

Tinjauan Fikih Muamalah dan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah di Antapani Bandung

Review of Muamalah Fikih and Government Regulation Number 44 Year 1994 about Occupancy of House by Non Owner to Execution of Rent House in Antapani Bandung

¹Bella Permatasari, ²Maman Abdurrahman, ³Ifa Hanifia Senjiati

^{1,2,3} Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung

Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116

email: ¹bellapmts@gmail.com, ²abd_rahman1948@gmail.com, ³ifa.wahyudin@gmail.com

Abstract. Hire Rent (*ijarah*) is a contract of exchange of benefits something by giving a certain amount of rewards, making it easier for people to get the right to use assets that are not owned. And regulated in Government Regulation No. 44 of 1994 on Shelter House By Non Owner. However, there is lease of rent in Antapani Bandung done orally and not mentioned rights and obligations. The purpose of this research is to know the theory of jurisprudence muamalah and Government Regulation Number 44 Year 1994 about Shelter House by Non Owner to rent lease agreement, knowing rent lease in Antapani Bandung, knowing fikih muamalah and Government Regulation Number 44 Year 1994 about Shelter House By Non Owner against the implementation of the lease of rent in Antapani Bandung. The research method used empirical normative juridical research, qualitative analysis technique with triangulation method of data source. The results of this study, rent a house in Antapani has fulfilled the conditions determined yaiyu, the existence of pleasure or willingness between *mua'jir* and *musta'jir* then allowed. Meanwhile, according to Government Regulation No. 44/1994 concerning Housing Occupancy By Non Owners, the execution of rental lease in Antapani Bandung is not in accordance with Article 4 paragraph (1) and (2) stating the agreement in writing and at least mentioning the rights and obligations of both parties party.

Keywords: Muamalah Fikih, Lease, Government Regulation Number 44 Year 1994

Abstrak. Sewa Menyewa (*ijarah*) merupakan akad penukaran manfaat sesuatu dengan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu, memudahkan orang mendapatkan hak memanfaatkan aset yang tidak dimiliki. Dan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. Namun, terdapat sewa menyewa rumah di Antapani Bandung dilakukan secara lisan dan tidak disebutkan hak dan kewajiban. Tujuan penelitian mengetahui teori fikih muamalah dan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik terhadap akad sewa menyewa, mengetahui pelaksanaan sewa menyewa rumah di Antapani Bandung, mengetahui tinjauan fikih muamalah dan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah di Antapani Bandung. Metode penelitian menggunakan penelitian yuridis normatif empiris, teknik analisa kualitatif dengan metode triangulasi sumber data. Hasil penelitian ini, sewa menyewa rumah di Antapani telah memenuhi syarat yang ditentukan yaiyu, adanya keridhaan atau kerelaan antara *mua'jir* dan *musta'jir* maka diperbolehkan. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik pelaksanaan sewa menyewa rumah di Antapani Bandung tidak sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) dan (2) yang menyebutkan adanya perjanjian secara tertulis dan sekurang-kurangnya menyebutkan hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Kata Kunci : Fikih Muamalah, Sewa Menyewa, Peraturan Pemerintah No.44 Thn 1994

A. Pendahuluan

Salah satu kegiatan manusia dalam muamalah adalah *ijarah*. Menurut bahasa, *ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang artinya *al-iwadh* dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai ganti dan upah. Arti luas, *ijarah* adalah suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Diperbolehkan sewa menyewa atau *ijarah* dalam Al-Quran, sunnah, dan *ijma'*. Pelaksanaan sewa menyewa rumah di Antapani Bandung dilakukan secara lisan dan tidak disebutkan apa saja hak dan kewajiban kedua pihak dan apabila adanya kerusakan rumah yang terjadi, jangka waktu tidak dijelaskan secara tegas berapa lama penyewa

menyewa rumah, pemilik sendiri memberikan kebebasan dalam jangka waktu sewa rumah. Dalam pembayaran sewa rumah keduanya telah menetapkan pembayaran uang sewa rumah, tetapi penyewa masih ada yang tidak tepat waktu pada saat membayarkan uang sewanya. Padahal dalam fikih muamalah disebutkan bahwa harus jelas ukuran dan batas waktu *ijarah* agar terhindar dari perselisihan.

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, tersebut menyebutkan bahwa sewa menyewa rumah harus dilakukan secara tertulis dan sekurang-kurangnya menyebutkan hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa. Peraturan pemerintah tersebut menegaskan adanya sewa menyewa dilakukan secara tertulis untuk menghindari adanya resiko yang ditimbulkan apabila salah satu pihak merasa dirugikan dikemudian hari.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka tujuan penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sbb. Mengetahui teori fikih muamalah dan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik terhadap akad sewa menyewa, mengetahui pelaksanaan sewa menyewa rumah di Antapani Bandung, mengetahui tinjauan fikih muamalah dan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah di Antapani Bandung.

