

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUMAH MELALUI  
MAKELAR DI PERUMNAS KARTOHARJO INDAH MADIUN**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada

Institut Agama Islam Negeri Ponorogo

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan

Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Hukum Islam



Oleh :

**ALIF DICO PRASTOWO**

**NIM 210212011**

**JURUSAN MUAMALAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI**

**(IAIN) PONOROGO**

**2017**

## ABSTRAK

**Dico, Prastowo Alif. 2017.** “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun”. **Skripsi.** Jurusan Mua’alah Fakultas Syariah Institute Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Khusniati Rofiah, M.SI..

**Kata Kunci: Sewa menyewa, Hukum Islam, Makelar**

Sewa adalah pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang atau jasa tersebut. Sewa menyewa yang dilakukan harus membawa manfaat bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan. Namun berbeda pada praktik sewa rumah di Perumnas Kartoharjo Indah ini. Ibu Suhariyati sebagai pemberi sewa meminta tolong kepada Bapak Suwarno sebagai makelar untuk menjualkan sewah rumahnya. Ketika terjual akan mendapatkan upah 10 persen dari harga sewa. Namun pada praktiknya berbeda, bapak Suwarno menjual sewa rumah tersebut. Praktik sewa ini berbeda dengan yang disepakati semula dengan pemilik rumah. Pada sewa ini memunculkan pertanyaan dibenak penulis, bagaimana akad sewa antara makelar dengan penyewa rumah? Lalu bagaimana hasil keuntungan dari hasil uang sewa rumah oleh makelar tersebut?. Padahal apabila terdapat kerusakan pada rumah tersebut maka penyewa akan melakukan ganti rugi atau perbaikan kepada orang yang memberi sewa.

Untuk mengetahui bagaimana praktik sewa tersebut menurut tinjauan hukum Islam penulis merumuskan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana akad sewa rumah oleh makelar dengan penyewa rumah di perumahan Kartoharjo Indah di kelurahan Kelun kecamatan Kartoharjo kota Madiun?. 2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap keuntungan makelar dalam praktik sewa-menyewa rumah di perumahan Kartoharjo Indah kelurahan Kelun kecamatan Kartoharjo kota Madiun?

Penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Sumber yang digunakan yaitu Ibu Suhariyati selaku pemilik rumah, Ibu Hany Fitri selaku penyewa rumah, dan Bapak Suwarno selaku makelar atau menjualkan sewa rumah.

Setelah melakukan penelitian lapangan, pertama, dapat disimpulkan akad sewa rumah tersebut tidak sah karena telah meingkari batas kuasa pemilik rumah. Pada akad ini juga merugikan Ibu Hany. Sebab yang seharusnya harga sewa 10.000.000 menjadi 12.000.000. Kedua, hasil keuntungan yang di dapat makelar dari kesepakatan akad dengan Ibu Suhariyati sebagai pemilik rumah dan keuntungan akad yang disepakati dengan penyewa rumah yakni Ibu Hany Maka hasil yang didapat oleh bapak Suwarno dari sewa rumah itu adalah riba. Sebab Bapak Suwarno melakukan pembesaran harga sewa tanpa sepengetahuan Ibu Suhariyati sebagai pemilik rumah.



## LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara :

Nama : Alif Dico Prastowo  
NIM : 210212011  
Fakultas : Syariah  
Jurusan : Muamalah  
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jasa Makelar Dalam  
Sewa Rumah Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian Munaqosah

Ponorogo, 9 April 2018

Mengetahui,  
Ketua Jurusan



Alif Dico Prastowo, MSI  
NIP. 197605082000032001

Menyetujui,  
Pembimbing



Khasnati Rofiah, M.SI  
NIP: 197401102000032001



KEMENTERIAN AGAMA RI  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PONOROGO

PENGESAHAN

Nama : Alif Dico Prastowo  
NIM : 210212011  
Jurusan : Muamalah  
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jasa Makelar Dalam  
Sewa Rumah Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun




Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang Munaqosah Fakultas Syariah Institut  
Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 9 April 2018

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar  
sarjana dalam ilmu Syariah pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 23 April 2018

Tim Penguji :

1. Ketua Sidang : Dr. Agus Purnomo, M. Ag. 
2. Penguji 1 : Dr. H. Abdul Mun'im, M. Ag. 
3. Penguji 2 : Khusniati Rofiah, M.SI. 

Ponorogo, 23 April 2018  
Mengesahkan  
Dekan Fakultas Syariah



  
Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag.  
NIP. 196807051999031001

IV

PONOROGO

**BAB I**

v



# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok yang sangat penting bagi setiap manusia. Sebab tempat tinggal merupakan untuk berteduh ketika hujan maupun panas. Selain itu, rumah juga untuk menyimpan barang-barang serta harta benda.

Begitu juga dengan Islam telah mengajarkan tentang *hifz al-nafs*, yang artinya menjaga diri. Dalam kehidupan sehari-hari manusia pasti membutuhkan tempat tinggal, terutama bagi mereka yang merantau baik dalam mencari pekerjaan maupun ilmu. Maka dengan cara mencari tempat tinggal saat menempuh ilmu ataupun pekerjaan maka hal tersebut termasuk dalam *hifz al-nafs*.

Namun demikian, tidak semua manusia mampu memenuhinya dengan memiliki rumah sendiri. Keterbatasan pemenuhan kebutuhan primer itu disebabkan kondisi ekonomi dan biaya pembuatan rumah yang mahal. Maka sewa rumah sebagai salahsatu alternatif untuk orang yang belum memiliki tempat tinggal.<sup>1</sup>

Sewa menyewa merupakan kegiatan pengambilan manfaat suatu barang. Dalam hal ini barang tidak berkurang, namun hanya berpindah manfaat dari benda

---

<sup>1</sup> Sebagaimana dikutip oleh Abdul Rahman Ghazaly dari Sayyid Sabiq, pengertian sewa dalam bahasa arab *ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Menurut Ulama' Syafi'iyah, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu. Sedangkan menurut Amir Syarifuddin *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2010), 277.

yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, tanah juga dapat berupa pekerja.<sup>2</sup>

Seperti sewa rumah di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun. Pada Perumnas ini ada beberapa masyarakat yang mempunyai rumah lebih dari satu. Karena tidak terpakai lalu rumah yang lainnya disewakan atau dikontrakkan untuk orang lain.<sup>3</sup> Misalnya persewaan rumah milik rumah Ibu Suhariyati, Ibu yang berprofesi sebagai guru ini mempunyai dua rumah, karena rumah yang satu tidak terpakai maka disewakan kepada orang lain agar rumah tersebut bermanfaat.

Namun sering kali tidak semua orang mampu untuk melakukan transaksi sewa menyewa. Dengan hal ini pemilik rumah bisa meminta tolong kepada orang lain untuk menjualkan sewa rumah kepada penyewa atau orang yang mau menggunakan rumahnya dengan harga yang disepakati oleh kedua pihak antara pemilik rumah dengan perantara atau makelar. Apabila makelar dapat menjualkan rumah tersebut maka akan mendapatkan keuntungan dari harga sewa tersebut.

Begitu juga pada persewaan rumah Ibu Suhariyati ini, ia meminta tolong kepada Bapak Suwarno untuk menjualkan sewa rumahnya. Pada praktik ini apabila Bapak Suwarno mampu menjualkan sewa rumah akan mendapatkan upah atau kompensasi dari Ibu Suhariyati sebesar 10 persen dari harga jual. Memang Ibu Suhariyati menggunakan jasa makelar karena keterbatasan waktu dan kemampuan transaksi sewa yang kurang.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafindo, 1996), 52.

<sup>3</sup> Wawancara pada Ibu Suhariyati sebagai pemilik rumah pada tanggal 24 April 2017.

<sup>4</sup> Ibid.

Namun praktiknya, makelar tersebut pada transaksi penjualan sewa rumah mendapatkan dua keuntungan, pertama 10 persen hasil sewa dari pemilik rumah, kedua dari hasil keuntungan harga yang dilebihkan dari harga sewa semula dari pihak pemilik rumah. Rumah tersebut bukan milik makelar tetapi masih dalam penguasaan pemilik rumah. Dalam hal ini terdapat permasalahan apabila rumah tersebut mengalami kerusakan maka yang menanggung adalah penyewa rumah kepada pemilik rumah bukan kepada makelar.<sup>5</sup>

Pelaksanaan akad<sup>6</sup> sewa menyewa rumah biasanya dilakukan antara penyewa (*musta'jir*) dan pemilik rumah (*mu'jir*), namun pada praktiknya dilakukan oleh makelar dengan penyewa (*musta'jir*).<sup>7</sup> Mereka melakukan transaksi atau kontrak sewa dengan melihat-lihat rumah terlebih dahulu setelah itu makelar memberitahukan beberapa fasilitas yang tersedia di tempatnya, seperti ranjang, almari, listrik, dan air bersih. Dengan kata lain penyewa (*musta'jir*) menyewa rumah beserta dengan fasilitas-fasilitasnya.<sup>8</sup>

Persoalan diatas perlu diteliti, sebab dalam muamalah sewa menyewa dilakukan dengan prinsip keadilan untuk menghindari unsur-unsur penganiayaan atau kerugian terhadap kedua belah pihak. Kemudian muncul pertanyaan, bagaimana akad sewa antara makelar dengan penyewa rumah (*musta'jir*)? Lalu bagaimana hasil keuntungan dari hasil uang sewa rumah oleh makelar tersebut?.

---

<sup>5</sup> Wawancara pada Bapak Suwarno sebagai makelar rumah yang diberi kuasa untuk menjual sewa dari rumah Ibu Suhariyati pada tanggal 29 April 2017.

<sup>6</sup> Akad merupakan *ijab qabul* yaitu dengan suatu lafadz atau pernyataan yang mengarah pada perolehan manfaat. Prinsip dasar dalam *ijab qabul* adalah adanya pernyataan kerelaan kedua belah pihak. Lihat Ridwan, *Fiqh Perburuan* (Purwokerto: STAIN Press, 2007), 53.

<sup>7</sup> Menurut Rachmat Syafei tentang syarat sah *ijarah* diantaranya adalah adanya keridhaan dari kedua pihak yang berakad, *ma'qud 'alaih* berfungsi dengan jelas, *ma'qud 'alaih* harus dapat memenuhi secara syara', kemanfaatan benda diperbolehkan menurut syara', tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya, dan manfaat *ma'qud 'alaih* sesuai dengan keadaan yang umum. Lihat Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 126-128.

<sup>8</sup> Wawancara Bapak Suwarno sebagai makelar sewa rumah pada tanggal 29 April 2017.



Padahal dalam Islam mengajarkan dalam bermuamalah untuk selalu bersikap jujur, adil dan dengan cara yang baik serta melarang dalam cara yang tidak sesuai dengan ajaran Islam. Sebagaimana dalam al-Qur'an surat Ali Imran ayat 130,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan Riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.”<sup>9</sup>

Sewa menyewa yang dilakukan membawa manfaat bagi kedua belah pihak atau tidak merugikan. Aktifitas sewa menyewa juga harus dilandasi oleh rasa saling rela atau ikhlas. Sebab Islam mengajarkan agar saling tolong-menolong dalam berbuat kebaikan dan bukan pada perbuatan yang merugikan orang lain.<sup>10</sup>

Atas logika di atas, menurut penulis perlu diteliti. Apakah sesuai dengan kaidah prinsip sewa menurut hukum Islam atau tidak. Karena ada keuntungan ganda yang didapatkan oleh makelar dalam sewa rumah di daerah tersebut, Sebab itu penulis memberi judul pada skripsi ini “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jasa Makelar Dalam Sewa Rumah Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berangkat dari latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok atau titik permasalahan dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap akad jasa makelar dalam sewa rumah di Perumnas Kartoharjo Indah Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun?

---

<sup>9</sup> DEPAG RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, 92.

<sup>10</sup> Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafindo, 1996), Cet. II, 53.

2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap keuntungan makelar dalam praktik sewa-menyewa rumah di Perumnas Kartoharjo Indah Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menjelaskan dan mendiskripsikan hukum Islam terhadap akad jasa makelar dalam sewa rumah di Perumnas Kartoharjo Indah Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun
2. Untuk menjelaskan dan mendiskripsikan tinjauan hukum Islam terhadap keuntungan makelar dalam praktik sewa-menyewa rumah di Perumnas Kartoharjo Indah Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun?

### **D. Kegunaan Penelitian**

Dalam penelitian ini terdapat kegunaan dan manfaatnya, diantaranya adalah:

1. Bagi kepentingan ilmiah (teoritis), sebagai sumbangsih pemikiran untuk pengembangan ilmu pengetahuan dalam hukum Islam terutama yang berkaitan dengan kegiatan muamalah yaitu *ijarah* (sewa-menyewa).
2. Bagi kepentingan terapan (praktis), sebagai sumbangan teori praktis yang berarti bagi masyarakat, yang dapat digunakan sebagai bahan acuan dalam melakukan aktifitas perekonomian terutama sewa-menyewa dan dalam hal makelar sewa-menyewa rumah di Perumnas Kartoharjo Indah Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun.

### **E. Telaah Pustaka**

Dari hasil membaca telaah hasil penelitian yang ada, kajian dan pembahasan mengenai sewa-menyewa menurut hukum Islam sudah dilakukan oleh peneliti

terdahulu. Sehingga bisa dikatakan sebuah penelitian akan lebih teruji validitasnya dengan adanya penelaah atas penelitian terdahulu. Oleh karena itu, penulis perlu kiranya meneliti tentang praktek sewa-menyewa rumah di Perumnas Kartoharjo Indah Kecamatan Kartoharjo Kabupaten Madiun.

