

**SEWA MENYEWA RUMAH DINAS DI KOMPLEK POLRI
GOWOK CATURTUNGGAL SLEMAN YOGYAKARTA
DITINJAU DARI HUKUM ISLAM**



SKRIPSI

DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM ISLAM

DISUSUN OLEH :

TIO FEBY AHMAD
05380037

PEMBIMBING :

- 1. Drs. FUAD ZEIN, M.A**
- 2. GUSNAM HARIS, S.Ag., M.Ag**

**JURUSAN MUAMALAT
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2011**

ABSTRAK

Komplek ini memang dulunya rumah dinas POLRI sepenuhnya, tetapi karena ada pelebaran subsidi pemerintah dengan sistem kreditan, maka sebagian besar Blok telah menjadi hak milik tetapi masih ada Blok yang berstatus rumah dinas yang ditempati oleh pensiunan POLRI dan itu disewakan. Blok tersebut adalah Blok A di Komplek POLRI atau RT 10 RW 03 Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta. Sekarang Komplek tersebut dihuni atau dimiliki oleh purnawirawan POLRI atau keluarganya yang disewakan kembali kepada mahasiswa dan masyarakat umum. Padahal Rumah Dinas tersebut masih di miliki oleh pemerintah yang hanya untuk ditempati POLRI yang masih aktif.

Berdasarkan latar belakang inilah penyusun bermaksud untuk meneliti: 1) Bagaimana sewa menyewa rumah dinas di Komplek Polri Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta? dan 2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap rumah dinas yang disewakan kembali di Komplek Polri Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta?

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan karena bersumber datanya dari lapangan (*Field research*) dengan pendekatan normatif yakni mengkaji data yang ada menggunakan analisis kualitatif melalui metode berfikir induksi maupun deduksi. Kemudian dibahas dan dinilai dengan kaidah-kaidah hukum Islam.

Hasil temuan penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa Rumah Dinas tidak berjalan dengan baik karena adanya rumah dinas yang disewakan kembali yang seharusnya dikembalikan kepada pemerintah karena telah habis masa jabatannya sebagai POLRI dan kebanyakan yang menghuni dan menyewakan kembali adalah purnawirawan atau keluarga dari purnawirawan yang telah memiliki rumah di Blok lain di Komplek POLRI Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta atau rumah diluar kota yang kemudian rumah dinas tersebut disewakan kembali kepada mahasiswa atau masyarakat umum. Dalam kasus sewa menyewa ini, objek yang disewakan tersebut adalah berupa rumah dinas POLRI yang awal semula diperuntukkan sebagai rumah tinggal POLRI yang berdinas atau masih aktif dan kemudian disewakan kembali. Sebenarnya objek sewa menyewa itu pun masih layak untuk dihuni kepada siapapun. Hanya saja objek sewa menyewa tersebut bukan milik sendiri melainkan milik pemerintah yang seharusnya biaya sewa (ujrah) itu diterima oleh pemerintah dan bukan keluarga atau POLRI yang telah pensiun dan habis masa jabatannya. Maka perbuatan mengulang sewakan ini tidak diperbolehkan sesuai dengan prinsip syari'ah karena telah merugikan orang lain dan telah timbul mafsadat dan sudah melanggar perjanjian, dalam hal seperti ini pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah disediakan dan seharusnya Rumah Dinas tersebut dikembalikan kepada Pemerintah.



PERSETUJUAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR

Hal : Skripsi Saudara

Lamp : -

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Tio Feby Ahmad

NIM : 05380037

Judul Skripsi : SEWA MENYEWA RUMAH DINAS DI KOMPLEK
POLRI GOWOK CATURTUNGGAL SLEMAN
YOGYAKARTA DITINJAU DARI HUKUM ISLAM

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan/
Program Studi Muamalat UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu
syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar Skripsi/ Tugas Akhir Saudara tersebut di
atas dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 14 Dzulhijjah 1432 H
11 November 2011 M

Pembimbing I

Drs. Fuad Zein, M.A
NIP: 19540201 198603 1 003



PERSETUJUAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR

Hal : Skripsi Saudara

Lamp : -

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Tio Feby Ahmad

NIM : 05380037

Judul Skripsi : SEWA MENYEWA RUMAH DINAS DI KOMPLEK
POLRI GOWOK CATURTUNGGAL SLEMAN
YOGYAKARTA DITINJAU DARI HUKUM ISLAM

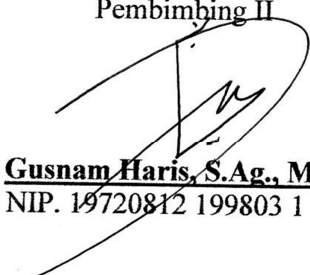
Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan/
Program Studi Muamalat UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu
syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar Skripsi/ Tugas Akhir Saudara tersebut di
atas dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 14 Dzulhijjah 1432 H
11 November 2011 M

Pembimbing II


Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag
NIP. 19720812 199803 1 004



PENGESAHAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR

Nomor: UIN.02/ K.MU-SKR/ PP. 00.9/ / 2011

Skripsi/Tugas Akhir dengan judul : SEWA MENYEWA RUMAH DINAS DI
KOMPLEK POLRI GOWOK
CATURTUNGGAL SLEMAN
YOGYAKARTA DITINJAU DARI
HUKUM ISLAM

Yang telah dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : Tio Feby Ahmad

NIM : 05380037

Telah dimunaqasyahkan pada : Rabu, 16 November 2011

Nilai Munaqasyah : A/B

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

TIM MUNAQASYAH

Ketua Sidang

Drs. Fuad Zein, M.A

NIP: 19540201 198603 1 003

Penguji I

Drs. Kholld Zulfa, M.Si

NIP. 19660704 199403 1 002

Penguji II

Yasin Baidi, S.Ag., M.Ag

NIP. 19620327 199203 1 001



Yogyakarta, November 2011

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

DEKAN

Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D.

NIP. 19711207 199503 1 002

PERSEMBAHAN



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua orangtuaku yang terhormat,

Adikku yang tercinta,

serta Almamater

Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

MOTTO

يأيهاالذين آمنوا أوفوا بالعقود

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.

Al- Maidah (5): 1



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين، أشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له وأشهد أن محمداً عبده ورسوله والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين.

أما بعد:

Segala puji bagi Allah yang telah menciptakan manusia secara berpasang-pasangan dan daripada keduanya memperkembangbiakkan laki-laki dan perempuan yang banyak. Salawat serta salam semoga senantiasa tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad saw serta para sahabat beserta keluarganya yang telah memperjuangkan keadilan dan membawa kesejahteraan di dunia ini.