B. Landasan Teori

Sewa Menyewa (*ijarah*)

Ijarah secara etimologis adalah *mashdar* dari kata *أجر-يأجر* (*ajara-ya'jiru*), yaitu upah yang diberikan sebagai kompensasi sebuah pekerjaan, yaitu imbalan yang harus diterima oleh seseorang atas jasa yang diberikannya, berupa penyediaan tenaga dan pikiran, tempat tinggal atau hewan, yang dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) bukan perpindahan kepemilikan (hak milik).

Dasar hukum atau rujukan *ijarah* dalam Al-Quran, adalah sebagai berikut:

فَإِذَا رَءَوْهُنَّ أَوْ رَأَيْنَهُنَّ

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya...” (Q.S al-Thalaq: 6).

Terdapat rukun atau unsur-unsur dalam sewa menyewa (*ijarah*) diantaranya adalah: (a) pemilik yang menyewakan manfaat yang disebut *mua'jir* (orang yang menyewakan), (b) orang yang memberikan sewa disebut *musta'jir* (orang yang menyewa atau penyewa), (c) sesuatu yang diadakan untuk diambil manfaatnya disebut *ma'jur* (sewaan), dan (d) jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *ajran* atau *ujrah* (upah).

Adapun syarat-syarat akad *ijarah*, sebagai berikut: (a) Kedua belah pihak berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*. (b) Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. (c) Orang yang menyewa barang berhak memanfaatkannya untuk menggunakan manfaat tersebut. (d) Objek *ijarah* merupakan suatu yang bisa disewakan. (e) Upah/sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai. (f) upah/sewa itu tidak sejenis dengan manfaat yang disewa.

Hak dan kewajiban sewa menyewa yaitu hak dan kewajiban penyewa; membayar biaya sewa, memelihara barang yang disewakan, tidak mengalihkan barang yang disewakan, melakukan perbaikan kecil. Hak dan kewajiban pemilik; menyerahkan barang yang disewa, menerima uang sewaan, menjamin penyewa bahwa barang yang disewakan tidak ada tuntutan dari pihak lain, melakukan perbaikan barang sewaan.

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, Bab II mengenai penghunian rumah dengan cara sewa menyewa, disebutkan peraturan sewa menyewa rumah, Pasal 4 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

- (1) *Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.*
- (2) *Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa.*

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Menurut Prof. Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang bejanji kepada orang lain atau antara dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sewa menyewa rumah ialah suatu perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh pemilik dengan penyewa rumah, baik secara lisan maupun tertulis, untuk penggunaan suatu rumah dalam waktu dan dengan pembayaran sewa yang disepakati kedua belah pihak. Sewa menyewa rumah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yaitu keadaan di mana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa. Sedangkan harga sewa adalah jumlah ataupun nilai baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk lain yang telah disepakati oleh pemilik dan penyewa, dan oleh penyewa dibayarkan kepada pemilik sebagai pembayaran atas penghunian untuk jangka waktu tertentu.

Syarat membuat perjanjian sewa menyewa rumah adalah sama dengan syarat membuat perjanjian antara lain: (a) adanya kata sepakat dalam arti bahwa perjanjian dibuat secara musyawarah oleh kedua belah pihak, tanpa adanya paksaan dari salah satu pihak, (b) ada kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, artinya pembuat perjanjian sudah dewasa dan tidak dalam sakit ingatan, (c) suatu hal yang diperjanjikan harus jelas. Dalam sewa menyewa rumah maka obyek sewanya adalah rumah yang harus jelas lokasi, bentuk, luas, dan sebagainya, (d) perjanjian harus halal dalam arti bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan kesusilaan.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Analisis menurut teori fikih muamalah akad sewa menyewa diatur dalam akad *ijarah*, yang diperbolehkan menurut al-Quran, sunnah dan *ijma'*. Dan akad *ijarah* harus memenuhi rukun dan syarat diantaranya: (a) Adanya *Mua'jir* (pemilik) dan *Musta'jir* (penyewa), (b) Sesuatu yang diadakan untuk diambil manfaatnya, (c) Jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut upah. Adapun syarat-syarat akad *ijarah*, yang harus dipenuhi dalam akad sewa menyewa (*ijarah*) sebagai berikut: (a) Kedua belah pihak berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*. (b) Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. (c) Orang yang menyewa barang berhak memanfaatkannya untuk menggunakan manfaat tersebut. (d) Upah/sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai. (e) Upah/sewa itu tidak sejenis dengan manfaat yang disewa. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, Pasal 4 ayat (1) dan (2) harus dilaksanakan dengan perjanjian tertulis dan sekurang-kurangnya menyebutkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak yang melakukan akad sewa menyewa.

Pelaksanaan sewa menyewa rumah di Antapani Bandung dilakukan kesepakatan atau perjanjian secara lisan dan tidak menyebutkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Penyewa hanya memberitahukan akan menyewa rumah tersebut kepada pemilik dengan kesepakatan harga sewa yang telah ditentukan, pembayaran yang dilakukan dan jangka waktu sewa rumah tersebut. Apabila berakhirnya masa sewa penyewa hanya memberitahukan kepada pemilik bahwa sewa rumah tersebut sudah berakhir dan menyerahkan kembali rumah tersebut kepada pemilik. Pelaksanaan sewa menyewa rumah ini hanya didasari rasa saling percaya yang dilakukan dengan kebiasaan atau adat setempat.