Penelitian yang pernah penulis jumpai yang berkaitan dengan akad sewa menyewa, seperti yang ditulis oleh Faizah Nurhayati dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus di Kelurahan Sumber Sari, Kecamatan Lowokwaru, Malang)” dengan subjek penelitian mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, sedangkan obyek penelitiannya tentang pembayaran uang muka dalam penyewaan indekos. Dan kesimpulan dari skripsi tersebut adalah pembayaran uang muka yang dilakukan dengan menggunakan kesepakatan akad awal ataupun *urf* akan sah menurut Hukum Islam.<sup>11</sup>

Ratri Widiastuti dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta” menyimpulkan bahwa praktik sewa-menyewa kamar (indekos) yang mengandung unsur merugikan akan sesuai dengan Hukum Islam jika pihak yang dirugikan merasa ridha ataupun pihak yang merugikan itu memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Perbedaan skripsi ini terdapat dalam subjek penelitiannya, yaitu mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan obyek penelitian tentang penentuan uang sewa kamar.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Faizah Nurhayati, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus di Kelurahan Sumber Sari, Kecamatan Lowokwaru, Malang)* (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2014).

<sup>12</sup> Ratri Widiastuti, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta* (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2010).

Aisyatun Nadlifah dalam skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Panjar dalam Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus di Sapen Demangan Gondokusumo Yogyakarta)” mengatakan bahwa penerapan panjar diperbolehkan dalam Islam apabila para pihak menyutujuinya dan tidak ada pihak yang dirugikan. Aisyatun Nadlifah membahas tentang penerapan panjar sewa rumah dan subjek penelitian pemilik dan penyewa rumah (*mustajir*).<sup>13</sup>

Perbedaan penelitian ini atas penelitian yang terdahulu adalah pada praktik sewa menyewa oleh penyewa rumah di Perumnas Indah Kelun Madiun yang dengan makelar, bukan pada pemilik rumah secara langsung. Menariknya lagi pada sewa menyewa rumah tersebut makelar mendapatkan keuntungan dari kompensasi yang diberikan oleh pemilik rumah dan mendapatkan dari hasil transaksi dengan penyewa rumah.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan guna mendapatkan data yang diperlukan. Penelitian ini berupaya untuk mendapatkan data-data yang berkenaan dengan praktik makelar secara langsung dari sumbernya. Penggalan data dari sumber informan di lapangan, ini menandakan bahwa penelitian ini adalah penelitian lapangan.<sup>14</sup>

### **2. Pendekatan**

---

<sup>13</sup> Aisyah Nadlifah, *Tinjauan Hukum Islam terhadap penerapan panjar dalam sewa-Menyewa Rumah (Studi kasus di Sapen Demangan Gondokusumo Yogyakarta)* (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2009).

<sup>14</sup> Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan* (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1997), 108.



Adapun pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian.<sup>15</sup> Karena penelitian ini untuk memahami tentang sewa-menyewa dan pengupahan yang ada di Perumnas Kartoharjo Indah Kecamatan Kartoharjo Kabupaten Madiun.

### 3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi di Desa Kelun, Kecamatan Kartoharjo Kabupaten Madiun. Subyek yang diambil dalam penelitian ini adalah pemilik rumah dan makelar dan penyewa rumah. Pemilihan lokasi ini didasarkan sewa menyewa rumah ini berakad kepada makelar yang menjualkan sewa rumah yang diberi kuasa oleh pemilik rumah. Namun mendapatkan keuntungan dari pemilik rumah dan dari penyewa rumah.

### 4. Data dan Sumber Data

Untuk lebih mempermudah penelitian ini, penulis berupaya menggali data dari lapangan yang berkaitan dengan transaksi sewa-menyewa, diantaranya data dari Ibu Suhariyati dan Ibu Sukesti selaku pemilik rumah, Bapak Suwarno serta Bapak Adang Budi selaku makelar dan Ibu Hany Fitri serta Bapak Dwi Hartono selaku penyewa rumah yang dijadikan untuk usaha.

### 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data-data, penulis menggunakan metode sebagai berikut:

a. *Interview* (wawancara) yaitu percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh pewawancara (*interviewer*) dengan mengajukan pertanyaan

---

<sup>15</sup>Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosda Karya, 2005), 6.



dan yang diwawancarai memberi jawaban atas pertanyaan.<sup>16</sup> Wawancara yang dilakukan penulis secara garis besar dibagi menjadi dua, yakni wawancara tak terstruktur dan wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur penulis memiliki pedoman pertanyaan, dimana pertanyaan itu diajukan kepada Ibu Suhariyati selaku pemilik rumah, Bapak Suwarno selaku makelar dan Ibu Hany Fitri selaku penyewa rumah. Pertanyaan yang diajukan tentang bagaimana proses sewa dan transaksi sewa rumah tersebut. Pedoman pertanyaan wawancara terstruktur dapat dilihat sebagaimana pada lembar lampiran. Sedang wawancara tak struktur, dimana pertanyaan diajukan kepada ketiga pihak tersebut dengan spontan saja. Wawancara yang dilakukan penulis juga menggunakan alat perekam suara melalui handphone yang dibawa guna memudahkan proses wawancara sehingga tidak ada hal penting yang terlewat, walau demikian penulis tetap mengantisipasi keadaan dengan peralatan tulis.<sup>17</sup>

b. *Observasi* yaitu pengamatan dan pencatatan mengenai fenomena yang diteliti. Dalam observasi tidak hanya mencatat sesuatu kejadian atau praktik, namun juga segala sesuatu atau sebanyak mungkin hal-hal yang juga ada kaitannya.<sup>18</sup> Dalam hal ini agar mendapat hasil yang maksimal, dengan cara melakukan pengamatan langsung bagaimana proses sewa dan transaksi sewa rumah tersebut terjadi melalui wawancara.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup>Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, 135.

<sup>17</sup> Miftahul Huda, *Metode Penelitian Muamalah* (Ponorogo: STAIN Po PRESS ), 81.

<sup>18</sup>Lexy J Moreong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, 126.

<sup>19</sup>Metode observasi yaitu usaha-usaha mengumpulkan data dengan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang diselidiki. Peneliti menggunakan observasi *non-partisipan*, yaitu peneliti hanya berperan sebagai pengamat penuh atau lengkap dari jarak relatif dekat, yaitu sama sekali tidak berpartisipasi dalam kegiatan subjek, melainkan semata-mata hanya mengamati. Kegiatan observasi ini peneliti laksanakan secara intensif dalam jangka waktu tertentu untuk memperoleh data dan gambaran tentang praktek penentuan upah makelar di

- c. Dokumentasi yaitu perolehan data-data dari dokumen-dokumen dan lain lain.<sup>20</sup> Untuk menguatkan data-data dalam penelitian, maka mendokumentasikan data-data yang didapatkan dalam penelitian sangat penting.<sup>21</sup>

## 6. Teknik Pengolahan Data

Data yang diperoleh dari *observasi*, wawancara dan dokumentasi dianalisa melalui tiga tahapan yaitu:

- a. *Editing*: Kegiatan meneliti kembali rekaman atau catatan data yang telah dikumpulkan oleh pencari data dalam suatu penelitian, apakah hasil rekaman itu cukup baik dan dapat dipersiapkan untuk proses lebih lanjut atau rekaman tersebut perlu dilakukan peninjauan kembali agar dapat dipakai untuk proses lebih lanjut.<sup>22</sup>
- b. *Organizing*: Menyusun data dan sekaligus mensistematiskan dari data-data yang diperoleh dalam rangka paparan yang sudah direncanakan sebelumnya sesuai dengan permasalahannya.<sup>23</sup>
- c. Penemuan Hasil *research* yaitu melakukan analisis lanjutan untuk memperoleh kesimpulan-kesimpulan mengenai kebenaran-kebenaran yang ditemukan dilapangan.<sup>24</sup>

---

Desa Kelun Kecamatan Kartoharjo Madiun. Lihat Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2002), 123. pengamatan, dapat diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis mengenai fenomena-fenomena yang diteliti. Lihat juga Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2004), 151.

<sup>20</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), 146.

<sup>21</sup>Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, buku-buku, dokumen, peraturan-peraturan, catatan harian dan sebagainya. 28Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 206.

<sup>22</sup>Muhammad Teguh, *Metodologi penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), 173.

<sup>23</sup>Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi, *Metode Penelitian Survey* (Jakarta: LP3IES, 1982), 192.

## 7. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode induktif. Yakni dengan cara atau jalan yang dipakai untuk mendapatkan ilmu pengetahuan ilmiah dengan bertitik tolak dari pengamatan atas hal-hal atau masalah yang bersifat khusus, kemudian menarik kesimpulan yang bersifat umum kemudian dibandingkan dengan teori-teori yang ada, selanjutnya dianalisa kesimpulan.<sup>25</sup>

## G. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan analisa maka sistematika pembahasan skripsi ini dibagi menjadi lima bab sebagai berikut,

### **BABI : Pendahuluan**

Bab ini merupakan pola dasar yang memberikan gambaran secara umum dari seluruh skripsi yang melatar belakangi penulisan skripsi ini, yang kemudian meliputi: latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, kajian pustaka dan sistematika pembahasan.

### **BAB II : *Samsa>rah* Dan *Waka>lah* Dalam Islam**

Bab ini merupakan landasan teori konsep *samsarah* dalam hukum Islam yang mengetengahkan pokok-pokok pembahasan seputar pengertian *samsa>rah*, dasar hukum *samsa>rah*, rukun dan syarat, tugas pokok makelar dan upah kerja *simsa>r*. Pada bab ini juga membahas seputar *wakala>h*, yang meliputi

---

<sup>24</sup>Sutrisno Hadi, *Metodologi research* (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2004), 151.

<sup>25</sup>Sudarto, *Metodologi Penelitian Filsafat* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1996), 57.

pengertian *wakala>h*, dasar hukum *wakala>h* dalam Islam, tugas pokok *wakala>h*, *upah wakala>h* dan berakhirnya akad *wakala>h*.

### **BAB III: Sewa Menyewa Rumah di Perumnas Kartoharjo Indah Kecamatan Kartoharjo Kabupaten Madiun**

Dalam pembahasan ini akan membahas yang meliputi gambaran umum Perumnas Indah Kartoharjo Kecamatan Kartoharjo Kabupaten Madiun. Selain itu, pada bab ini juga membahas akad sewa menyewa, yang meliputi akad perwakilan antara pemilik rumah dengan *wa>kil*, serta akad *wa>kil* dengan penyewa rumah.

### **BAB IV: Tinjauan Akad Sewa Rumah Melalui *wa>kil* Menurut Hukum Islam Di Perumnas Kartoharjo Indah**

Pada bab ini merupakan pembahasan inti, yakni analisa akad sewa meliputi akad perwakilan antara *mu'ajir* dengan *wa>kil* serta *wa>kil* dengan *musta'jir* menurut hukum Islam. Pada pembahasa ini juga menganalisa hasil pendapatan atau keuntungan *wa>kil* dari transaksi sewa rumah di Perumnas Kartoharjo Indah Kecamatan Kartoharjo kabupaten Madiun.

### **BAB V: Penutup**

Pada Bab ini merupakan bab terakhir dari pembahasan skripsi ini yang berisi tentang kesimpulan sebagai jawaban dari rumusan permasalahan, serta saran-saran.



## BAB II

### *Samsarah Dan Wakalah Dalam Islam*

#### A. Konsep *Samsarah*

##### 1. Pengertian *Samsarah*

Perantara merupakan pekerjaan yang mempertemukan orang yang menjual dengan orang yang membeli untuk menemukan barang yang dicari. Menurut Hendi Suhendi dalam bukunya *Fiqh Muamalah* yang mengutip Sayyid Sabiq menyatakan perantara merupakan orang yang menjadi perantara antara pihak penjual dan pembeli guna melancarkan transaksi jual-beli. Dengan adanya perantara maka pihak penjual dan pembeli akan lebih mudah dalam bertransaksi, baik berbentuk jasa maupun berbentuk barang.<sup>26</sup>

Dalam bahasa Arab *Al-simsar* bentuk jamak dari *al-simsarah* dapat diartikan perantara antara penjual dan pembeli dalam pelaksanaan jual beli atau pedagang perantara yang bertindak sebagai penengah antara penjual dan pembeli yang juga dikenal sebagai *al dallah*. *Al-simsar* dari bahasa Arab yang berarti juga dalil yang baik, orang yang mahir. Pedagang atau *Samsarah* pada masa sebelum Islam Rasul menyebutnya mereka *al tujjar*. Pada masa sebelum Islam, perbedaan *al Samsarah* (perdagangan perantara) biasanya terjadi pada orang kota dan orang yang tinggal di gurun, hal ini dipraktikkan dalam semua aspek transaksi bisnis.<sup>27</sup>

Perantara ini bisa disebut juga makelar dalam bidang jual beli. Dalam kamus besar bahasa Indonesia makelar adalah perantara perdagangan antara

---

<sup>26</sup> Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali pers, 2010), 85.