Segala usaha dan upaya maksimal telah penyusun lakukan untuk menjadikan skripsi ini sebuah karya tulis ilmiah yang baik, namun karena keterbatasan kemampuan yang penyusun miliki, baik dalam pemilihan bahasa, penyusunan kalimat maupun teknik analisisnya, sehingga dalam skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penyusun mengharap saran dan kritik guna memenuhi target dan tujuan yang dikehendaki.

Dalam menyusun skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, melalui pengantar ini dengan rasa ta'zim penyusun mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya, yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Musa Asyari, M.A., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

2. Bapak Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Drs. Fuad Zein, M.A., selaku Pembimbing I, atas arahan dan nasehat yang diberikan, di sela-sela kesibukan waktunya, sehingga dapat terselesaikannya penyusunan skripsi ini. Semoga kemudahan dan keberkahan selalu menyertai Beliau dan keluarganya. Amin.
4. Bapak Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag., selaku Pembimbing II, yang dengan penuh kesabaran bersedia mengoreksi secara teliti seluruh isi tulisan yang mulanya '*semrawut*' ini, sehingga menjadi lebih layak dan berarti. Semoga juga kemudahan dan keberkahan selalu menyertai Beliau dan keluarganya. Amin.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh civitas akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai tempat interaksi penyusun selama menjalani studi pada jenjang Perguruan Tinggi Agama Islam di Yogyakarta.
6. Keluarga besar (Alm.) H. Marzuki (Baba') dan Hj. Nafsiah (Emak), keluarga besar (Alm.) H. Hasan (Engkong) dan Hj. Simi (Nyai). Semoga amal ibadah Almarhum diterima di sisi Allah SWT serta diberikan umur panjang kepada kedua nenek saya tercinta.
7. Kedua orang tua saya Ayahanda Zaenudin dan Ibunda Mursiti yang dalam situasi apa pun tidak pernah lelah dan berhenti mengalirkan rasa cinta dan kasih sayang, doa dan dana buat penyusun. Kedua adik saya (alm.) Ahmad

Hazmi Tio dan si bontot Fathu Rizki Tio yang ingin masuk perguruan tinggi, semoga bisa jadi lebih baik dari abangnya kelak.

8. Encang-encang, mamang-mamang, encing-encing dan sepupu semua dari keluarga besar (Alm.) H. Hasan dan keluarga besar (Alm.) H. Marzuki. Terimakasih atas doa dan semua bentuk dukungan yang telah kalian berikan selama ini.
9. Seluruh teman-teman di Jurusan Muamalat angkatan 2005 UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, IKPMB DKI Jakarta-Yogyakarta, Hajir Marawis El-Batavi, JBC (Jakarta Bikers Community), IKAMASI-Yogyakarta, Alfa-5 (Alumni Ali Maksum 2005), *special thanks to* Erte, Akbar, Udin, Asong, kahfi (pejuang-pejuang target wisuda bersama), Ulin Najah, Zahrotal Hayati, Virgiana Riawaty (*ex. girlfriend*) dan *my beloved* Naila Masrurroh.

Akhirnya, penyusun berharap, skripsi ini dapat bermanfaat, baik bagi penyusun sendiri maupun bagi masyarakat akademik serta dapat menjadi khazanah dalam ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang ilmu hukum Islam. Atas semua bantuan yang diberikan kepada penyusun, semoga Allah swt. memberikan balasan yang selayaknya. Amin.

Yogyakarta, 22 Dzulqaidah 1432 H
20 Oktober 2011 M

Penyusun,

Tio Feby Ahmad
NIM: 05380037

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam penelitian ini menggunakan pedoman transliterasi yang berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama R.I. dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/ 1987 dan Nomor: 0543 b/ U/ 1987, tanggal 10 September 1987 yang secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Fonem konsonan bahasa Arab, yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	bā'	b	be
ت	tā'	t	te
ث	ṣā'	ṣ	ṣ (dengan titik di atas)
ج	jīm	j	je
ح	ḥā'	ḥ	ḥa (dengan titik di bawah)
خ	khā'	kh	ka dan ha
د	dāl	d	de
ذ	zāl	z	ze (dengan titik di atas)
ر	rā'	r	er
ز	zāi	z	zet
س	sīn	s	es
ش	syīm	sy	es dan ye
ص	ṣād	ṣ	ṣ (dengan titik di bawah)
ض	ḍāḍ	ḍ	ḍe (dengan titik di bawah)

ط	ṭā	ṭ	ṭe (dengan titik di bawah)
ظ	ẓā'	ẓ	ẓet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik di atas
غ	ghā	g	ge
ف	fā'	f	ef
ق	qāf	q	qi
ك	kāf	k	ka
ل	lām	l	el/ al
م	mīm	m	em
ن	nūn	n	en
و	wāw	w	w
هـ	hā'	h	ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	yā'	y	ye

B. Vokal (tunggal dan rangkap)

Vokal bahasa Arab, sama seperti bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal (*monoftong*) dan vokal rangkap (*diftong*).

1. Vokal Tunggal

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

Tanda Vokal	Nama	Huruf latin	Nama
َ	Fathah	a	A
ِ	Kasrah	i	I
ُ	Ḍammah	u	U

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf.

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اِي...	Fathah dan ya	ai	a dan i
اُو...	Fathah dan wau	au	a dan u

Contoh :

كَتَبَ	Kataba	سُئِلَ	Su'ila
فَعَلَ	Fa'ala	كَيْفَ	Kaifa
ذُكِرَ	Zukira	حَوْلَ	Ḥaula
يَذْهَبُ	Yazhabu		

C. Vocal Panjang (*maddah*):

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat atau huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ...	Fathah dan alif	ā	a dengan garis di atas
اِي...	Fathah dan ya	ā	a dengan garis di atas
اِي...	Kasrah dan ya	ī	i dengan garis di atas
اُو...	Ḍammah dan wau	ū	u dengan garis di atas

Contoh :

قَالَ	Qāla	قِيلَ	Qīla
رَمَى	Ramā	يَقُولُ	Yaqūlu

D. Ta' Marbūṭah

1. Transliterasi *ta' marbūṭah* hidup atau yang mendapat harakat fatḥah, kasrah, dan ḍammah, transliterasinya adalah “t”.
2. Transliterasi *ta' marbūṭah* mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah “h”.
3. Jika *Ta' Marbūṭah* diikuti kata yang menggunakan kata sandang (“al-“), dan bacaannya terpisah, maka *ta' marbūṭah* tersebut ditransliterasikan dengan “h”.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	Rauḍah al-aṭfāl
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	al-Madīnah al-Munawwarah
طَلْحَةَ	Ṭalḥah

E. Huruf Ganda (*Syaddah* atau *Tasydid*)

Transliterasi *syaddah* atau *tasydid* dilambangkan dengan huruf yang sama, baik ketika berada di awal atau di akhir kata.

