekitar area pemondokan sehingga tamu yang datang tidak mengetahui peraturan yang ada di pemondokan terseebut.

B. Saran

Setelah penulis melakukan penelitian di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tentang sewa-menyewa pemondokan, maka penulis tidak lupa menyampaikan beberapa saran, dengan harapan akan memberikan manfaat bagi seruruh pihak diantaranya adalah :

1. Sebelum memulai suatu sewa-menyewa, hendaknya diadakan perjanjian atau kesepakatan secara lisan dan tertulis antara kedua belah pihak yaitu penyewa dan pemilik sewa, sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat di ketahui dengan jelas dan akhirnya tidak menimbulkan ketidak jelasan atau kesalah pahaman dikemudian hari, dan masing-masing pihak tidak ada yang merasa dirugikan.
2. Mengingat penyewaan pemondokan bagi masyarakat di lingkungan Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, sebagai sarana penunjang dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal sementara dan sebagai sumber penghasilan bagi pemilik pemondokan, maka hendaklah aparat Dusun juga ikut terlibat dalam pengaturan paraktek sewa menyewa ini, seperti dibuatnya peraturan yang umum untuk pemondokan di Dusun Nglanjaran agar tercipta suasana nyaman dalam bermasyarakat di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul, Muhammad Kadir, 1992, *Hukum Perikatan,* Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti.

_____. 1987. *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah dan Syirkah*. Bandung: al-Ma'arif.

Afandi, M. Yazid, 2009, *Fiqh Muamalah,* Cetakan I, Yogyakarta: Logung Pustaka.

Arifin, Dedi Achmad, 2014, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Di Kelurahan Rawa Makmur Kecamatan Palaran,* studi kasus.

As Sunah, Sahih Al-Bukhari, Al-Ijarah (sewa menyewa dan jasa), http://www.alimsumarno.com/sunnah/bukhari/id/21/al-ijarah-sewa-menyewa-dan-jasa, diakses pada (09, 10, 2017. 16.30)

Ash Shiddieqy, TM.Hasbi. 1997. *Pengantar Fiqih Muamala*.Semarang: Pustaka Rizqi Putra.

Aziz, Minanul, 2013, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Mahasiswa dengan Pemilik Rumah Kost Di Jalan Ampera Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota,* Pontianak, artikel.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1990. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Cet 3. Jakarta: Balai Pustaka.

Dianingsih, Astika Nur, *Tinjauan Hujum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa Kamar Kost di Kmapus IAIN Purwokerto,* Skripsi fakutas syari'ah jurusan muamalah IAIN Purwokerto.

Dib Al-Bugha, Musthafa, 2010, *buku pintar Transksi Syariah,* Cet I, Jakarta Selatan: PT Mizan Publika.

Djufri, 2014, *Tinjuan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewwa Rumah Kontrakan,* Manado, Jurnal.

Hardi, 2016, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Rumah di Desa Randusari Teraas Boyolali*, Boyolali: karya ilmiah.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta: Balai Pustaka, 1998.

Karim, Helmi, 1993, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Press.

Nabilla, 2013, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Perjanjian Sewa-menyewa Rumah,* Yogyakarta: Skripsi fakultas Agama Islam program studi Hukum Ekonomi universitas muhammadiyah surakarta.

Narbuko, Achmad. 2007. *Metodologi Penelitian.* Cet 8. Jakarta:Bumi Aksara.

Narbuko, Cholid dan Akhmadi, Abu, 2003, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara.

Nawawi, Hadari, 2003, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gadjah Mada Universiry Press.

Naya, 2015, *Tanggung Jawab Sewa Menyewa Rumah Kontrakan,* Al- Magassary Jurna.

Nazir, Moh,1988. *Metode Penelitian*, cet 3, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Niti, 2016, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah di Kelurahan Rawa Makmur*, Kalimantan, jurnal.

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman, Nomor 9, Tahun 2007, Tentang Pemondokan.