<sup>27</sup> Abdullah Alwi Haji Hassan, *Sales and Contracs In Early Islamic Commercial Law* (Islamabad: Islamic Research Institute, 1994), 96-97.



penjual dan pembeli yaitu orang yang menjualkan barang atau mencarikan pembeli untuk orang lain dengan dasar mendapatkan upah atau komisi atas jasa pekerjaannya.<sup>28</sup> Dalam bahasa Arab makelar disebut *Samsarah* yang berarti perantara perdagangan atau perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli.<sup>29</sup> Sedangkan *simsar* adalah sebutan bagi orang yang bekerja untuk orang lain dengan upah baik untuk keperluan untuk menjual maupun membelikan. Sebutan ini juga layak dipakai untuk orang yang mencarikan orang lain sebagai patnernya sehingga *simsar* tersebut mendapatkan komisi dari orang yang menjadi patnernya.<sup>30</sup>

## 2. Dasar Hukum *Samsarah*

Dalam al Qur'an dijelaskan bahwa makelar sebagai perantara antara penjual dan pembeli didasarkan pada surat An Nisa ayat 29 sebagai berikut,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“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”.<sup>31</sup>

Sedang dalam hadis dengan tegas membolehkan memberikan upah kepada orang lain yang telah berjasa sebagai berikut,

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ أَنَّ نَاسًا مِنْ أَصْحَابِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانُوا فِي سَفَرٍ فَمَرُّوا بِحَيٍّ مِنْ أَحْيَاءِ الْعَرَبِ فَاسْتَضَافُوهُمْ فَلَمْ يُضِيفُوهُمْ فَقَالُوا لَهُمْ هَلْ

<sup>28</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Kedua* (Jakarta : Balai Pustaka, 1991), 618.

<sup>29</sup> Masyfuk Zuhdi, *Masailul Fiqhiyah* (Jakarta : CV Haji Masagung, 1993), 122.

<sup>30</sup> Perantara perdagangan (orang yang menjualkan barang dan mencarikan pembeli), atau perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual-beli. M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalah* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), 289.

<sup>31</sup> DEPAG RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, 118.

فِيكُمْ رَاقٍ فَإِنَّ سَيِّدَ الْحَيِّ لَدَيْغٍ أَوْ مُصَابٍ فَقَالَ رَجُلٌ مِنْهُمْ نَعَمْ فَأَتَاهُ فَرَقَاهُ بِفَاتِحَةِ الْكِتَابِ فَبَرَأَ الرَّجُلُ فَأُعْطِيَ قَطِيعًا مِنْ غَنَمِ فَأَبَى أَنْ يَقْبَلَهَا وَقَالَ حَتَّى أَذْكَرَ ذَلِكَ لِلنَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَذَكَرَ ذَلِكَ لَهُ فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ وَاللَّهِ مَا رَقَيْتُ إِلَّا بِفَاتِحَةِ الْكِتَابِ فَتَبَسَّمَ وَقَالَ وَمَا أَذْرَاكَ أَنَّهَا رُقِيَةٌ ثُمَّ قَالَ خُذُوا مِنْهُمْ وَاصْرُبُوا لِي بِسَهْمٍ مَعَكُمْ<sup>32</sup>

Dari Abu Said Al Khudri RA, bahwasanya beberapa orang sahabat Rasulullah SAW sedang bepergian, kemudian mereka melewati suatu perkampungan Arab. Kemudian orang-orang kampung itu bertanya kepada para sahabat Nabi Muhammad SAW, "Apakah ada di antara kalian orang yang pandai meruqyah, karena pemimpin kampung ini digigit binatang?" Lalu salah seorang sahabat menjawab, "Ya, ada." Kemudian ia datang kepada pemimpin kampung itu dan langsung dibacakan mantera kepadanya dengan membaca surah Al Fatihah. Tak lama kemudian, ternyata pemimpin kampung tersebut sembuh. Maka, sebagai ungkapan rasa terima kasih, sahabat yang mengobati itu diberi upah seekor kambing. Namun sahabat tersebut tidak berani menerimanya. Ia berkata, "Saya harus melaporkan dahulu hal ini kepada Rasulullah." Akhirnya sahabat itu datang kepada Rasulullah seraya menuturkan hal itu kepadanya, "Ya Rasulullah, demi Allah, saya hanya meruqyah orang tersebut dengan membaca surah Al Fatihah." Rasulullah tersenyum sambil bertanya, "*Tidak tahukah kamu bahwa surah Al Fatihah itu dapat digunakan untuk meruqyah?*" Kemudian beliau melanjutkan, "*oleh karena itu, terimalah upah yang mereka berikan itu dan berilah aku satu bagian bersama kalian*".

### 3. Rukun dan Syarat Samsarah

Pekerjaan makelar menurut pandangan Islam adalah termasuk akad *ijarah*, yaitu suatu perjanjian memanfaatkan suatu barang atau jasa, misalnya rumah atau suatu pekerjaan seperti pelayan, jasa pengacara, konsultan, dan sebagainya dengan imbalan.<sup>33</sup> Berikut rukun *Samsarah* terdiri dari:

- a. *al-Muta'qidani* (makelar dan pemilik harta)
- b. *Mahall al-ta'qud* (jenis transaksi yang dilakukan dan kompensasi)
- c. *al-Shigat* (lafadz atau sesuatu yang menunjukkan keridhoan atas transaksi)

<sup>32</sup> Imam Bukhari, *Shahih Bukhari Jilid II* (Bairut: Darl al-Fikr, t, tt), 238.

<sup>33</sup> Masyfuk Zuhdi, *Masail Fiqhiyah, Kapita Selektia Hukum Islam*, 127.

Apabila makelar termasuk *ijārah*, maka untuk sahnya pekerjaan tersebut harus memenuhi beberapa syarat, yaitu :

- a. Adanya persetujuan kedua belah pihak, sebagaimana dijelaskan dalam surat An-Nisa' ayat 29,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ  
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“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”.<sup>34</sup>

- b. Obyek akad bisa diketahui manfaatnya secara nyata dan dapat diserahkan.
- c. Obyek akad bukan hal haram.

Seorang makelar harus bersikap jujur, ikhlas, terbuka, tidak melakukan penipuan dan bisnis yang haram maupun yang syubhat. Imbalan berhak diterima oleh seorang makelar setelah ia memenuhi akadnya, sedang pihak yang menggunakan jasa makelar harus memberikan imbalannya, karena upah atau imbalan pekerja dapat meningkatkan kesejahteraan pekerja yang bersangkutan. Jumlah imbalan yang harus diberikan kepada makelar adalah menurut perjanjian sebagaimana al-Qur’an surat Al-Maidah ayat 1, Yang artinya “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِي  
الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.<sup>35</sup>

<sup>34</sup> DEPAG RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, 118.

<sup>35</sup> DEPAG RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, 158.

Antara pemilik barang dan makelar dapat mengatur suatu syarat tertentu mengenai jumlah keuntungan yang diperoleh pihak makelar. Boleh dalam bentuk presentase dari penjualan. Selain itu, boleh mengambil dari kelebihan harga yang di tentukan oleh pemilik barang. Jadi, jumlah imbalan yang harus diberikan kepada makelar adalah menurut perjanjian.<sup>36</sup>

#### **4. Tugas Pokok Samsarah**

Adapun tugas – tugas pokok makelar adalah sebagai berikut:

- a. Memberi perantara dalam jual beli.
- b. Menyelenggarakan lelang terbuka dan lelang tertutup. Lelang terbuka adalah penjualan kepada umum dimuka pegawai yang diwajibkan untuk itu (notaris atau juru sita). Lelang tertutup adalah tawaran dilakukan dengan rahasia.
- c. Menaksir untuk bank hipotik dan maskapai asuransi.
- d. Mengadakan contoh barang yang akan diperjualbelikan.
- e. Menyortir *party – party* yang akan diperjual belikan.
- f. Memberikan keahlian dalam hal kerusakan dan kerugian.
- g. Menjadi wasit dan arbiter dalam hal perselisihan tentang kualitas.

#### **5. Upah Kerja Samsar**

---

<sup>36</sup> Antara pemilik barang dengan makelar dapat mengatur suatu syarat tertentu mengenai jumlah keuntungan yang di peroleh pihak makelar. Boleh dalam bentuk presentase dari penjualan, atau mengambil dari kelebihan harga yang di tentukan oleh pemilik barang. imbalan yang harus diberikan kepada makelar adalah menurut perjanjian. Apabila jumlah imbalan tidak ditentukan dalam perjanjian, maka hal ini dikembalikan kepada hukum adat yang berlaku di masyarakat setempat. Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam Pola Pembinaan Hidup dalam Perekoonomian* (Jakarta: CV. Diponegoro, 1984), 46.



Upah merupakan suatu aspek yang sangat penting dalam *Samsarah* atau hubungan kerjasama antara pemilik barang atau sewa dengan orang yang bekerja untuk orang lain dengan upah baik untuk keperluan untuk menjual maupun membelikan. Dalam penentuan upah harus dimusyawarahkan antara kedua belah pihak.

Namun sering kali praktik upah mengupah dalam masyarakat banyak sekali jenis dan ragamnya, selain itu juga menimbulkan persoalan-persoalan di dalamnya baik yang menyangkut akad, rukun dan syarat. Dengan demikian apabila tidak ada aturan-aturan yang tepat dapat menimbulkan persoalan bagi masyarakat.

Adapun ketentuan al-Qur'an tentang upah mengupah adalah terdapat dalam surat Az-Zuhruf ayat: 32,

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ  
فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ<sup>37</sup>

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

Ayat di atas menerangkan tentang hendaklah sebagian yang lain atas sebagian untuk dapat bekerja sama untuk memperoleh kemanfaatan hidup, diantaranya adalah dengan melaksanakan upah mengupah dalam hal kebaikan dan janganlah upah mengupah dalam hal keburukan. Maka dalam hal ini dapat diambil kesimpulan bahwa dalam kegiatan bermuamalah khususnya *al-ujrah* (upah mengupah) merupakan bentuk suatu kebutuhan yang sangat penting.

---

<sup>37</sup> DEPAG RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, 789.



Seperti yang telah dijelaskan bahwa *Samsarah* (makelar) adalah seorang pedagang atau perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko. Dengan kata lain yang berkewajiban untuk menanggung resiko ialah si pemilik barang. Kendati demikian, penjual juga memperoleh hak dari *simsar* berupa jasa yang ditunaikan kepada pembeli dengan menjualkan barangnya. Hak pembeli tersebut merupakan kewajiban *simsar*. Apabila *simsar* dapat menunaikan kewajibannya maka mendapatkan haknya.<sup>38</sup>

*Simsar* berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan yang dibebankan oleh pemilik barang. Dia berhak mendapatkan upah apabila telah menyelesaikan tugasnya. Jika terjadi cacat pada akad yang berakibat pada batalnya akad tersebut, dimana *simsar* mengetahuinya maka *simsar* tidak berhak mendapatkan kompensasi, tapi apabila *simsar* tidak mengetahuinya maka berhak mendapatkan kompensasi sesuai dengan ketentuan. *Simsar* berhak mendapatkan komisi sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan *simsar*. Selain itu, dia juga berkewajiban untuk melindungi kepentingan penjual. Meskipun *simsar* sering bekerja dengan pembeli, dan dapat membantu pembeli dalam transaksi, mereka harus bernegosiasi demi kepentingan terbaik penjual. *Simsar* akan memperoleh upah maupun komisi dari kelebihan harga jual objek transaksi apabila dapat menyelesaikan prestasinya.

Pekerjaan makelar seperti di atas dalam pandangan Islam adalah termasuk akad *ijārah*, yaitu suatu perjanjian memanfaatkan suatu barang,

---

<sup>38</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang...*, hlm. 269.

misalnya rumah, atau orang, misalnya pelayan, atau pekerjaan seorang ahli, misalnya jasa pengacara, konsultan, dan sebagainya dengan imbalan.<sup>39</sup>

Pada garis besarnya *ijārah* terdiri atas dua pengertian, yaitu: pertama, pemberian imbalan karena mengambil manfaat dari suatu 'ain, seperti: rumah dan pemakaian. Kedua, pemberian akibat suatu pekerjaan yang dilakukan oleh seseorang, seperti seorang pelayan, makelar dan lain sebagainya. Pengertian pertama mengarah pada sewa-menyewa, sedangkan pengertian yang kedua lebih tertuju kepada upah mengupah. Sebab itu, pembahasan mengenai upah atau *ijārah* akan dibahas pada pembahasan selanjutnya.

## 6. *Ijārah* Dalam Islam

Upah mengupah atas melakukan suatu pekerjaan memang menjadi kewajiban bagi pelaku transaksi sebagai bentuk imbalan. Jadi pengertian upah mengupah atau *ijārah* adalah suatu transaksi yang membolehkan untuk mengambil atau memiliki manfaat suatu benda serta mengambil manfaat dari jasa manusia dengan syarat-syarat tertentu atau akad terhadap pemilikan manfaat dari suatu benda, hewan atau orang dengan adanya ganti rugi atau imbalan sesuatu dengan kesepakatan kedua belah pihak. Manfaat sesuatu dalam konsep *ijārah* mempunyai pengertian yang luas, meliputi imbalan atas manfaat suatu benda atau upah terhadap suatu pekerjaan.

Upah dibolehkan dalam Islam yang terdapat dalam al-Qur'an dan hadis.

---

<sup>39</sup> Masyfuk Zuhdi, *Masail Fiqhiyah*, 127.

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَمِّمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ<sup>40</sup>

“Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara yang makruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan juga seorang ayah karena anaknya, dan waris pun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.