Contoh :

نَزَلَ	Nazzala	الْحَجَّ	Al-ḥajj
الْبِرُّ	Al-birru	نُعَمَّ	Nu'ima

F. Kata Sandang “ ال ”

Kata sandang “ ال ” ditransliterasikan dengan “al” diikuti dengan kata penghubung “ - “, baik ketika bertemu dengan huruf *qomariyah* maupun *syamsiyah*.

Contoh :

الرَّجُلُ	ar-rajulu	الْبَدِيعُ	al-badī'u
السَّيِّدَةُ	as-sayyidatu	الْقَلَمُ	al-qalamu

G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak ditengah atau di akhir kata. Apabila terletak diawal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	ta'khuzūna	إِنَّ	inna
النَّوْءُ	an-nau'	أَمْرْتُ	umirtu
شَيْءٌ	Syai'un	أَكَلَ	akala

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata baik *fi'il* atau kata kerja, *isim* maupun *huruf*, ditulis terpisah. Hanya saja kata-kata tertentu penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim, dirangkaikan dengan kata lain. Hal ini karena ada huruf atau harokat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	Fa aufū al-kaila wa al-mīzān
إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ	Ibrahim al-khalīl
وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ مَنِ اسْتِطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا	Walillāhi 'ala an-nāsi ḥijju al-baiti manistaṭā'a ilaihi sabīlā

I. Huruf Kapital

Meskipun tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasi huruf kapital digunakan untuk awal kalimat, nama diri, dan sebagainya seperti ketentuan dalam EYD. Awal kata sandang pada nama diri tidak ditulis dengan huruf kapital, kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.

Contoh :

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	Wa mā Muḥammadun illā rasūl
شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ	Syahru Ramaḍān al-laḥī unzila fihī al-Qur'ān
إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ	Inna awwala baitin wuḍi'a li an-nāsi

J. Tajwid

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

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN	vii
MOTTO	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
TRANSLITERASI ARAB-LATIN	xi
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan.....	5
D. Telaah Pustaka	6
E. Kerangka Teoretik.....	9
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Pembahasan.....	20
BAB II. GAMBARAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA	22
A. Konsep Dasar Fiqh Muamalat.....	22
1. Prinsip Hukum Muamalat	24
2. Maslahat sebagai prinsip Muamalah.....	26
B. Akad Ijarah.....	27
1. Definisi	27

2. Dasar hukum.....	29
3. Unsur-unsur dalam ijarah	31
4. Sifat akad ijarah	34
5. Menyewakan barang sewaan.....	35
6. Pembatalan dan berakhirnya akad ijarah.....	37
7. Pengembalian barang sewaan	39
8. Kemaslahatan.....	40

BAB III. SEWA MENYEWA RUMAH DINAS DI KOMPLEK POLRI

GOWOK CATURTUNGGAL SLEMAN YOGYAKARTA 44

A. Gambaran Umum	44
1. Letak dan Luas Wilayah	44
2. Luas Wilayah	45
3. Demografi	47
B. Praktik Sewa Menyewa Rumah Dinas	48
1. Rumah Dinas yang telah beralih fungsi.....	50
2. Rumah yang masih berstatus sebagai Rumah Dinas	53

BAB IV. ANALISIS SEWA MENYEWA RUMAH DINAS

DI KOMPLEK POLRI GOWOK CATURTUNGGAL

SLEMAN YOGYAKARTA..... 56

A. Ditinjau Dari Segi Obyek Sewa Menyewa.....	57
B. Ditinjau Dari Segi Waktu Perjanjian Sewa Menyewa.....	59
1. Waktu perjanjian berakhir.....	59

2. Waktu pembatalan	59
3. Ketika pihak yang berakad meninggal	59
BAB V. PENUTUP	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran-saran	63
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN-LAMPIRAN:	
1. TERJEMAHAN TEKS ARAB	I
2. BIOGRAFI ULAMA	III
3. CURRICULUM VITAE	VI



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
 YOGYAKARTA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kota Yogyakarta, sebagai bagian dari kota besar yang ada di pulau jawa menunjukkan peningkatan jumlah dan mobilitas penduduk yang tinggi. Perkembangan jumlah penduduk ini selain dipengaruhi oleh angka kelahiran juga sebagai akibat dari besarnya jumlah imigran.

Hal ini dikarenakan Yogyakarta merupakan Kota pelajar, pariwisata, budaya dan perdagangan. Ribuan institusi pendidikan berkembang dan bertambah seiring dengan semakin banyaknya pendatang di Yogyakarta sebagai pelajar dan mahasiswa yang ingin menuntut ilmu di kota pelajar ini. Banyaknya para pendatang dari berbagai daerah ini, maka akan terdapat tempat kos-kosan atau pondokan

Manusia dalam kehidupannya tentu memerlukan berbagai kebutuhan diantaranya kebutuhan sandang, pangan dan tentu saja kebutuhan papan yaitu tempat tinggal. Manusia diberikan akal yang sehat untuk diberi kebebasan memilih dan menentukan pakaian, makanan, tempat tinggal yang ia sukai dan pantas baginya.

Kebanyakan orang ingin mencari tempat tinggal dengan lingkungan dan penduduk yang baik baginya, tempat yang layak dan tentu saja tempat yang disewakan itu pondokan yang boleh disewakan dan bermuamalah sesuai dengan syariah Islam, sebagaimana telah disebutkan di dalam al-Qur'an :

يأيتها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض

منكم ولا تقتلوا أنفسكم إن الله كان بكم رحيماً¹

Banyak dari berbagai macam pondokan yang tidak mengetahui apakah tempat pondokan itu sudah mempunyai izin membangun dan mempunyai izin untuk disewakan kepada orang lain. Jika seseorang yang menyewakan tidak mengerti pondokan yang boleh dan tidak boleh disewakan, maka bagaimana dengan penyewa pondokan yang hanya tahu untuk membayar sewa tempat pondokan.