Analisis tinjauan fikih muamalah sewa menyewa (*ijarah*) adanya kebolehan dan dilakukan dengan kesepakatan atau akad di awal dengan dilakukan secara lisan. Pelaksanaan sewa menyewa rumah di Antapani Bandung ini sudah memenuhi ketentuan rukun dan syarat yang telah dijelaskan di atas. Tidak disebutkan hak dan kewajiban seperti, tidak ditegaskan jangka waktu dan apabila adanya kerusakan pada rumah yang menyebabkan kerugian. Akan tetapi apabila adanya keralaan, keridhaan dan toleransi dari kedua belah pihak maka tindakan ini sudah memenuhi ketentuan sewa menyewa dan diperbolehkan. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) karena dalam pasal tersebut dijelaskan secara tegas sewa menyewa dilakukan secara tertulis dan sekurang-kurangnya menyebutkan hak dan kewajiban dari penjelasan pasal tersebut bahwa pelaksanaan sewa menyewa rumah di Antapani Bandung terdapat ketidaksesuaian dengan Peraturan Pemerintah tersebut dan di Antapani Bandung belum adanya kesadaran dan penerapan masyarakat untuk melakukan sewa menyewa secara tulisan yang sudah jelas adanya peraturan tersebut.

D. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, maka peneliti dapat memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Teori fikih muamalah dalam sewa menyewa dilakukan menggunakan akad *ijarah* dan diperbolehkan menurut al'Quran, as-Sunnah, dan *ijma'* dan harus memenuhi rukun dan syaratnya, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik menegaskan pelaksanaan sewa menyewa dilakukan secara tertulis dan sekurang-kurangnya menyebutkan hak dan kewajiban kedua belah pihak.
2. Pelaksanaan sewa menyewa di Antapani Bandung dilakukan secara lisan dan tidak dijelaskan hak dan kewajibannya tersebut antara pemilik dan penyewa. Pelaksanaan sewa menyewa rumah hanya didasari rasa saling percaya yang dilakukan dengan kebiasaan atau adat setempat.
3. Tinjauan fikih muamalah yang bersumber dari Al-Quran dan as-Sunnah tentang sewa menyewa (*ijarah*), bahwa sewa menyewa di Antapani Bandung di pandang sah dan di benarkan, karena telah memenuhi syarat *ijarah*. Adapun pelaksanaan sewa menyewa tidak disebutkan hak dan kewajiban seperti, tidak ditegaskan jangka waktu, apabila adanya kerusakan pada rumah yang menyebabkan kerugian, dan keterlambatan pembayaran sewa. Akan tetapi apabila adanya keralaan, keridhaan dan toleransi antara *mua'jir dan musta'jir* maka tindakan ini sudah memenuhi ketentuan *ijarah* dan diperbolehkan. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik pelaksanaan sewa menyewa rumah di Antapani Bandung tidak sesuai

dengan Pasal 4 ayat (1) dan (2) yang menyebutkan perjanjian secara tertulis dan sekurang-kurangnya menyebutkan hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis di Antapani Bandung, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada pihak yang terlibat dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah hendaknya melakukan kesepakatan secara tertulis dan terlebih dahulu memperhatikan tentang bagaimana sistem pelaksanaan sewa-menyewa yang diatur oleh syariat Islam, agar pihak yang melakukan transaksi sewa-menyewa rumah di Antapani Bandung ini tidak ada yang dirugikan dikemudian hari.
2. Diharapkan juga kepada pihak-pihak yang melakukan transaksi sewa-menyewa ini untuk memperhatikan apa saja hak dan kewajiban yang harus menjadi tanggung jawabnya atas pelaksanaan sewa-menyewa rumah tersebut agar dikemudian hari tidak ada keraguan antara kedua belah pihak terjadinya salah paham.

Daftar Pustaka

- Departemen Agama RI. (2011). *Al-Quran dan Terjemahannya*. Bandung: CV Fokusmedia.
- Gemala Dewi (dkk.). (2005). *Hukum Perikatan di Indonesia*. Depok: Prenadamedia Group.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Jaka E Cahyono dan Sudaryatmo. *Rumahku Istanaku Panduan Membeli Rumah Hunian*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Libertus Jehani. (2007). *Pedoman Praktis Membuat Surat Perjanjian Beserta Contoh-contoh*. Jakarta: Visimedia.
- Much. Nurachmad. (2010). *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*. Jakarta: Transmedia Pustaka.
- Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. (2017). *Hukum Bisnis Dilengkapi dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Syamsul Rizal Hamid. (2013). *500 Rahasia Islami Pencerah Jiwa*. Jakarta: PT Bhuana Ilmu Populer.
- Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Hunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.
- Bapak Ahmad dan Bapak Jaril. (2018, April 16). Pemilik rumah kontrakan Antapani Bandung. (Bella Permatasari, Interviewer)