Ayat di atas menjelaskan bahwa setelah seseorang mempekerjakan orang lain hendaknya memberikan upahnya. Dalam hal ini menyusui adalah pengambilan manfaat dari orang yang dipekerjakan yaitu jasa dari diri seorang ibu yang menghasilkan air susu lalu kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara yang *ma'ruf*.<sup>41</sup>

Pada dasarnya dalam upah mengupah apa yang telah dikerjakan seseorang, disyaratkan dengan beberapa syarat. Dalam rukun upah mengupah *ma'qud alaihi* atau barang yang menjadi obyek yaitu asal pekerjaan yang dilakukan itu dibolehkan Islam dan aqad atau transaksinya berjalan sesuai aturan Islam.

<sup>40</sup> DEPAG RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, 52.

<sup>41</sup> Mustafa al-Babi al-Halabi, *Tafsir al-Maragi Juz I*, terj. Ahmad Mustafa al-Maragi (Semarang: PT. Karya Toha Putra Semarang, 1992), 317-321.

Pemberian upah (*al-ujrah*) itu hendaknya berdasarkan akad perjanjian kerja, karena akan menimbulkan hubungan kerjasama antara pekerja dengan majikan atau pengusaha yang berisi hak-hak atas kewajiban masing-masing pihak. Hak dari pihak yang satu merupakan suatu kewajiban bagi pihak yang lainnya, adanya kewajiban yang utama bagi majikan adalah membayar upah.

Begitu juga pada upah makelar sebagai perantara antara penjual dengan pembeli, baik dalam konteks jual beli maupun sewa menyewa yang mana makelar sebagai perantara atau wakil dari pemilik barang atau sewa yang bertugas menjualkan. Kemudian apabila berhasil sesuai dengan harapan pemilik barang atau sewa maka makelar berhak mendapatkan upah atau kompensasi atau tidak mendapatkan upah sebagaimana kesepakatan kedua pihak.<sup>42</sup>

Dalam hal ini, seorang wakil yang mendapatkan upah maka akadnya bisa seperti *ijarah* atau sewa menyewa. Perantara atau wakil yang mendapatkan upah ini disebut *wakalah bil ujarah*, bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

## **B. Konsep Wakalah**

### **1. Pengertian Wakalah**

*Wakalah* merupakan pelimpahan kekuasaan oleh pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan hanya melaksanakan sesuatu sebatas kuasa atau wewenang yang diperintahkan oleh pihak pertama. Dalam hal ini pihak pertama bisa disebut *Muwwakkil* sedang pihak kedua disebut *wakil*. Atas jasanya melakukan tugas tersebut bisa suka

---

<sup>42</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 20.



rela tanpa menggunakan upah atau bisa mendapat upah atau *ujrah* sesuai kesepakatan kedua pihak. Apabila akad *wakalah* menggunakan upah maka bisa disebut *wakalah bil ujrah*.<sup>43</sup>

Dalam hal ini dapat diaplikasikan ke dalam bentuk *samsarah*. Maka *wakalah bil ujrah* yaitu pemberian kuasa dari *mu'ajir* kepada makelar untuk mengelola atau menjual belikan atau menyewakan kepada *musta'jir* dengan pemberian upah atau *ujrah*.

Akad *wakalah* sendiri terdapat beberapa jenis yaitu dilihat dari sisi khusus dan umumnya, sisi terikat dan tidak terikat objek yang diwakilkan, dan ada atau tidaknya kompensasi yang diberikan dari perwakilan. Namun secara umum akad *wakalah*, yaitu dilihat dari sisi terikat dan tidak terikatnya objek yang diwakilkan. Diantaranya adalah *wakalah al-ammah* dan *wakalah al-khosshoh wakalah al-mutlaqah* dan *wakalah Al-mukayyadah*.

*Wakalah Mutlaqah* (mutlak) adalah wakil mendapat kebebasan untuk melaksanakan *wakalah* dengan luas yang dapat mendatangkan keuntungan dan tidak dibatasi pada usaha tertentu serta tanpa menyebutkan syarat dan kaidah tertentu untuk membatasi *muwakkil* dalam pelaksanaan akad. Kendati demikian, tidak boleh bertentangan dengan hukum syariah.<sup>44</sup>

Kedua, *wakalah al-ammah*, adalah prosesi pendelegasian wewenang bersifat umum, tanpa adanya spesifikasi. Seperti belikanlah aku mobil apa saja yang kamu temui.

Sedang *wakalah muqayyadah* (khusus) merupakan bentuk pendelegasian yang memberikan batas usaha tertentu kepada wakil dalam melaksanakan

---

<sup>43</sup> Abdulah Amrin, *Meraih Berkah Melalui Asuransi Syariah* (Jakarta: Gramedia, 2011), 107.

<sup>44</sup> Ismail, *Perbankan Syari'ah* (Jakarta: Kencana Pranada, 2011), 105.

*wakalah* yang diberikan oleh *muwakkil* dengan mengikuti syarat-syarat yang ditetapkan oleh *muwakkil*. Dimana tindakan dan wewenang wakil dibatasi oleh syarat dan kaidah tertentu dari orang yang diwakilkan.<sup>45</sup> Misalnya, “juallah rumah ini dengan harga 100 juta jika kontan, namun jika kredit seharga 150 juta”. Apabila harga sudah ditentukan oleh *Muwakkil* maka wakil tidak bisa merubah dengan harga lain, sesuai ketentuan *Muwakkil* dan tidak sah apabila dijual dengan harga dibawah ketentuan dari *muwakkil*. Kendati demikian, apabila dijual diatas dari kehendak dari *muwakkil* asal meizinkan. Selain itu, apabila pembeli sudah ditentukan kepada siapa barang tersebut dijual atau disewakan maka wakil tidak sah menjual kepada orang lain selain kepada orang yang telah ditentukan.<sup>46</sup>

Sementara itu, *wakalah al-khosshoh*, adalah prosesi pendelegasian wewenang untuk menggantikan sebuah posisi pekerjaan yang bersifat spesifik. spesifikasinya telah jelas, seperti halnya membeli mobil model X atau menjadi advokat untuk menyelesaikan kasus tertentu

## **2. Hak dan Kewajiban *Muwakkil* dan *Wakil***

Hak sebagai *muwakkil* atau orang yang pemilik barang merupakan apa-apa yang menjadi kuasaannya serta kewajibannya memberi kuasa, yang mana seorang *muwakkil* adalah orang yang sudah cakap hukum, atau dalam pandangan Imam Syafi'i *Muwakkil* adalah orang yang *mumayyiz*.<sup>47</sup> Dalam KHES mengenai hak dan kewajiban hak dan kewajiban *muwakkil* dan *wakil* sebagai berikut,

### *a. Muwakkil*

---

<sup>45</sup> Abdi Widjaya, *Konfigurasi Akad Dalam Islam* (Makassar: Alauddin Press, 2014), 100.

<sup>46</sup> Ibid.

<sup>47</sup> Helmi Karim, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), 24.

### 1. Hak *Muwakkil*

- Pada pasal 488 KHES, penerima kuasa berhak menuntut ganti rugi kepada penerima kuasa apabila tidak sesuai akad yang dijanjikan.
- Pasal 471 KHES, jika penerima kuasa menyalahi akad, maka pemberi kuasa berhak menolak maupun menerima tindakan itu.
- Pasal 462 KHES, hak dalam transaksi pemberian kuasa dikembalikan kepada pihak pemberi kuasa.

### 2. Kewajiban Hak *Muwakkil*

- Pasal 495 KHES, Wajib bertanggung jawab atas pembayaran yang macet yang terjadi karena kelalaian.
- Pasal 485 KHES, pemberi kuasa berkawajiban untuk membayar ganti rugi atas barang yang dibeli oleh penerima kuasa secara tidak sengaja rusak atau hilang tatkala masih berada ditanganya.
- Pasal 462 KHES, kewajiban dalam transaksi pemberian kuasa dikembalikan kepada pihak pemberi kuasa.
- Pasal 470 KHES, pemberi kuasa harus atau berkewajiban menyatakan jenis barang.

### b. *Wakil*

#### 1. Hak *Wakil*

- Pasal 469 dan 497 KHES, penerima kuasa, berhak mendapatkan upah apabila telah selesai tugasnya sesuai dengan perjanjian awal bila ada.
- Pasal 480 KHES, penerima kuasa berhak mengembalikan barang tersebut kepada penjual, apabila khawatir akan terjadi kerusakan pada barang yang dibelinya sebelum diserahkan kepada pemberi kuasa.
- Pasal 484 KHES, Penerima kuasa tidak berhak menahan barang yang dibelinya apabila saat pembelian memakai uangnya sendiri sampai pemberi kuasa membayarnya.
- Pasal 487 KHES, penerima kuasa berhak menjual harta milik pemberi kuasa dengan harga yang wajar apabila telah diberi kekuasaan penuh untuk melaksanakan transaksi jual beli.

## 2. Kewajiban *Wakil*

- Pasal 460 KHES, penerima kuasa wajib melaksanakan perintah kehendak dari pemberi kuasa.
- Pasal 466 KHES, penerima kuasa harus meminta izin kepada pemberi kuasa atas segala tindakannya.
- Pasal 485 KHES, penerima kuasa wajib mengganti kerugian barang atas yang dibelinya apabila barang tersebut rusak pada saat barang tersebut ditahannya untuk mendapatkan pembayaran.

## 3. *Upah Wakalah*

Mempekerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain dalam pemberian imbalan tertentu



setidaknya harus sesuai dengan apa yang telah disepakati. Maka pada persoalan ini memerlukan perjanjian kerja, sebab melalui perjanjian yang akan mengikat diri antara seseorang dengan orang lain. Dalam hal ini untuk melakukan jasa-jasa tertentu salah satu pihak menghendaki agar dari pihak lainnya melakukan suatu pekerjaan untuk mencapai suatu tujuan tertentu, dan pihak yang menghendaki tersebut bersedia memberi upah.

Dalam perjanjian terdapat adanya persetujuan untuk melakukan sesuatu, dimana persetujuan ini merupakan suatu ikatan dirinya kepada pemberi upah dengan pekerja. Pemberian upah ini bisa didasarkan presentase dari hasil penjualan. Penerimaan upah upah bisa dilakukan setelah pekerjaan selsai atau sebelum pekerjaan dimulai sebagaimana disepakati kedua pihak.<sup>48</sup>

Dari pekerjaan seperti makelar ini dibolehkan memungut upah. Dijelaskan oleh Sayyid Sabiq dalam Fiqh sunnah, para ulama' memfatwakan tentang kebolehan memungut upah yang dianggap sebagai perbuatan baik selama pekerjaan tersebut tidak bertentangan dengan Al-Qur'an maupun hadis.

Seperti dalam Mazhab Maliki, Syafi'i, dan Ibnu Hazm membolehkan mengambil upah sebagai imbalan mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu-ilmu karena itu termasuk jenis imbalan perbuatan yang diketahui dan dengan tenaga yang diketahui pula. Ibnu Hazm mengatakan bahwa pengambilan upah sebagai imbalan mengajar Al-Qur'an dan pengajaran ilmu, baik secara bulanan maupun sekaligus karena nash yang melarang tidak ada.<sup>49</sup>

#### **4. Berakhirnya Akad Wakalah**

---

<sup>48</sup> M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 188.

<sup>49</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalat*, 118-121.

Ada beberapa hal yang membuat berakhirnya suatu akad *Wakalah* adalah sebagai berikut:

1. *Muwakkil* mencabut *wakalahnya* kepada wakil.
2. *Wakil* mengundurkan diri dari akad *wakalah*.
3. Adanya kematian atau kegilaan dari salah satu dua orang yang melakukan akad. Diantara syarat – syarat perwakilan adalah kehidupan dan keberadaan akal. Apabila terjadi kematian atau kegilaan maka perwakilan telah kehilangan sesuatu yang menentukan kesahannya.
4. Berakhirnya waktu kesepakatan.
5. Diselesaikan pekerjaan yang dituju dalam perwakilan. Apabila pekerjaan yang dituju telah selesai maka perwakilan tidak lagi berarti.
6. Ketika sesuatu atau barang yang menjadi objek *wakalah* tidak menjadi milik *muwakkil*.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Dewi Wirdianingsih dan Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), 135-136.

## **BAB III**

### **SEWA MENYEWA RUMAH DI PERUMNAS KARTOHARJO INDAH MADIUN**

#### **A. Gambaran Umum Perummas Indah Kartoharjo Madiun**

Perumanas Kartoharjo Indah terletak di Lokasi Jalan Jenggolopuro kelurahan Kelun kecamatan Kartoharjo Kota Madiun. Luas wilayah kelurahan kelun adalah 0,96 Km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk terdapat 4.032 jiwa. Perumahan ini terdapat 80 unit yang merupakan perumahan modern konsep rumah kampung sederhana. Letak perumnas Kelun ini dengan jarak kantor kelurahan kelun sekitar 100 meter. Perjalanan hanya tiga menit untuk menuju terminal Purbaya Kota madiun. Selain itu akses menuju Puskesmas Tawangrejo sebagai Puskesmas percontohan propinsi Jawa Timur hanya membutuhkan 2 menit. Perumahan di Kota pecel ini dekat dengan sarana pendidikan, seperti Taman Kanak-Kanak Islam Hudan Linas, SDN Tawangrejo 1 dan SDN kelun.<sup>51</sup>

Mata pencaharian masyarakat Kelun terdapat dalam beberapa bidang. Seperti dalam bidang pertanian terdapat 35 orang. Lalu dalam bidang perternakan sekitar 39 orang. Selain itu, pada bidang perdagangan terdapat 58 orang. Selebihnya dalam bidang angkutan sekitar 75 orang, dalam bidang jasa terdapat 991 orang serta pegawai negeri dan swasta.<sup>52</sup>

#### **B. Praktik Sewa Rumah Di Perumnas Kartoharjo Indah Kota Madiun**

---

<sup>51</sup>Demografil Desa Kelun Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun 2016.