Hakikat penegakan hak merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal. Oleh karena itu keberhasilan penegakan hukum akan dipengaruhi oleh hal-hal tersebut. Ada 5 faktor yang mempengaruhi penegakan hukum yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri
2. Faktor penegak hukum, yaitu pihak-pihak yang membentuk atau yang menggerakkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.²

¹ An-Nisa (4) : 29.

² Soejono Soekamto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 1983), hlm. 4-5.

Dari berbagai macam pondokan yang ada di Yogyakarta tentu saja tidak semuanya benar dan menjalankan peraturan dengan baik dan benar. Masih banyak pondokan yang bermasalah dengan berbeda permasalahan, di antaranya Pelanggaran ringan dan berat yang ditemukan antara lain rumah tidak berinduk semang, kos campur, tidak ada ruang tamu, pemondok tidak mempunyai Surat Keterangan Tinggal Sementara (SKTS) dan pelanggaran lainnya.³

Di sini terdapat kasus yang berbeda yaitu Rumah Dinas yang dijadikan sebagai pondokan atau dijadikan sebagai tempat sewa menyewa. Daerah tersebut adalah di Komplek POLRI Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta.

Komplek ini memang dulunya rumah dinas POLRI sepenuhnya, tetapi karena ada pelebaran subsidi pemerintah dengan sistem kreditan (KPR) maka sebagian besar Blok telah menjadi hak milik tetapi masih ada Blok yang berstatus rumah dinas yang ditempati oleh pensiunan POLRI dan itu disewakan.⁴ Blok tersebut adalah Blok A di Komplek POLRI atau RT 10 RW 03 Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta. Sekarang Komplek tersebut dihuni atau dimiliki oleh purnawirawan POLRI atau keluarganya yang disewakan kembali kepada mahasiswa dan masyarakat umum. Padahal Rumah Dinas tersebut masih di miliki oleh pemerintah yang hanya untuk ditempati POLRI yang masih aktif.

Rumah Negara atau Rumah Dinas (Rumdin) yang biasa disebut oleh orang secara umum atau rumah dinas jabatan secara khusus adalah bangunan yang

³ Sri Puryandari, "Implementasi Perda No 4 Tahun 2003 Tentang Penyelenggaraan Pemandokan Di Yogyakarta", Skripsi Universitas Widya Mataram Yogyakarta (2003).

⁴ Wawancara dengan Ketua RT 12, Blok C Komplek POLRI Gowok, Caturtunggal, Sleman, Yogyakarta, tanggal 7 April 2011.

dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan atau Pegawai Negeri.⁵

Sebenarnya penghunian Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri.⁶ Penghuni Rumah Negara itu sendiri wajib :⁷

1. Membayar sewa rumah
2. Memelihara rumah dan memanfaatkan rumah sesuai dengan fungsinya.

Dalam hal ini rumah negara tersebut disewakan kembali kepada penghuni lain untuk dijadikan sebagai pondokan kepada penyewa seperti mahasiswa atau orang lain yang mencari tempat tinggal. Berkaitan dengan uraian yang tertulis dalam latar belakang tersebut maka penyusun tertarik untuk melakukan penelitian mengenai SEWA MENYEWA RUMAH DINAS DI KOMPLEK POLRI GOWOK CATURTUNGGAL SLEMAN YOGYAKARTA DITINJAU DARI HUKUM ISLAM.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

⁵ PP. Nomor 40 Tahun 1994, Pasal 1 Ayat (1).

⁶ *Ibid.*, Pasal 7.

⁷ *Ibid.*, Pasal 10.

B. Pokok Masalah

Dari uraian latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana sewa menyewa rumah dinas di Komplek Polri Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap rumah dinas yang disewakan kembali di Komplek Polri Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta?

C. Tujuan dan Kegunaan

Secara garis besar tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Menjelaskan tentang praktik sewa menyewa rumah dinas di Komplek POLRI Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta dan menganalisis apakah praktik tersebut sudah sesuai dengan hukum Islam.

Adapun kegunaan yang diharapkan dari hasil penyusunan skripsi ini adalah:

1. Secara ilmiah penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu syari'ah. Serta menjadi rujukan penelitian berikutnya.
2. Dapat dijadikan masukan bagi sewa menyewa rumah dinas dalam melakukan praktik pondokan agar dapat menjelaskan rumah dinas menjadi pondokan sesuai dengan hukum Islam.

D. Telaah Pustaka

Kajian pustaka adalah suatu hal yang sangat berguna dalam proses pembahasan skripsi dan juga untuk menunjukkan kejujuran dalam penelitian karya ilmiah (skripsi) yang akan disusun bukan karya adopsi untuk menghindari duplikasi.

1. Buku *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, karya Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, yang menjelaskan tentang syarat sahnya sewa menyewa, perihal risiko, mengulang-sewakan, sewa-menyewa rumah, sewa-menyewa tanah, pembatalan dan berakhirnya sewa-menyewa.⁸
2. *Fiqh Muamalat*, buku karya Drs. H. Ahmad Wardi Muslich yang berisi pembahasan tentang fiqh muamalat terdapat pula bab mengenai sewa menyewa.⁹
3. Skripsi yang ditulis oleh Sri Puryandari, mahasiswi Jurusan Ilmu Administrasi Negara Universitas Widya Mataram Yogyakarta (UWMY) dengan judul “Implementasi Perda No 4 Tahun 2003 Tentang Penyelenggaraan Pemondokan Di Yogyakarta”. Penelitian mengambil studi kasus di Kecamatan Umbulharjo Yogya menunjukkan dari 1.257 tempat pondokan baru sekitar 9 persen yang telah mempunyai SIPP. Dipilihnya Kecamatan Umbulharjo karena wilayahnya dipandang paling luas dari 14 kecamatan di kota Yogya.

⁸ Drs. H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

⁹ Drs. H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2010).