Rahmat, Sahid, 2011, *Analisis Data Penelitian Kualitatif Model Miles dan Huberman,* Karya ilmiah: UMS

Sabiq, As Sayyid, 1998, *Fiqh as-Sunnah*, Cet III.

Subbekti, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet 31, Jakarta: PT. Intermasa

Sudarsono, 1992, *Poka-pokok Hukum Islam*, Cet. I, Jakarta: Rineka Cipta.

Sutrisno, Hadi, 2015, *metodologi riset*, cet 1, Yogyakarta: pustaka pelajar.

zhar Basyir, Ahmad. 1993. A*sas-asas Hukum Muamalah*. Yogyakarta: Fakultas Hukum UII.

LAMPIRAN

A. Outline Responden

Tabel 1. Outline Responden

NO	NAMA	PEMILIK/PENYEWA	PEKERJAAN	ALAMAT ASAL
1	Herry Setiawan	Pemilik Pemondokan	Wiraswasta	Sleman
2	Mirza Ahmad	Penyewa pemondokan	Mahasiswa	Riau
3	Yudi	Penjaga Pemondokan	Wiraswasta	Sleman
4	Helsa Dian Sari	Penyewa Pemondokan	Mahasiswi	Riau
5	Siti Shalihah	Pemilik Pemondokan	Guru	Yogyakarta
6	Nana Jusolihun	Penyewa pemondokan	Mahasiswa	Cilacap
7	Ngatijo	Pemilik pemondokan	Pensiunan PNS	Sleman
8	M. Rezki	Penyewa Pemondokan	Mahasiswa	Sumatra Barat
9	Basroni	Pemilik Pemondokan	Kepala Dukuh	Sleman
10	Khairul	Penyewa Pemondokan	Mahasiswa	Sulawesi
11	Supiah	Pemilik Pemondoka	wiraswasta	Sleman
12	M. Mujib	Penyewa Pemondokan	Mahasiswa	Kalimantan
13	Sukari	Pemilik Pemondokan	wiraswasta	Sleman
14	Rina Zanuar	Penyewa Pemondokan	mahasiswi	Malang
15	Sari	Penjaga Pemondokan	Karyawan Swasta	sleman
16	Ananda Fatimah Zahra	Penyewa Pemondokan	mahasiswi	Riau

B. Outline Wawancara

Tabel 2. Pertanyaan wawancara kepada responden

Variabel	Pertanyaan
Dua orang yang bertransaksi	a. Siapakah yang biasanya melakukan transaksi?
Akad transaksi	a. Bagaimana proses terjadinya akad transaksi sewa menyewa?

	b. Apakah terdapat surat keterangan antara kedua belah pihak sebagai bukti sewa menyewa?
Manfaat	a. Apakah terdapat perjanjian tertentu antara Anda dengan penyewa atau pihak yang bersangkutan? b. Apakah ada konsekuensi jika perjanjian tersebut dilanggar oleh salah satu pihak? c. Bagaimana pihak kedua (orang yang menyewa) memanfaatkan fasilitas yang disewakan?
Upah	a. Bagaimana proses pembayaran dalam sewa menyewa di kos Anda? b. Apakah sistem pembayaran tersebut tidak memberatkan dari salah satu pihak?

Gambar1. Bukti transfer pembayaran pemondokan

BNI

ATM BNI

12/10/17 17:24 S1APBR01QN

RS IBNU SINA

****760080220758

NO. REKORD	:	9060
NO.KARTU	:	****760080220758
DARI BANK	:	BANK BNI
KE BANK	:	BANK BRI
NAMA PENGIRIM	:	IBU JAHLELAWATY
NAMA PENERIMA	:	KAWITRI
REK.TUJUAN	:	307901010338536
NO.REFERENSI	:	
JUMLAH	:	RP8.000.000

SIMPAN TANDA TERIMA INI
SEBAGAI BUKTI TRANSAKSI YANG SAH

KUNJUNGI WWW.BNI.CO.ID
UNTUK INFORMASI PROMO-PROMO MENARIK