<sup>52</sup> Ibid.

Sekarang ini kebutuhan akan rumah terasa sangat mendesak yang setiap waktunya mengalami peningkatan sesuai dengan kebutuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat mengakibatkan kebutuhan akan tempat tinggal juga semakin meningkat. Kendati demikian, tidak semua masyarakat mampu untuk membuat rumah sendiri, terlepas hal apa saja yang mengakibatkan ketidakmampuan masyarakat untuk membangun rumah. Untuk mengatasi persoalan tersebut salah satu solusinya dengan melakukan sewa rumah. Fungsi rumah selain sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan masyarakat untuk berlindung dari gangguan iklim atau makhluk hidup lainnya tetapi rumah juga berfungsi sebagai tempat pengembangan kehidupan atau sebagai tempat usaha,<sup>53</sup>

Pada kenyataannya dalam kehidupan masyarakat sehari-hari terdapat orang yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati, disisi lain ada juga orang yang tidak memiliki tempat. Melihat kondisi seperti itu sebenarnya terdapat tindakan yang saling menguntungkan diantara kedua pihak. Pihak yang mempunyai rumah yang lebih dapat disewakan sehingga menghasilkan profit atau pendapatan dari persewaan tersebut. Sedang, orang yang tidak mempunyai rumah, maka bisa melakukan sewa untuk berteduh maupun untuk digunakan usaha.

Dalam hal ini, subyek dari perjanjian sewa adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan bisa perorangan atau badan hukum yang menyewakan rumah kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa

---

<sup>53</sup> Menurut Imam Malik syarat sifat harus disebutkannya jenis dan macamnya, yaitu pada sesuatu yang diambil manfaatnya. Pada barang yang diambil manfaatnya, maka harus diterangkan dapat dinaiki umpamanya, dan berupa kapasitas muatannya. Lihat Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Jilid VIII*, Terj. A. Hanafi (Jakarta: Bulan Bintang, 1970), 208-209.



adalah bisa juga perorangan atau badan hukum.<sup>54</sup> Selain itu, dalam sewa rumah juga terdapat objek, artinya yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah benda atau jasa dan harga. Dengan syarat benda atau jasa yang disewakan adalah yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.<sup>55</sup>

Sebagaimana penjelasan diatas, bahwa mayoritas penduduk Kelun mata pencahariannya dalam bidang jasa. Seperti yang dilakukan oleh ibu Hany Fitri dan Bapak Dwi Hartono yang mempunyai jasa bidang pengiriman barang dan pedagang. Dalam aktifitasnya mereka memerlukan tempat sebagai kegiatan kerja serta tempat tinggal. Bidang jasa ini memerlukan banyak tempat untuk menyimpan dokumen sekaligus skretariat pelayanan sarana prasarana maupun untuk toko berjualan.<sup>56</sup>

Menurut Ibu Hany dan Bapak Dwi Hartono untuk mengatasi persoalan diatas maka salah satu solusinya adalah mereka menyewa rumah.<sup>57</sup> Penyewaan rumah ini dilakukan dengan mengontrak sebuah rumah di Perumnas Kartoharjo

---

<sup>54</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 59.

<sup>55</sup> Yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah rumah dan harga. Dengan syarat rumah yang disewakan adalah rumah yang halal, artinya tidak bertentangan dengan kesempatan. Ibid.

<sup>56</sup> Wawancara kepada penyewa rumah Ibu Hany Fitri pada tanggal 27 April 2017 dan Bapak Dwi Hartono pada tanggal 24 Februari 2018.

<sup>57</sup> Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya buat suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka mana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya. Lihat Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), 100. Rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal, atau bangunan pada umumnya seperti gedung dan lain sebagainya. Pengertian Rumah adalah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim atau makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan, tentram. Rumah adalah suatu bangunan yang mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal atau kediaman bagi seseorang.

Indah Madiun.<sup>58</sup> Alasan mereka memilih di perumahan tersebut karena dekat dengan beberapa akses penting, seperti puskesmas, sekolahan dan akses lain sebagainya.<sup>59</sup> Selain itu, pemilihan rumah tersebut alasannya mereka didasarkan perumahan itu disamping harganya terjangkau juga bagus fasilitasnya.

Pelaksanaan sewa menyewa atau *ijarah* merupakan transaksi yang melibatkan kedua pihak antara pemilik barang dengan pemanfaat barang. Transaksi *ijarah* akan sah apabila terpenuhi rukun dan syarat. Dalam transaksi *ijarah* rukunnya adalah terdapat akad atau perjanjian diantara kedua pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu ada suatu kesepakatan yang berlandaskan saling rela sesuai kesepakatan. Perjanjian merupakan suatu perjanjian konsensuil, artinya perjanjian dikatakan sah apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokok, yakni benda atau jasa dan harga sewa. Seperti biasanya bahwa praktik sewa menyewa adalah pertemuan antara *mu'ajir* dengan *musta'jir* yang melakukan akad atau perjanjian sewa.

Namun berbeda pada praktik sewa di perumahan Kelun, perberdaan akad sewa rumah dilakukan antara Ibu Suhariyati dan Ibu Sukesti melalui perantara atau makelar. Dimana Ibu Suhariyati menggunakan jasa Bapak Suwarno sedang Ibu Sukesti menggunakan jasa Bapak Adang Budi. Alasan Ibu Suhariyati mengutus bapak Suwarno karena keterbatasan Ibu Suhariyati dalam pengalaman jual beli sewa.<sup>60</sup> Selain itu, Ibu Suhariyati juga mengalami

---

<sup>58</sup>Wawancara kepada penyewa rumah Ibu Hany Fitri dan Bapak Dwi Hartono pada tanggal 27 April 2017.

<sup>59</sup>Ibid.

<sup>60</sup>Wawancara Ibu Suhariyati pada tanggal 24 april 2017.

keterbatasan waktu. Sebab ia sibuk dengan pekerjaannya sebagai wirausaha.<sup>61</sup> Begitu juga Bapak Adang budi yang merupakan utusan Ibu Sukesti untuk menjualkan sewa rumahnya di Perumnas Kelun karena Ibu Sukesti sedang bertempat tinggal bersama suaminya yang ada di Magetan sehingga rumah tersebut tidak terpakai.<sup>62</sup>

Pada awalnya, perjanjian<sup>63</sup> antara Ibu Suhariyati dengan Bapak Suwarno ialah sebagai kerjasama untuk menjualkan sewa rumahnya yang ada di perumahan Kartoharjo Indah dengan perjanjian bagi hasil yakni apabila berhasil menjualkan sewa rumahnya maka Bapak Suwarno mendapatkan 10 % dari sewa tersebut. Pada perjanjian itu Ibu Suhariyati menyebutkan jelas jumlah harga sewa rumah tersebut seharga 10.000.000 per tahun. Maka jelas apabila terjual sewa rumah tersebut hasil yang didapat bapak Suwarno dari hasil sewa adalah sekitar 1.000.000.<sup>64</sup> Berikut akad kuasa antara Ibu Suhariyati yang diwakilkan kepada Bapak Suwarno, Ibu Suhariyati menyatakan “ Bapak Suwarno saya minta tolong untuk jualkan sewa rumah saya yang ada di Perumnas Kartoharjo Indah dengan harga 10.000.000 per tahunnya. Apabila nanti terjual maka bapak mendapatkan upah dari 10% harga sewa tersebut, yakni 1.000.000”, kemudian bapak Suwarno menjawab “iya bu Suhariyati saya

---

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Wawancara Ibu Sukesti pada tanggal 24 Februari 2018.

<sup>63</sup> Definisi perjanjian menurut Rutten adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik. Pelaksanaan perjanjian ialah pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Jadi perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak, perjanjian tersebut tidak boleh diatur atau dibatalkan secara sepihak saja. Lihat Poerwahid Patrik, *Dasar – Dasar Hukum Perikatan* (Bandung: Mandar Maju, 1994), 46.

<sup>64</sup> Wawancara Ibu Suhariyati pada tanggal 24 April 2017.

terima perjanjian ini dan saya akan berusaha menjualkan sewa rumah itu, mudah-mudahan segera terjual”.<sup>65</sup>

Begitu juga dengan Ibu Sukesti yang meminta tolong kepada Bapak Adang Budi untuk menjual sewa rumahnya. Dalam hal ini Ibu Sukesti menyatakan akad atau perjanjian kepada Bapak Adang Budi sebagai berikut, “Bapak Budi saya minta tolong untuk menjual sewakan rumah saya, karena saya harus merawat suami saya yang sedang sakit di rumah Magetan, harga sewa rumah ini dalam satu tahun seharga 7.000.000 apabila dapat terjual bapak mendapat pesangon 10 persen yakni 700.000.”<sup>66</sup>

Setelah beberapa hari rumah Ibu Suhariyati ada yang menawar, yakni Ibu Hany Fitri. Penawaran itu tidak secara langsung kepada Ibu Suhariyati, namun melalui Bapak Suwarno. Setelah melakukan pengecekan rumah tersebut lalu terjadi transaksi antara Ibu Hany dengan bapak Suwarno. Pada transaksi tersebut sepakat<sup>67</sup> harga sewa rumah tersebut adalah seharga 12.000.000. Setelah mereka sepakat harga itu kemudian mereka melakukan akad sewa atau *Ijab qabul*.<sup>68</sup> Berikut *ijab qabul* sewa rumah tersebut, pertama Ibu Hany menyatakan sebagai berikut, “Bapak Suwarno saya sewa rumah ini dengan harga 12.000.000 dengan durasi satu tahun. Rumah ini akan saya gunakan untuk kantor sekretariat jasa pelayan pengiriman barang sekaligus sebagai tempat

---

<sup>65</sup> Ibid.

<sup>66</sup> Wawancara Ibu Sukesti pada tanggal 23 Februari 2018.

<sup>67</sup> Sepakat maksudnya adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju untuk seia sekata mengenai segala sesuatu yang diperjanjikan. Kata sepakat ini harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh di pihak ketiga dan tidak ada gangguan berupa paksaan, kekhilafan, penipuan. Paksaan disini adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa bukan paksaan fisik. Kemudian yang dimaksud Kekhilafan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang yang menjadi objek perjanjian. Serta yang dimaksud Penipuan adalah terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawan memberikan persetujuannya. Setiawan, R, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Bina Cipta, 1979), 5.

<sup>68</sup> Wawancara Bapak Suwarno pada tanggal 29 April 2017.



penginapan. Sewa ini di mulai dari hari ini”.<sup>69</sup> Lalu Bapak Suwarno menjawab “Saya terima sewa rumah ini dengan harga 12.000.000 dengan durasi satu tahun, semoga rumah ini bermanfaat dan saya mohon untuk menjaga dan merawat rumah ini dengan baik”.<sup>70</sup> Lalu Ibu Hany menjawab “Iya pak, saya akan rawat rumah ini dengan baik, terimakasih”.<sup>71</sup>

Begitu juga dengan Bapak Dwi Hartono yang mengetahui informasi rumah Ibu Sukesti ini dari pamflet atas nama Bapak Adang Budi. Kemudian terdapat pertemuan diantara mereka lalu melakukan tawar menawar dan sepakat dengan harga 8.000.000, berikut akadnya “Bapak Adang saya sewa rumah ini dengan harga sewa 8.000.000 yang akan saya gunakan untuk tempat berjualan bahan-bahan rumah tangga semacam beras, gula dan lain sebagainya” lalu Bapak Adang mengatakan “Iya Pak saya terima sewa rumah ini seharga 8.000.000, semoga bermanfaat”.<sup>72</sup>

Dalam istilah fiqh, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai. Secara kusus akad berarti ketertarikan antara *ijab* atau pernyataan atau penawaran pemindahan kepemilikan dan *qabul* merupakan suatu pernyataan penerimaan kepemilikan dalam lingkup yang disyari’atkan dan berpengaruh pada sesuatu.<sup>73</sup>

Keterikatan tersebut merupakan pelaksanaan perjanjian dalam pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak

---

<sup>69</sup>Wawancara Ibu Hany pada tanggal 27 April 2017.

<sup>70</sup>Wawancara Bapak Suwarno pada tanggal 29 April 2017.

<sup>71</sup>Wawancara Ibu Hany tanggal 27 April 2017.

<sup>72</sup> Wawancara kepada Bapak Dwi Hartono pada tanggal 24 Februari 2018.

<sup>73</sup> Rachmat Syafi’I, *Fiqih Mu’amalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 43.

supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Jadi perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh diatur atau dibatalkan secara sepihak saja.

Begitu juga dalam perjanjian sewa menyewa di Perumnas kelun ini terdapat hak dan kewajiban para pihak antara lain yaitu hak penyewa rumah, menurut Bapak Suwarno serta Bapak Adang menyatakan hak dan kewajiban dari perjanjian sewa ini adalah sebagai berikut:<sup>74</sup>

1. Menerima rumah yang disewanya dari pihak yang menyewakan
2. Memakai atau menggunakan rumah yang disewanya tersebut dalam keadaan yang terpelihara untuk keperluan penyewa.<sup>75</sup>

Sedangkan kewajiban pokok dari penyewa rumah yaitu :

1. Memakai rumah yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada itu menurut perjanjian.
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.<sup>76</sup>

Mengenai kewajiban memakai sewaan rumah ini adalah memakai seakan-akan itu miliknya sendiri. Kewajiban kedua merupakan kewajiban utama yaitu pembayaran harga sewa. Bentuk pembayarannya Ibu Fany kepada bapak Suwarno seharga 12.000.000.