Dari 7 kelurahan di Kecamatan Umbulharjo, Kelurahan Sorosutan banyak pondokan yang berizin (22 persen), Kelurahan Warungboto (19 persen), Kelurahan Semaki (15 persen) dan Kelurahan Muja Muju (15 persen). Temuan lain, meski telah lama diundangkan, Perda No 4 tahun 2003 *unsuccessfull implemented*. Perda tersebut tidak hanya mengatur kepemilikan SIPP, namun juga ketertiban pondokan. Sidak yang telah dijalankan oleh aparat telah berjalan baik. “Pelanggaran ringan dan berat yang ditemukan antara lain rumah tidak berinduk semang, kos campur, tidak ada ruang tamu, pemondok tidak mempunyai Surat Keterangan Tinggal Sementara (SKTS) dan pelanggaran lainnya,” jelas Sri Puryandari.¹⁰

4. Skripsi yang ditulis oleh Muhammad Aris Syafi’i, Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Tahun 2009 dengan judul “Obligasi Syariah Ijarah Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus PT. Matahari Putra Prima TBK)”. Dalam hal ini meneliti tentang obligasi syariah ijarah yang berkembang saat ini. Obligasi syariah ijarah banyak digunakan atau dilaksanakan oleh para pelaku bisnis atau perusahaan-perusahaan besar, di antaranya adalah PT. Matahari Putra Prima Tbk. Obligasi syariah ijarah di PT. Matahari Putra Prima Tbk yaitu obligasi yang semula bertujuan guna mencari dana guna

¹⁰ Sri Puryandari, “Implementasi Perda No 4 Tahun 2003 Tentang Penyelenggaraan Pemondokan Di Yogyakarta” skripsi Universitas Widya Mataram Yogyakarta (UWMY).

membangun gedung. Akan tetapi malah digunakan untuk membayar sewa areal usaha.¹¹

5. Tesis yang ditulis oleh Dwi Hastuti program pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2005 dengan judul “Kajian Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dinas Antara Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) Dengan Penyewa Di Kota Semarang”. Yaitu memaparkan permasalahan untuk mendapat informasi tentang obyek dengan mengambil beberapa responden sebagai sample. Tujuan utama PT Kereta Api (Persero) memberi fasilitas rumah dinas adalah untuk memperlancar pekerjaan pegawai yang berkaitan dengan tugas yang diembannya. Tetapi dalam perkembangan dan berjalannya waktu, penggunaan rumah dinas banyak menyimpang dari tujuan awal tersebut. Penghuni rumah dinas PT Kereta Api (Persero) sekarang terbagi: pegawai aktif, pensiunan dan pihak ketiga. Penghuni atau penyewa rumah dinas PT Kereta Api (Persero) berdasar SPR (Surat Penunjukan Rumah) yang merupakan perjanjian karena berisi beberapa klausula yang disepakati antara perseroan dengan penyewa. Dalam praktik banyak penyewa yang tidak mentaati ketentuan batas waktu menempati rumah dinas yang tercantum dalam SPR tersebut dengan alasan: karena uang pesangon yang diberikan perseroan tidak memadai, mereka telah keluar banyak biaya untuk merenovasi rumah

¹¹ Muhammad Aris Syafi'i, “Obligasi Syariah Ijarah Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus PT. Matahari Putra Prima TBK)” skripsi UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2009).

dan berharap dapat membeli rumah dinas tersebut. Sedang kendala yang dihadapi PT Kereta Api (Persero) untuk mengambil alih rumah dinas yang ditempati oleh yang tidak berhak adalah tuntutan ganti kerugian dari penghuni yang terlalu besar sehingga sulit untuk dipenuhi oleh perseroan, keinginan penyewa untuk membeli rumah dinas tidak dapat dipenuhi karena pihak perseroan belum memikirkan apalagi memutuskan untuk menjual rumah dinasnya.¹²

E. Kerangka Teoretik

Pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali sesuatu barang yang disewanya kepada pihak ketiga (pihak lain). Pihak penyewa dapat mengulang sewakan kembali, dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.

Andainya penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka perbuatan mengulang sewakan tidak diperbolehkan, karena sudah melanggar perjanjian, dan dalam hal seperti ini pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah disediakan.¹³

Ijârah dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. Ijârah merupakan salah satu kegiatan muamalah dalam rangka memenuhi keperluan

¹² Dwi Hastuti, "Kajian Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dinas Antara Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) Dengan Penyewa Di Kota Semarang", tesis pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang (2005).

¹³ Drs. H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 55.

hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan, dan lain-lain. Secara etimologi dapat berarti *ba'i manfaah* yang berarti pemilikan atas manfaat.¹⁴

Secara terminologi, ada beberapa definisi *ijârah* yang dikemukakan para ulama fiqh :

1. Ulama Hanâfiyah mendefinisikannya dengan :¹⁵ “Akad terhadap manfaat (benda) dengan imbalan”. Dalam literatur berbeda Ulama Hanâfiyah mendefinisikan *ijârah* sebagai :¹⁶ “Pemilikan manfaat (benda) dengan imbalan”. Defenisi kedua dari Ulama Hanâfiyah tentang *ijârah*, menurut Kamil Musa dalam *Ahkâmu al-mu'âmalat* memposisikan *ijârah* sebagai *ba'i manâfi'i* hal itu dikarenakan di kalangan Hanâfiyah manfaat tidak dianggap sebagai harta.¹⁷
2. Ulama Syafi'iyah mendefinisikannya dengan :¹⁸ ”Akad terhadap manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu”.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

¹⁴ Az-Zuhaili, *Al-mu'âmalah al-mâliyah al-mua'sirah* (Damaskus: Dâr al-Fikr, 2002), hlm. 72.

¹⁵ Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islâmi wa Adillatuh*, (Damaskus: Dâr al-Fikr, 2004), V: 3802.

¹⁶ Kâmil Mûsa. *Ahkâmu al-mu'âmalat*. (Beirut: Ar-Resalah Publisher, 1998). hlm 290.

¹⁷ Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm 73.

¹⁸ Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islâmi wa Adillatuh*, (Damaskus: Dâr al-Fikr, 2004), V: 3804.

3. Ulama Malikiyah dan Hanâbilah mendefinisikannya dengan:¹⁹
 ”Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan”.

Berdasarkan beberapa definisi di atas, menurut Wahbah az-Zuhaili bahwa akad ijârah tidak berlaku pada pepohonan untuk diambil buahnya, karena buah itu sendiri adalah materi, sedangkan ijârahnya ditujukan kepada manfaat bukan benda atau barang.²⁰

4. Merujuk pada Buku 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab I tentang Ketentuan Umum pasal 20 ayat 9 dinyatakan bahwa Ijarah adalah : ”Ijarah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.”

Setiap orang beriman berkewajiban untuk melaksanakan yang telah diakadkan baik berupa perkataan maupun perbuatan sesuai dengan firman Allah swt:

يأيهاالذين آمنوا أوفوا بالعقود²¹

1. Rukun Akad *Ijârah*

Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun akad *ijârah* itu ada empat, yaitu :²²

- a. Orang yang berakad : penyewa (*musta'jir*) dan pemberi sewa (*mu'jir*)

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*

²¹ Al-Maidah (5): 1.

²² Az-Zuhaili, *Al-mu'âmalat al-mâliyah al-muaşirah*, (Damaskus: Dâr al-Fikr, 2002), hlm. 72.