Lalu tanggung jawab penyewa rumah meliputi juga perbuatan dan kesalahan seisi rumah serta orang lain yang mengambil alih atau oper penyewa

---

<sup>74</sup> Wawancara Bapak Suwarno pada tanggal 29 april 2017, Wawancara Bapak Adang Budi pada tanggal 25 Februari 2018.

<sup>75</sup> Ibid.

<sup>76</sup> Ibid.

dari si penyewa rumah. Pihak penyewa harus mengembalikan sebagaimana keadaan rumah pada waktu diterima penyewa dari pihak yang menyewakan rumah.<sup>77</sup>

Sementara itu, hak dari yang menyewakan rumah ini adalah menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan antara Ibu Hany dengan Ibu Suwarno maupun Bapak Adang dan Bapak Dwi Hartono. Selain itu, berhak menerima kembali rumah yang disewakan dari pihak penyewa sebagaimana keadaan rumah pada waktu diserahkan pada penyewa.<sup>78</sup>

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah adalah

1. Menyerahkan rumah yang disewakan kepada penyewa.
2. Memelihara yang disewakan hingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. Memberikan kepada penyewa kenikmatan tentram dari yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.<sup>79</sup>

Pada transaksi ini memang tidak menggunakan surat tertulis. Tetapi akad perjanjian ini hanya secara lisan. Sesuai budaya setempat, pada transaksi sewa ini hanya berlandaskan rasa saling percaya antara penyewa dengan penjual sewa.

Selain itu, persewaan rumah ini dengan pembayaran sewa dimuka, yakni suatu bentuk perpindahan rumah dari pemilik atau orang yang mempersewakan, untuk waktu yang tertentu dengan pembayaran sejumlah uang tunai kepada

---

<sup>77</sup> Ibid.

<sup>78</sup> Ibid.

<sup>79</sup> Ibid.

penyewa. Sesudah habis waktu yang ditentukan maka rumah itu kembali kepada si pemiliknya.<sup>80</sup>

Perjanjian *ijarah* ini merupakan perjanjian konsensual, dimana undang - undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum “otomatis”, yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan sewa menyewa secara lisan, yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan pada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan dilakukan dengan mengindahkan menurut kebiasaan setempat.

Sewa menyewa rumah di Perumnas Kelun ini dibuat dengan lisan, maka ketika berakhir sewa maupun penambahan waktu sewa pada waktu yang ditentukan *musta'jir* akan diberitahu oleh makelar sebagai perwakilan *mu'ajir* bahwa akan berhenti sewanya atau menambah waktu sewanya.<sup>81</sup> Begitu juga sewa menyewa yang dilakukan oleh Bapak Suwarno kepada Ibu Hany maupun Bapak Adang kepada Bapak Dwi Hartono juga akan diberitahu apabila akan mendekati waktu habis sewa maupun menambah waktu persewaan rumah tersebut.<sup>82</sup>

---

<sup>80</sup> Menurut Abdul Kadir ada dua bentuk macam perjanjian dalam penyewaan, yakni Persewaan dengan pembayaran sewa dimuka dan Persewaan dengan pembayaran sewa dibelakang. Pertama, persewaan dengan pembayaran sewa dimuka adalah persewaan dengan melakukan pembayaran sewa dimuka adalah suatu bentuk perpindahan benda dari si pemilik atau yang mempersewakan, untuk waktu yang tertentu dengan pembayaran sejumlah uang tunai kepada penyewa. Sesudah habis waktu yang tertentu itu maka rumah itu kembali kepada pemiliknya. Sebaliknya, Persewaan rumah dengan pembayaran sewa dibelakang adalah suatu perjanjian dalam mana pemilik rumah mengizinkan orang lain untuk menggunakan manfaat suatu benda atau jasa itu dengan pembayaran sejumlah uang yang tertentu sesudah selesai penggunaannya. Lihat Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: Alumni, 1982), 68.

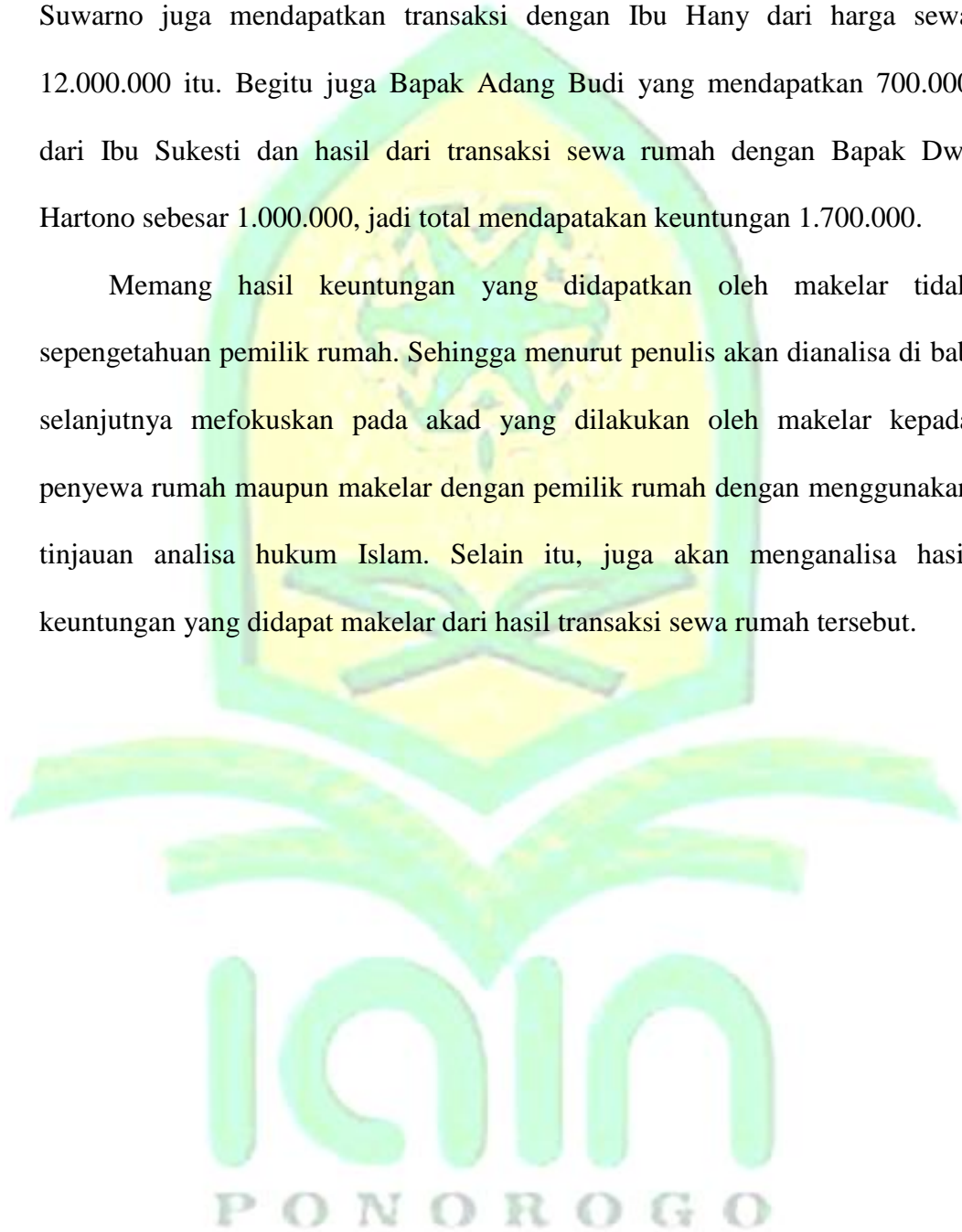
<sup>81</sup> Wawancara Ibu Hany tanggal 27 April 2017.

<sup>82</sup> Wawancara Bapak Dwi Hartono tanggal 24 Februari 2018.



Sudah sangat jelas dari transaksi sewa rumah ini Bapak Suwarno mendapatkan keuntungan 3.000.000. Keuntungan itu dari Ibu Suhariyati atas upah menjualkan sewa yakni 10 persen dari 10.000.000. Kemudian Bapak Suwarno juga mendapatkan transaksi dengan Ibu Hany dari harga sewa 12.000.000 itu. Begitu juga Bapak Adang Budi yang mendapatkan 700.000 dari Ibu Sukesti dan hasil dari transaksi sewa rumah dengan Bapak Dwi Hartono sebesar 1.000.000, jadi total mendapatkan keuntungan 1.700.000.

Memang hasil keuntungan yang didapatkan oleh makelar tidak sepengetahuan pemilik rumah. Sehingga menurut penulis akan dianalisa di bab selanjutnya mefokuskan pada akad yang dilakukan oleh makelar kepada penyewa rumah maupun makelar dengan pemilik rumah dengan menggunakan tinjauan analisa hukum Islam. Selain itu, juga akan menganalisa hasil keuntungan yang didapat makelar dari hasil transaksi sewa rumah tersebut.



## BAB IV

### TINJAUAN SEWA RUMAH MELALUI WAKIL MENURUT HUKUM ISLAM DI PERUMNAS KARTOHARJO INDAH MADIUN

Sewa atau *ijārah* secara sederhana diartikan dengan suatu transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Objek transaksi ada dua, pertama, apabila yang terjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda maka disebut *ijārah al-'ain* atau sewa-menyewa, seperti sewa rumah untuk ditempati. Kedua, apabila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut *ijārah al-zimmah* atau upah-mengupah seperti upah menjahit pakaian dan lain sebagainya. Praktik sewa yang baik dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah itu merupakan muamalah yang sesuai dengan syariat Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau mubah bila dilakukan dengan ketentuan yang ditetapkan Islam.<sup>83</sup>

Bentuk kegiatan manusia muamalah seperti *ijārah* atau sewa menyewa dalam arti bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dengan jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, artinya pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Dengan istilah lain dapat disebut juga bahwa *ijārah* adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian.<sup>84</sup> Seperti Sewa rumah untuk diambil manfaatnya dalam kehidupan sehari-hari.

---

<sup>83</sup> Amir Syariffuddin, *Garis-Garis Besar Fikih* (Jakarta: Prenada Media, 2003), 215-216.

<sup>84</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 227.

Selain itu, agama Islam menghendaki agar dalam pelaksanaan *ijārah* senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya. Agar tidak merugikan salah satu pihak serta terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan agama. Dalam kerangka ini, ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam pelaksanaan aktivitas *ijārah*, yaitu:

1. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini, tidaklah boleh dilakukan akad *ijārah* oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.
2. Dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *mu'ajir* atau orang yang menyewakan maupun dari *musta'jir* atau penyewa. Banyak ayat ataupun riwayat yang berbicara tentang tidak bolehnya berbuat khianat ataupun menipu dalam berbagai lapangan kegiatan, karena penipuan merupakan suatu sifat yang amat dicela agama. Dalam kerangka ini, kedua pihak yang melakukan akad *ijārah* pun dituntut memiliki pengetahuan yang memadai akad objek yang mereka jadikan sasaran dalam ber *ijārah*, sehingga antara keduanya tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan.
3. Sesuatu yang diakadkan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuai yang tidak berwujud.
4. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijārah* mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Dalam hal ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa menyewa atau perburuhan

terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat, baik kemaksiatan itu datang dari pihak penyewa atau yang menyewakan.

5. Pemberian upah atau imbalan dalam *ijārah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang atau jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini, imbalan *ijārah* bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan atau perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.

Sebagaimana praktik sewa Ibu Hany dan Bapak Dwi Hartono yang menyewa rumah di perumnas Kartoharjo Indah Madiun. Mereka merupakan seorang wiraswasta penjual jasa pengiriman barang atau pedagang, karena mereka sedang tidak mempunyai tempat untuk ruang pelayanan atau tempat usaha sekaligus penginapan, sebab itu mereka menyewa tempat atau rumah.<sup>85</sup>

Kendati demikian, praktik sewa rumah oleh Ibu Hany maupun Bapak Dwi Hartono tidak langsung pada pemilik rumah, namun pada Bapak Suwarno dan Bapak Adang Budi sebagai *wakil* rumah tersebut yang sebagai perwakilan dari Ibu Suhariyati serta Ibu Sukesti sebagai pemilik rumah. Melihat sewa ini memunculkan pertanyaan, bagaimana hukumnya apabila praktik sewa ini tidak langsung pada pemilik rumah tetapi melalui orang lain atau melalui *wakil* yang dimintai tolong oleh pemilik rumah untuk menjualkan sewa?. Maka pada

---

<sup>85</sup> Wawancara Ibu Hany pada tanggal 27 April 2017, Bapak Dwi Hartono pada tanggal 24 Februari 2018.



pembahasan selanjutnya akan dianalisa praktik akad sewa ini dalam sudut pandang hukum Islam.<sup>86</sup>

#### **A. Analisa Akad Sewa Rumah Di Perumnas Kartoharjo Indah Menurut Hukum Islam**

Kegiatan sewa atau *ijārah* bisa dikatakan sah apabila memenuhi tiga rukun. Pada rukun yang pertama dalam sewa menyewa terdapat orang yang memberi sewa atau yang disebut *mu'ajir* dan penyewa yang disebut *musta'jir*. Pada rukun yang kedua terpenuhinya akad sewa menyewa dengan *sighat* akad yakni *ijab qabul*. Kemudian rukun yang ketiga adalah terpenuhinya *ma'qud alaih* atau terdapatnya barang sewa yang jelas dan adanya manfaat sewa menyewa.<sup>87</sup>

Begitu juga praktik sewa menyewa di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun seperti yang dilakukan oleh Ibu Suhariyati serta Ibu Sukesti sebagai pemilik rumah sedang Ibu Hany serta Bapak Dwi Hartono sebagai penyewa rumah. Namun pada praktiknya *mu'ajir* mewakilkan kepada Bapak Suwarno serta Bapak Adang Budi. Hubungan *wakil* di praktik sewa ini sebagai perwakilan *mu'ajir* untuk menjualkan sewa rumah.