- b. Sighat (ijab dan kabul).
- c. Sewa/imbalan : harga sewa (ujrah)
- d. Manfaat obyek sewa (ma'jur)

Menurut ulama *Hanâfiyah*, rukun al-*ijârah* itu hanya satu, yaitu ijab (ungkapan menyewakan) dan kabul persetujuan terhadap sewa-menyewa. Ulama *Hanâfiyah* menyatakan bahwa orang yang berakad, sewa atau imbalan, dan manfaat, termasuk syarat-syarat *ijârah*, bukan rukunnya.²³

2. Syarat Akad *Ijârah*

Agar pelaksanaan akad *ijârah* sempurna, berikut beberapa syarat dari sahnya akad *ijârah*;

- a. Syarat pihak yang berakad :²⁴
 - 1) Cakap hukum (baligh dan berakal)
 - 2) Sukarela (ridha), tidak dalam keadaan dipaksa, terpaksa atau dibawah tekanan
- b. Syarat obyek yang disewakan :
 - 1) Manfaat barang dan atau jasa.
 - 2) Barang itu milik sah dan sempurna dari *mu'jir* (*al-milk al-tâm*) atau barang itu tidak terkait dengan hak orang lain.

²³ Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm 231.

²⁴ Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islâmi wa Adillatuh*, (Damaskus: Dâr al-Fikr, 2004), V: 3806.

3) Objek harus bisa dinilai dan dikenali secara spesifik (fisik).

Artinya manfaat barang jelas.²⁵

4) Manfaat barang atau jasa tidak termasuk yang diharamkan atau dilarang bermanfaat.²⁶

5) Manfaat barang atau jasa bisa langsung diserahkan dan digunakan selama jangka waktu tertentu yang disepakati.²⁷

c. Syarat harga sewa (*ujrah*):

1) Jelas disebutkan pada saat transaksi berupa uang, dirham, dinar dan lain sebagainya. Menurut Ulama *Hanâfiyah* pembayaran upah tidak boleh dalam bentuk manfaat yang serupa.²⁸ Seperti sewa rumah dengan *ujrah* penyewaan rumah. Namun dalam fatwa DSN no : 09/DSN-MUI/IV/2000 perihal Pembiayaan *Ijârah* bahwa Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.

2) Jelas disebutkan berapa jumlah *ujrah*.

d. Syarat akad atau *Sigat* :

1) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad.

²⁵ Kâmil Mûsa. *Ahkâmu al-mu'âmalat*. (Beirut : Ar-Resalah Publisher, 1998). hlm 300.

²⁶ Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islâmi wa Adillatuh*, (Damaskus: Dâr al-Fikr, 2004), V: 3813.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 3814.

²⁸ Kâmil Mûsa. *Ahkâmu al-mu'âmalat*. (Beirut : Ar-Resalah Publisher, 1998). hlm. 303.

- 2) Antara ijab qabul (serah terima) harus selaras baik dengan keinginan untuk melakukan kontrak sewa, harga dan jangka waktu yang disepakati.
- 3) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal atau kejadian yang akan datang yang tidak sesuai dengan esensi dari *ijârah*. Misalnya, *mu'jir* menyewakan rumahnya kepada pihak lain dengan syarat ia menempati selama 1 (satu) bulan, kemudian ia sewakan kepada orang lain. Esensi dari *ijârah* adalah memberikan hak atas manfaat barang pada salah satu pihak yang berakad.²⁹

3. Sifat Akad *Ijârah*

Ulama *Hanâfiyah* berpendirian bahwa akad *ijârah* mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad, misalnya penyewa wafat. Akan tetapi Jumhur Ulama berpendapat bahwa akad *ijârah* mengikat, kecuali terdapat cacat pada objek sewa dan atau objek sewa tidak boleh dimanfaatkan.³⁰

4. Pembagian Akad *Ijârah*

Dilihat dari segi objeknya, maka *ijârah* dibagi menjadi 2 bagian yaitu:

²⁹ Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islâmi wa Adillatuh*, (Damaskus: Dâr al-Fikr, 2004), V: 3828.

³⁰ Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 236.

a. *ijârah 'ala al-manâfi'i* yang artinya sewa atas manfaat barang

b. *ijârah 'ala al-a'mâl* yang artinya sewa atas suatu pekerjaan.

Ijârah 'ala al-manâfi'i adalah *ijârah* yang menjadikan manfaat dari barang sebagai objek akad, misalnya rumah, kendaraan dan lain sebagainya dengan remunerasi yang akan diterima si pemilik objek berupa *ujrah* atau *fee*. Sedangkan, *ijârah 'ala al-a'mâl* adalah *ijârah* yang berkaitan pekerjaan dengan remunerasi yang diterima berupa *al-ajr* yang berarti upah.³¹

5. Penentuan *Ujrah*

Dalam fatwa DSN no : 09/DSN-MUI/IV/2000 perihal Pembiayaan *Ijârah* dinyatakan bahwa Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Merujuk pada Buku 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X tentang Ijarah Bagian Keenam Pasal pasal 271 ayat 1 dan 2 dinyatakan bahwa : “(1) Nilai atau harga *ijârah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu dan (2) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, dan atau tahun”.

Selain itu, pada pasal 272 dinyatakan bahwa “(1) Awal waktu *ijarah* ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan. (2) Waktu *ijarah* dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak”. Sedang

³¹ Az-Zuhaili, *Al-mu'âmalah al-mâliyah al-muâsirah.*, (Damaskus: Dâr al-Fikr, 2002), hlm. 75.

pada pasal 273 dinyatakan : “Kelebihan waktu dalam ijarahan yang dilakukan oleh pihak penyewa, harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan”.

6. Berakhirnya Akad *Ijârah*

Para ulama menyatakan bahwa akad *ijârah* akan berakhir apabila :³²

- a. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah sewaan terbakar dan lain sebagainya.
- b. Waktu perjanjian berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan ke pemiliknya. Apabila yang disewa itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya.
- c. Karena pembatalan oleh kedua pihak yang berakad, sebagaimana pembatalan dalam akad jual beli.
- d. Menurut ulama *Hanâfiyah* berakhirnya akad *ijârah* karena salah satu pihak yang berakad meninggal sebab akad *ijârah* tidak dapat diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijârah* tidak batal atau berakhir dengan wafatnya salah seorang berakad, karena manfaat boleh diwariskan dan *ijârah* sama dengan jual-beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.
- e. Merujuk pada Buku 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X tentang Ijarah pasal 253 dinyatakan bahwa : “Akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan”.

³² Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islâmi wa Adillatuh*, (Damaskus: Dâr al-Fikr, 2004), V: 3862-3863.

Demikian tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (pasakh) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat untuk itu.

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut :³³

- a. Terjadinya aib pada barang sewaan
- b. Rusaknya barang yang disewakan
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (ma'jur a'laih)
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, dan
- e. Penganut Madzhab Hanafi menambahkannya dengan udzur.

F. Metode Penelitian

Metode adalah cara menurut sistem aturan tertentu. Maksudnya adalah upaya kegiatan praktis terlaksana secara rasional dan terarah agar tercapai secara optimal. Sedangkan penelitian adalah sebuah rasa keingintahuan manusia terhadap sesuatu secara sistematis dengan penekanan bahwa penyelidikan bersifat hati-hati dan kritis dalam mencari fakta, sehingga diperoleh pemecahan yang tetap terhadap suatu masalah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan karena bersumber datanya dari lapangan (*Field research*), dalam hal ini tentang praktik

³³ Drs. H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 56-57.

sewa menyewa rumah dinas di Komplek POLRI Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *preskriptif* yaitu menilai boleh atau tidaknya praktik sewa menyewa rumah dinas di Komplek POLRI Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta.

3. Sumber Data

Untuk menggali data yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi ini, penyusun merujuk pada:

a. Sumber primer yaitu hasil penelitian lapangan di Komplek POLRI Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta.

b. Sumber sekunder yaitu:

1) Karya-karya ilmiah atau penelitian tentang sewa menyewa rumah dinas dan kitab-kitab dan buku-buku tentang fiqh muamalat, serta beberapa buku lain yang membahas akad ijarah dan maqāsid asy-Syari'ah. Di samping itu juga referensi yang berkaitan dengan sewa menyewa.

2) Interview

Adalah salah satu tehnik pengumpulan dengan jalan mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada responden.³⁴ Dalam pengumpulan data ini penyusun bertanya

³⁴ Masri Singarimbun dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Survei* (Jakarta: LP3ES, 1985), hlm.145.

langsung kepada responden, meliputi individu yang terlibat yakni purnawirawan POLRI Sleman yang menjadikan Rumah Dinas sebagai pondokan, dalam hal ini purnawirawan tersebut termasuk Ketua RW dan Ketua RT 13/Blok C Komplek POLRI Gowok, Kepala Dusun dan mahasiswa yang menyewa dan membeli rumah dinas. Sedangkan teknik wawancara menggunakan semi terstruktur (*semi structured interview*), yakni pertanyaan yang diajukan sesuai daftar yang fleksibel atau sebuah pedoman dan tidak dari sebuah angket formal.³⁵

3) Dokumentasi

Yaitu pengumpulan data yang didapat dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan obyek penelitian, antara lain : Data monografi Desa.

4. Pendekatan masalah

Pendekatan masalah yang penyusun gunakan adalah pendekatan normatif, yaitu meneliti masalah dalam bingkai norma-norma yang ada dengan mendasarkan pada teks-teks yang bersumber pada hukum Islam.

5. Analisis Data

Untuk menganalisis data, digunakan analisis kualitatif melalui metode berfikir induksi maupun deduksi.

³⁵ Britha Mikkelsen, *Metode Penelitian Partisipatoris dan Upaya -Upaya Pemberdayaan*, (Yogyakarta: Yayasan Obor , 2001), hlm. 127.

- a. Metode Induksi yang pada umumnya disebut generalisasi,³⁶ digunakan ketika didapati data tentang pelaksanaan penyelenggaraan di Komplek POLRI Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta. Yang memiliki unsur sama. Dari data yang sama tersebut kemudian ditarik kesimpulan umum.
- b. Deduksi, yakni metode yang bertitik tolak pada data yang universal (umum), kemudian menarik kesimpulan yang bersifat khusus.³⁷ Menganalisis data berangkat dari norma hukum Islam dan Perda untuk melihat pelaksanaan penyelenggaraan sewa pondokan di Komplek POLRI Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta. Kemudian ditarik kesimpulan khusus yaitu praktik tersebut boleh atau tidak boleh.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam memudahkan pembahasan dalam skripsi ini untuk lebih mudah dipahami dan sistematis, penulis membagi isi skripsi ini ke dalam beberapa bagian, menurut sistematika dibawah ini:

BAB I, pendahuluan yang bertujuan untuk mengantarkan pada pembahasan skripsi secara keseluruhan. Dalam bab 1 ini berisi dari beberapa sub bab yang meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian,

³⁶ Sudarto, *Metodologi Penelitian Filsafat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 67.

³⁷ *Ibid.*, hlm. 58.

kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II, menjelaskan mengenai konsep dasar fiqh muamalat sebagai landasan dilanjutkan dengan pengertian sewa menyewa dan dasar hukumnya, rukun dan sifat sewa menyewa beserta aspek-aspek di dalamnya, sehingga lebih jelas atas dasar-dasar hukumnya.

BAB III, pembahasan mengenai bagaimana praktik sewa menyewa rumah dinas yang dilakukan, rumah dinas yang telah menjadi hak milik dan rumah yang berstatus rumah dinas yang disewakan kembali dan wilayah penelitian yang meliputi letak geografis, pembagian wilayah dan penduduk yang tinggal di Komplek POLRI Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta, untuk menggambarkan praktik di lokasi tersebut.

BAB IV, merupakan hasil analisis terhadap sewa menyewa rumah dinas di Komplek POLRI Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta ditinjau hukum Islam dari segi objek dan berakhirnya sewa menyewa, dikaji dari boleh dan tidaknya sewa menyewa rumah dinas untuk disewakan kembali, maka dapat diambil suatu hukum yang lebih jelas.

BAB V, berisi penutup yang meliputi kesimpulan dan saran-saran. Penulisan skripsi ini diakhiri oleh daftar pustaka, daftar riwayat hidup penulis, dan lampiran-lampiran yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam kasus sewa menyewa ini, ditinjau dari segi obyek sewa menyewa objek yang disewakan tersebut adalah berupa rumah dinas POLRI yang awal semula diperuntukkan sebagai rumah tinggal POLRI yang berdinis dan kemudian disewakan kembali. Sebenarnya objek sewa menyewa itu pun masih layak untuk dihuni kepada siapapun. Hanya saja objek sewa menyewa tersebut bukan milik sendiri melainkan milik pemerintah yang seharusnya biaya sewa (ujrah) itu diterima oleh pemerintah dan bukan keluarga atau POLRI yang telah pensiun dan habis masa jabatannya. Apabila sewa menyewa terhenti, maka penyewa wajib mengembalikan barang sewaan. Jika dalam bentuk barang bergerak, hendaklah diserahkan ke tangan pemiliknya. Jika dalam bentuk barang yang tidak bergerak seperti sawah atau rumah, hendaklah diserahkan kembali kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari barang-barang milik penyewa. Jika ditinjau dari segi waktu perjanjian sewa menyewa yaitu waktu perjanjian berakhir, apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan ke pemiliknya. Apabila yang disewa itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya. Waktu pembatalan akad sewa menyewa ini telah batal dengan sendirinya dikarenakan POLRI tersebut sudah tidak menjabat lagi.