Melihat hubungan itu maka dalam sewa ini terdapat dua akad, pertama akad yang dilakukan oleh Ibu Suhariyati dengan Bapak Suwarno atau Ibu Sukesti dengan Bapak Adang Budi. Akad ini merupakan akad perwakilan atas persewaan rumah atau diberi mandat yang akan menjualkan sewa rumah itu kepada mereka. Kedua, akad Bapak Suwarno dengan Ibu Hany atau Bapak Adang dengan Bapak Dwi Hartono sebagai penyewa rumah dengan *wakil*.

---

<sup>86</sup> Wawancara Bapak Suwarno pada tanggal 29 April 2017.

<sup>87</sup> Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan.

Sewa ini yang menjadi menarik diteliti dalam sudut hukum Islam. Sebab akad yang dilakukan *wakil* dengan pemilik rumah maupun penyewa rumah berimplikasi pada keuntungan pada *wakil* atas transaksi sewa rumah tersebut. Sebab itu, pada pembahasan selanjutnya akan dianalisa mengenai kedua akad, antara pemilik rumah dengan *wakil* dan akad *wakil* dengan penyewa rumah.

Sebagaimana sewa rumah di Perumnas kartoharjo Indah terdapat tiga komponen yang meliputi *mu'ajir* yakni Ibu Suhariyati dan Ibu Sukesti, *musta'jir* adalah Ibu Hany dan Bapak Dwi Hartono serta *wakil* sebagai penjual sewa rumah milik *mu'ajir* yakni Bapak Suwarno serta Bapak Adang Budi.

Memang pada praktik ini tidak ada pertemuan antara Ibu Suhariyati sebagai pemilik rumah dengan Ibu Hany sebagai penyewa rumah. Namun praktik ini Ibu Suhariyati meminta tolong kepada Bapak Suwarno untuk menjualkan sewa rumahnya. Ibu Suhariyati memberi kuasa Pada Bapak Suwarno dengan perjanjian menjualkan sewa rumah itu seharga 10.000.000. Namun pada praktik sewa itu mempertemukan antara Bapak Suwarno sebagai wakil *mu'ajir* dengan Ibu Hany sebagai pnyewa rumah atau *musta'jir*. Begitu juga dengan persewaan rumah Ibu Sukesti yang tidak langsung bertemu dengan Bapak Dwi Hartono, namun transaksi tersebut mempertemukan antara *musta'jir* dengan *wakil*, yakni antara Bapak Adang dengan Bapak Hartono.

Pada sewa rumah ini Bapak Suwarno selaku perwakilan yang ditunjuk Ibu Suhariyati untuk menjualkan sewa rumahnya, ia menjelaskan kondisi rumah tersebut pada *musta'jir* yakni Ibu Hany. Dalam penjelasan ini Ibu Hany mengetahui kondisi rumah sewa, dari perlengkapan fasilitas rumah seperti kamar

tidur, kamar mandi dan lain sebagainya.<sup>88</sup> Kemudian Ibu Hany juga menjelaskan rumah tersebut akan digunakan sebagai kantor pelayanan usahanya sekaligus tempat penginapannya. Selain itu, kesepakatan harga sewa juga jelas antara Bapak Suwarno dengan Ibu Hany 12.000.000 dalam durasi satu tahun.

“Bapak Suwarno saya sewa rumah ini dengan harga 12.000.000 dengan durasi satu tahun. Rumah ini akan saya gunakan untuk kantor sekretariat jasa pelayan pengiriman barang sekaligus sebagai tempat penginapan. Sewa ini di mulai dari hari ini”.<sup>89</sup> Lalu Bapak Suwarno menjawab “Saya terima sewa rumah ini dengan harga 12.000.000 dengan durasi satu tahun, semoga rumah ini bermanfaat dan saya mohon untuk menjaga dan merawat rumah ini dengan baik”.<sup>90</sup> Lalu Ibu Hany menjawab “Iya pak, saya akan rawat rumah ini dengan baik, terimakasih”.<sup>91</sup>

Begitu juga transaksi sewa yang dilakukan oleh Bapak Adang dengan Bapak Hartono yang sepakat dengan harga sewa 8.000.000.

“Bapak Adang saya sewa rumah ini dengan harga sewa 8.000.000 yang akan saya gunakan untuk tempat berjualan bahan-bahan rumah tangga semacam beras, gula dan lain sebagainya” lalu Bapak Adang mengatakan “Iya Pak saya terima sewa rumah ini seharga 8.000.000, semoga bermanfaat”.<sup>92</sup>

Sebagaimana yang dijelaskan bahwa *wakalah* merupakan suatu tindakan pelimpahan kekuasaan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dalam mewakilkan hanya untuk melaksanakan sesuatu sebatas kuasa atau wewenang yang diperintahkan oleh pihak pertama.

Seperti dalam kasus ini, persewaan rumah di Perumnas Kartoharjo Indah, terdapat akad yang dilakukan oleh *wakil* dengan *musta'jir* atau penyewa. Seperti adat kebiasaan masyarakat setempat melakukan akad sewa melalui hanya dengan

---

<sup>88</sup>Wawancara Ibu Hany pada Tanggal 27 April 2017.

<sup>89</sup>Wawancara Ibu Hany pada tanggal 27 April 2017.

<sup>90</sup>Wawancara Bapak Suwarno pada tanggal 29 April 2017.

<sup>91</sup>Wawancara Ibu Hany tanggal 27 April 2017.

<sup>92</sup> Wawancara kepada Bapak Dwi Hartono pada tanggal 24 Februari 2018.

lisan. Akad antara *wakil* dengan *musta'jir* atau penyewa dilandasi dengan saling rela atau tidak ada paksaan karena sesuai dengan kesepakatan diantara mereka.

Kendati demikian, akad yang dilakukan antara *wakil* dengan *musta'jir* tidak sesuai dengan akad yang dilakukan antara *wakil* dengan *mu'ajir*. Maka dalam hal ini akad tidak sah. Sebab sebagaimana konsep *wakalah* dimana pelimpahan kekuasaan oleh pihak pertama kepada pihak kedua atau *wakil* hanya melaksanakan sesuatu sesuai perintah oleh pihak pertama atau *mu'ajir*.

## **B. Hasil Pendapatan *Wakil* Dari Sewa Rumah Menurut Hukum Islam**

Setelah melihat praktik akad sewa antara *wakil* dan penyewa rumah maka berdapak pada keuntungan dari transaksi sewa rumah tersebut oleh *wakil*. Sebab keuntungan yang didapat *wakil* dari kesepakatan akad dengan Ibu Suhariyati sebagai pemilik rumah berkisar 1.000.000. Selain itu, Bapak suwarno juga mendapatkan hasil dari keuntungan akad yang disepakati dengan penyewa rumah yakni Ibu Hany berkisar 2.000.000, yang awalnya sepakat 10.000.000 dengan Ibu Suhariyati, namun akad dengan Ibu Hany seharga 12.000.000.

Begitu juga dengan perjanjian antara Ibu Sukesti dengan Bapak Adang Suwarno yang sepakat dengan harga sewa 7.000.000 lalu mendapatkan keuntungan 10 persen yakni 700.000. “Bapak Budi saya minta tolong untuk menjual sewakan rumah saya, karena saya harus merawat suami saya yang sedang sakit di rumah Magetan, harga sewa rumah ini dalam satu tahun seharga



7.000.000 apabila dapat terjual Bapak mendapat pesangon 10 persen yakni 700.000”.<sup>93</sup>

Namun Bapak Adang Budi menjual sewa kepada *musta'jir* dengan harga 8.000.000 kemudian Bapak Hartono menyanggupi dan melakukan akad seperti berikut, “Bapak Adang saya sewa rumah ini dengan harga sewa 8.000.000 yang akan saya gunakan untuk tempat berjualan bahan-bahan rumah tangga semacam beras, gula dan lain sebagainya” lalu Bapak Adang mengatakan “Iya Pak saya terima sewa rumah ini seharga 8.000.000, semoga bermanfaat”.<sup>94</sup>

Perbedaan harga sewa antara pemilik rumah dengan *wakil* kemudian antara *wakil* dengan penyewa ini yang menjadi persoalan. Memang akad yang dilakukan *wakil* tidak sepengetahuan *imu'ajir* sehingga hasil keuntungan didapatkan oleh *wakil* juga tidak sepengetahuan pemilik rumah. Sehingga menimbulkan pertanyaan apakah keuntungan ini diperbolehkan dalam agama Islam atau dilarang.

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya tentang akad atau perjanjian bahwa harus dilakukan sesuai dengan yang telah apa yang disepakati oleh semua pihak yang berakad. Seperti al-Qur'an surat al Maidah ayat satu, Yang artinya “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ  
مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu

---

<sup>93</sup> Wawancara Ibu Sukesti pada tanggal 23 Februari 2018.

<sup>94</sup> Wawancara kepada Bapak Dwi Hartono pada tanggal 24 Februari 2018.

sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”<sup>95</sup>.

Antara pemilik barang atau *mu'ajir* dan *wakil* dapat mengatur suatu syarat tertentu mengenai jumlah harga sewa dan keuntungan yang di peroleh pihak *wakil*. Boleh dalam bentuk presentase dari penjualan, dan juga boleh mengambil dari kelebihan harga yang ditentukan oleh pemilik barang.<sup>96</sup>

Maka pada masalah sewa menyewa ini, hasil yang didapat oleh bapak Suwarno dan bapak Adang Budi dari sewa rumah itu adalah riba. Sebab para *wakil* melakukan pembesaran harga sewa tanpa sepengetahuan *mu'ajir* sebagai pemilik rumah. Kasus ini seperti yang dijelaskan dalam surat Al-Maidah ayat 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرِ  
مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ<sup>97</sup>

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”

Serta dalam surat Ali Imron 130.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ<sup>98</sup>

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”.

Riba merupakan tindakan pengambilan tambahan dalam suatu akad transaksi tertentu dimana pengambilan tambahan tersebut tanpa disertai imbalan tertentu.

<sup>95</sup> DEPAG RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, 158.

<sup>96</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, 46.

<sup>97</sup> DEPAG RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, 158.

<sup>98</sup> DEPAG RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, 140.

Dengan bahasa lain, riba adalah pengambilan tambahan dari harta pokok tanpa transaksi pengganti yang meligitimasi adanya penambahan tersebut.<sup>99</sup>

Melihat hukum sewa rumah tersebut tidak sah. Sebab meski penyewa telah mendapatkan manfaat rumah sewa tersebut tetapi akad yang dilakukan oleh *wakil* tidak sesuai dengan kesepakatan dengan *mu'ajir* yang seharusnya mana sesuai dengan kesepakatan tetapi *wakil* tidak memberitahukan perjanjian akad yang dilakukan dengan *musta'jir* sehingga berimplikasi pada keuntungan *wakil* adalah tidak sah atau riba.



---

<sup>99</sup>M. Quraish Shihab, *Wawasan Al-Qur'an; Tafsir Maudhu'i atas berbagai Persoalan Umat* (Bandung: Penerbit Mizan, 1998), 413.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Setelah dilakukan analisa bahwa sewa rumah di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun dapat disimpulkan,

1. Akad sewa rumah tersebut tidak sah karena telah meingkari batas kuasa pemilik rumah yang dillakukakan oleh *wakil*. Sebab *wakil* tidak sesuai dengan perjanjian atau akad *mu'jir* yang mana telah memperbesar harga sewa kepada *musta'jir*. Sehingga berimplikasi pada akad antara *wakil* dengan *musta'jir* karena tidak sesuai dengan yang diinginkan *mu'ajir*.
2. Hasil Keuntungan *wakil* dari sewa menyewa rumah tersebut adalah riba. *Wakil* memperbesar harga sewa dengan *musta'jir* tetapi tanpa sepengetahuan *mu'jir* sebagai pemilik rumah.

#### **B. Saran**

Skripsi ini bermaksud untuk menguak praktik sewa rumah di Perumnas Kartoharjo Indah Desa Kelun Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun. Praktik sewa rumah tersebut perlu dikaji kembali karena berbeda dengan praktik yang lain, yakni sewa rumah yang diwakilkan untuk menjualkan sewa rumah, sehingga membawa sesuatu yang perlu untuk dibahas. Maka dari itu tulisan ini hadir sebagai salah satu penelitian mengenai sewa rumah dalam tinjauan hukum Islam. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam banyak hal, baik secara teknis, metodologis, maupun bahan materi kajian. Penulis berharap dan menerima partisipasi aktif pembaca baik kritik dan saran yang bersifat konstruktif guna perbaikan kedepan.