2. Konsep *maqāṣid asy-syari'ah*, secara simpel menggambarkan sebuah hukum dengan lebih menitikberatkan pada substansi (*maqāṣid*) sebuah teks (*asy-syari'ah*), yang kemudian disinkronkan dengan sebuah kasus dan realita. Aplikasi konsep *maqāṣid asy-syari'ah* terhadap hukum mengulangsewakan rumah dinas dapat dilakukan dengan menerapkan kaidah-kaidah pokok *maqāṣid asy-syari'ah* dalam metode *istinbat* hukum. Menurut Syatibi, perbuatan yang dalam skala kecil berstatus mubah, namun ketika perbuatan itu merugikan dalam skala yang lebih luas, maka perbuatan itu menjadi makruh atau haram. Jika pemilik barang mensyaratkan tidak boleh memindahtangankan kepada orang lain saat transaksi, penyewa tidak boleh melakukannya karena orang Islam itu sesuai dengan syarat yang mereka buat. Dari beberapa data yang ada, dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas di kompleks POLRI Gowok terjadi pelanggaran ketika rumah dinas yang disewakan kembali adalah milik pemerintah daerah yang seharusnya dikembalikan, maka mengulangsewakan rumah dinas yang disewakan kembali tersebut adalah tidak boleh sesuai dengan prinsip syari'ah karena telah merugikan orang lain dan telah timbul mafsadat.

B. Saran

1. Penelitian ini hanya sekelumit dari sekian banyak penelitian tentang sewa menyewa rumah dinas yang tentunya belumlah berarti apa-apa dalam kajian keIslaman yang begitu marak. Namun penyusun berharap agar skripsi ini dapat dijadikan referensi sampingan bagi para peneliti yang ingin membahas ini.
2. Dalam mengukur kemaslahatan sebuah hal, tentunya tidak cukup hanya menggunakan parameter nalar semata, tapi perlu diperhatikan pula kaitannya dengan pokok-pokok syariat.
3. Dikarenakan dampak yang timbul akibat sewa menyewa rumah dinas di Komplek POLRI Gowok Caturtunggal Sleman Yogyakarta itu cenderung kearah yang mafsadat. Oleh karena itu, hemat penyusun dalam situasi dan kondisi masyarakat dewasa ini praktik sewa menyewa rumah dinas perlu untuk ditinjau kembali, supaya tidak terjadi pelanggaran dalam praktiknya. Yaitu tidak hanya selektif pada saat pendaftaran efek tetapi juga aktif dalam mengawasi praktiknya.
4. Dari uraian yang sangat sederhana ini penyusun berharap agar penelitian ini menggugah minat peneliti lain untuk melakukan penelitian yang lebih akurat dan valid guna melengkapi kajian ini agar lebih bisa diterima oleh para pecinta hukum Islam.

DAFTAR PUSTAKA

1. Al-Qur'an

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Semarang: Toha Putra. t.t.

2. Hadis

Al-Bukhari, *Sahih al-Bukhari*, Mesir: Maṭba'ah al-Halabi, t.t.

3. Fiqh/Ushul Fiqh

'Assal, Ahmad Muhammad & Prof.Dr. Fathi Ahmad Abdul Karim, *An-Niẓam al-Iqtisadi fi al-Islam Mabaadiuhu Wahdafuhu*, Cairo: Malik `Abdul `Aziz University, 1977.

Abdullah, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Mazhab*, Jakarta: Maktabah al- Hanif, 2009.

Al-'Alim Yusuf Hamid, *al-Maqâsid al-'ammah li asy-Syari'ah al-Islamiyyah*, Herndon : al-Ma'had al-'Alami li al-Fikr al-Islami, 1412 H/1991 M.

Asy-Syatibi, Ibrahim bin Musa al-Garnati, *al-Muwāfaqāt fi Usūl asy-Syari'ah*, Beirut: Dar al-Ma'arīf, t.t

Az-Zuhaili, *Al-mu'âmalat al-mâliyah al-muâsirah*, Damaskus: Dâr al-Fikr, 2002.

---, *Al-Fiqh al-Islâmi wa Adillatuh*, Damaskus: Dâr al-Fikr, 2004.

Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: UII Pers, 1993.

Firdaus NH, Muhammad, *Konsep Dasar Obligasi Syariah*, Jakarta: Renaisan, 2005.

Hasbi, ash-Shiddiqy, *Pengantar Hukum Muamalah*, cet. ke-5, Jakarta: Bulan Bintang, 1976.

Muhammad, Abdullah, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Mazhab*, Jakarta: Maktabah al-Hanif,t.t.

Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: AMZAH, 2010.

Muthalib, Muhammad Yasir, Terjemah al-Umm “*Ringkasan Kitab al-Umm*”, Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.

Nasrun, Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.

Nasution, Mustafa Edwin dkk., *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, Jakarta: Kencana, 2007.

Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Sa'id, Abdul Sattar Fathullah, *Al-Muamalah fil Islam*, Makkah; Rabi'ah al-Islami.

Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

Syafe'I, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2004.

Ya'qub, Hamzah, *Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Hidup dalam Berekonomi)*, Bandung: Diponegoro, 1992.

Zarqa, Mustafa Ahmad, *Al-Madkhal al-Fiqh Al-Am*, Damaskus; Al-Adib, 1967

Lain-lain

Al-Muqri, Ar-Rafi'I ahmad, *Al-Misbah Al-Munir*, Beirut: Dar al-Fiqr, t.t.

Mikkelsen, Britha, *Metode Penelitian Partisipatoris dan Upaya –Upaya Pemberdayaan*, Yogyakarta: Yayasan Obor, 2001

Masri Singarimbun dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Survei*, Jakarta: LP3ES, 1985.

Sudarto, *Metodologi Penelitian Filsafat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.

Soekamto, Soejono, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 1983.