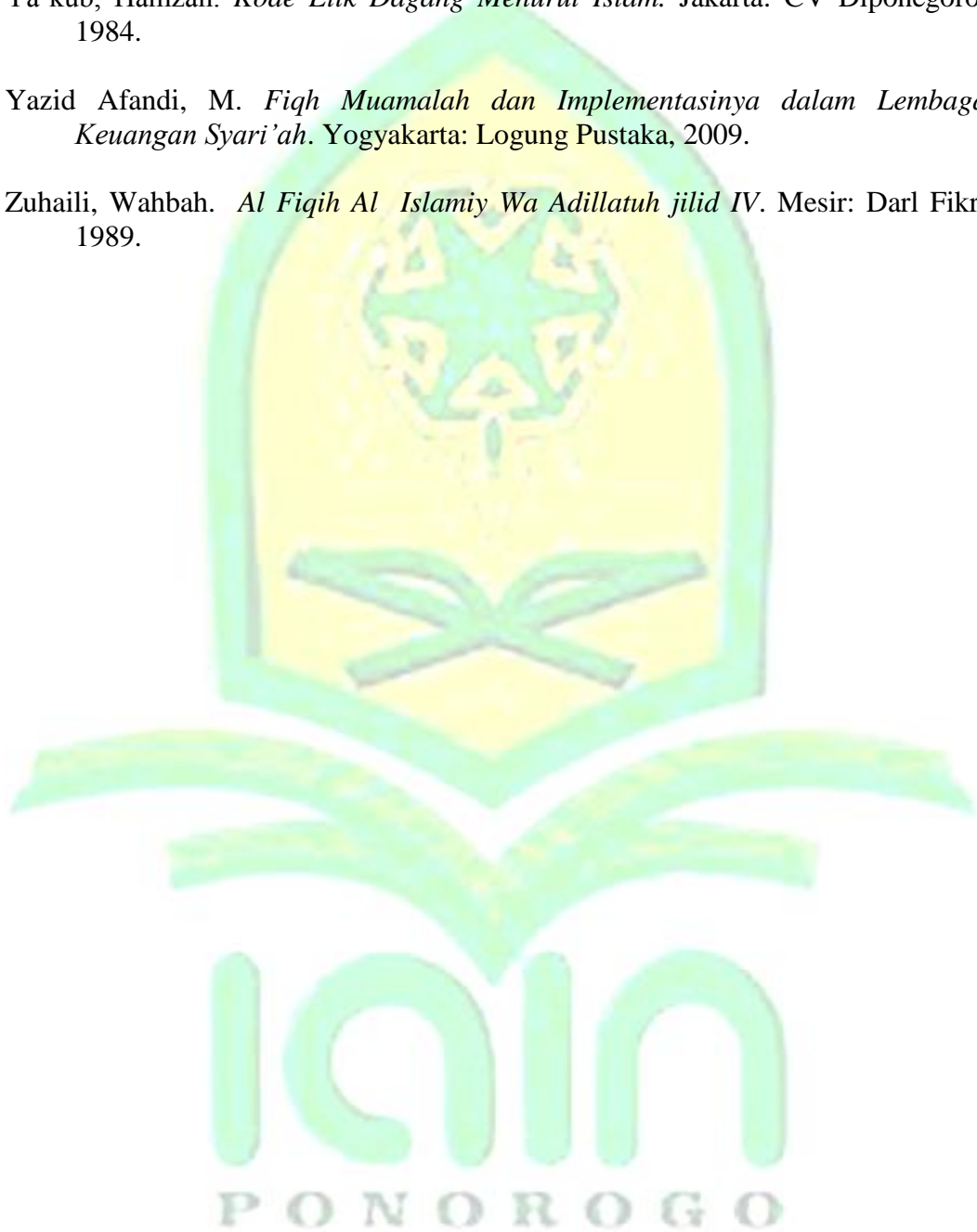


## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Ahmad Yahya Al-Faifii, Sulaiman. *Ringkasan Fiqh Sunnah Sayyid Sabiq*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2013.
- Ali Hasan, M. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Al-Jazairy, Abdurrahman. *Al-Fiqh Ala Madzahib Al- Arba'ah Juz III*. Beirut : Daar Al- Kutub Al-Ilmiah, t.tp.
- Amrin, Abdulah. *Meraih Berkah Melalui Asuransi Syariah*. Jakarta: Gramedia, 2011.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Azhar Basyir, Ahmad. *Asas-asas Hukum Mua'mallat*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Azwar, Saifudin. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafindo, 1996.
- Danim, Sudarwan. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2002.
- DEPAG RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*. Semarang: CV Toha Putra, 1989.
- Djuwaini, Dimyaudin. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Fauzan, M. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: PPHIMM, 2009.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research*. Yogyakarta: Penerbit Andi, 2004.
- Hasbi Ash Shiddieqy, M. *Hukum-Hukum Fiqih Islam*. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997.
- Huda, Miftahul. *Metode Penelitian Mu'amalah*. Ponorogo: STAIN Po PRESS.
- Ismail. *Perbankan Syari'ah*. Jakarta: Kencana Pranada, 2011.
- J. Moleong, Lexy. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosda Karya, 2005.
- K. Lubis, Suhrawardi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: sinar Grafika, 2000.

- Majah, Ibnu. *Sunan Ibnu Majah kitab ar rahin bab ajru al ujara*. Beirut: Darl Fikr, ttp.
- Margono. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1997.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Graha Indonesia, 1999.
- Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta: LP3IES, 1982,
- Mas'adi, Ghufron. *Fiqh Muammalah Kontekstual*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Nadlifah, Aisyah. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Panjar Dalam Sewa-menyewa Rumah (Studi Kasus di Sapen Demangan Gondokusuman Yogyakarta)*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2009.
- Naja, Daeng. *Akad Bank Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- Nurhayati, Faizah. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru Malang)*. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2014.
- Rahman al jaziri, Abdur. *Fiqh Empat Madzab*, terj. H. Moh. Zuhri dkk. Semarang: CV Asy Syifa, 1994.
- Ridwan, *Fiqh Perburuan*. Purwokerto: STAIN Press, 2007.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh al-Sunnah Jilid III*. Kairo: Daar al-Fath, 1990.
- Salim. *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Sudarto, *Metodologi Penelitian Filsafat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1996.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah* . Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung, CV Pustaka Setia, 2001.
- Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Teguh, Muhammad. *Metodologi penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.

- Widjaya, Abdi. *Konfigurasi Akad Dalam Islam*. Makassar: Alauddin Press, 2014.
- Widiastuti, Ratri. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2010.
- Ya'kub, Hamzah. *Kode Etik Dagang Menurut Islam*. Jakarta: CV Diponegoro, 1984.
- Yazid Afandi, M. *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Zuhaili, Wahbah. *Al Fiqih Al Islamiy Wa Adillatuh jilid IV*. Mesir: Darl Fikr: 1989.





## **BIOGRAFI PENULIS**

Alif Dico Prastowo dilahirkan di Magetan pada tanggal 7 April 1994. Putra pertama dari pasangan Bapak Maulani dan Ibu Sumiyatun. Pendidikan dasar ditempuh di SDN Bulukerto II, tamat pada tahun 2006. Setelah itu melanjutkan di SMPN 1 Magetan tamat pada tahun 2009. Setelah itu, dijenjang SMA melanjutkan di SMAN 2 Magetan dan tamat pada tahun 2012.

Setelah menempuh pendidikan wajib Sembilan tahun, melanjutkan studi di kampus hijau Ponorogo, yakni IAIN Ponorogo. Alif belajar di kampus yang terletak di jalan Pramuka ini mengambil jurusan Muamalah Fakultas Syariah hingga selesai kuliah pada tahun 2018.



## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ALIF DICO PRASTOWO  
NIM : 210212011  
Jurusan : Muamalah  
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah benar-benar karya tulis saya sendiri, bukan merupakan pengambil-alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Ponorogo, 9 April 2018

Yang membuat pernyataan,

**ALIF DICO PRASTOWO**

**NIM. 210212011**

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### PEDOMAN WAWANCARA

#### A. Pihak Pemberi Sewa

1. Apa mata pencaharian Ibu saat ini? Apakah ada usaha sampingan lainnya? Jika ada sebutkan!
2. Apakah Ibupernah menyewakan rumah? Jika pernah kapan anda menyewakan rumah tersebut?
3. Siapa yang menyewakan rumah anda?
4. Berapa penghasilan petahunmenyewakan rumah tersebut?
5. Berapa harga rumah yang Ibusewakan? Apakah dasar perhitungan harga tersebut?
6. Pada perjanjian sewa tersebut, berapa jumlah uang yang ditentukan untuk pembayaran sewa?
7. Apakah dasar perhitungan yang digunakan mengenai jumlah pembayaran sewa tersebut? apakah jumlah pembayaran sewa tersebut dirasa sudah sesuai?
8. Apakah ada batasan waktu dalam perjanjian pembayaran sewa dalam sewa rumah itu? Jika ada berapa tahun dan apa pertimbangannya?
9. Apakah jangka waktu pembayaran sewa yang telah ditentukan dirasa sudah sesuai?
10. Jika ada ketentuan mengenai batas sewa, bagaimana apabila pada waktu yang telah ditentukan anda tidak dapat menebus pembayaran sewa tersebut?

11. Apakah Ibupernah meminta tambahan uang sewa tersebut? Jika pernah bagaimana cara penambahan pembayaran sewa tersebut? Berapa jumlah penambahan pembayaran sewa tersebut?
12. Apakah sewa rumah tersebut dibuat secara tertulis (dituangkan dalam akta) dan disaksikan di depan pihak desa dan pejabat yang berwenang ?  
Jika tidak mengapa?
13. Apakah anda melapor kepada pihak desa setelah anda melaksanakan sewa rumah? jika tidak mengapa?
14. Mengapa Ibumenjual sewa rumah tersebut melalui makelar? Sudah berapa kali anda melaksanakan menjual sewa rumah melalui makelar?
15. Apakah menurut Ibu penyewaan rumah tersebut dirasa merugikan salah satu pihak? Jika merugikan, siapa pihak yang cenderung dirugikan dan apa alasannya?
16. Apakah sewa rumah tersebut masih diperlukan? sebutkan alasannya!

#### **B. Pihak Penyewa Rumah**

1. Apa mata pencaharian Ibusaat ini? Apakah ada usaha sampingan lainnya?  
Jika ada sebutkan!
2. Apakah Ibupernah sewa rumahsebelumnya? Jika pernah kapan Ibu sewa rumahtersebut?
3. Rumah siapa yang sewa? Berapa harga sewa rumah tersebut? Berapa luas tanah rumah tersebut? Bagaimana kondisi rumah yang anda sewa tersebut?
4. Berapa harga sewa rumah? Apakah dasar perhitungan harga tersebut?  
apakah harga sewa rumah tersebut dirasa sudah sesuai?



5. Pada perjanjian sewa tersebut, berapa jumlah uang yang ditentukan untuk sewa?
6. Apakah dasar perhitungan yang digunakan untuk sewa rumah tersebut? apakah jumlah sewa rumah tersebut dirasa sudah sesuai?
7. Apakah ada batasan waktunya dalam perjanjian sewa rumah itu? Jika ada berapa tahun dan apa pertimbangannya?
8. Apakah jangka waktu sewa rumah yang telah ditentukan dirasa sudah sesuai?
9. Apakah pemberi sewa pernah meminta tambahan uang sewa rumah tersebut? Jika pernah bagaimana cara penambahan sewa rumah tersebut? Berapa jumlah uang yang diberikan sebagai uang penambah sewa?
10. Apakah selama sewa berlangsung pernah mengoperkan atau memindah sewa rumah tersebut? jika pernah bagaimana ketentuannya?
11. Apakah sewa rumah tersebut dibuat secara tertulis (dituangkan dalam akta) dan disaksikan di depan pihak desa dan pejabat yang berwenang?
12. Apakah anda melapor kepada pihak desa setelah anda melaksanakan sewa rumah?
13. Apa alasan anda menyewa rumah tersebut? Sudah berapa kali?
14. Apakah menurut anda menyewa rumah tersebut dirasa merugikan atau menguntungkan salah satu pihak?
15. Jika menyewa rumah tersebut merugikan salah satu pihak, mengapa menyewa rumah masih tetap dilaksanakan?

16. Apakah kepala atau pemerintah berperan atau peduli terhadap hal-hal yang terkaitdengan menyewa rumah?
17. Apakah menyewa rumah tersebut masih diperlukan, sebutkan alasannya!

### **C. Pihak Makelar**

1. Apa pekerjaan bapak selain makelar?
2. Alasan bapak menjadi makelar apa?
3. Apakah bapak mengetahui kisaran harga sewa rumah?
4. Apakah ada segi kecurangan yang dilakukan makelar?
5. Ketika melakukan transaksi sewa apakah harga sewa sepenuhnya diserahkan kepada makelar atau yang member sewa rumah? Atau makelar juga ikut member patokan harga?
6. Jika makelar menambahkan harga apakah orang yang memberi sewa mengetahui?
7. Apakah bapak mendapatkan komisi apabila rumah tersebut laku untuk disewa?
8. Bagaimana ketentuan dalam menjualkan atau menyewakan suatu rumah?
9. Mengapa masyarakat melaksanakan menyewa rumah cenderung kepada makelar tanah bukan secara langsung kepada pemilik rumah?