

# JAMA | JURNAL MANAJEMEN EKONOMI DAN BISNIS

## Forum Operator Perguruan Tinggi Islam (FORPTI)

Volume 1 Nomor 2, November 2024

DOI:

## Analisis Praktek Sewa Menyewa Kamar Petak Ibu Pipih Dalam Perspektif Akad *Ijarah*

Saepul Imam<sup>1</sup>, Jalaludin<sup>2</sup>, Asep Dede Kurnia<sup>3</sup>, Agus Jalaludin<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup> Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Syariah (STIES) Indonesia Purwakarta

Jln. Veteran No. 150-152 Ciseureuh Purwakarta Jawa Barat, 41118, Indonesia

[120461081@sties-purwakarta.ac.id](mailto:120461081@sties-purwakarta.ac.id)

[2jalaludin@sties-purwakarta.ac.id](mailto:2jalaludin@sties-purwakarta.ac.id)

[3asepdedekurnia@sties-purwakarta.ac.id](mailto:3asepdedekurnia@sties-purwakarta.ac.id)

[4jalaludinagus14@gmail.com](mailto:4jalaludinagus14@gmail.com)

### ABSTRAK

Kesesuaian praktek sewa menyewa dalam ekonomi syariah harus dianalisis dari berbagai indikator salah satunya rukun dan syarat. Berdasarkan hasil observasi peneliti menemukan beberapa fenomena dilokasi penelitian seperti kesepakatan sewa kamar petak masih menggunakan sistem lisan, pembayaran sewa kamar petak tidak ada penentuan tanggal yang spesifik, keamanan sewa kamar petak kurang lengkap (tidak tersedianya CCTV, dan pos security 24 jam), pemilik kamar petak kadang tidak peduli terhadap kerusakan kamar (genteng bocor, dan bangunan yang sudah lapuk). Maka tujuan penelitian ini untuk mengetahui praktek sewa-menyewa kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta dan untuk mengetahui praktek sewa-menyewa kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta dalam perspektif akad *Ijarah*. Metode penelitian ini menggunakan kualitatif studi kasus, sumber data primer didapatkan dari hasil observasi dan wawancara kepada pemilik dan penyewa kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta. Kesimpulan penelitian ini bahwa praktek sewa menyewa kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :1) Menghubungi via whatsapp atau datang langsung ke rumah pemilik kamar petak; 2) Pemilik mengkonfirmasi untuk ketersediaan kamar petak; 3) Penyewa melakukan survei; 4) Penyewa mendapatkan informasi mengenai fasilitas sewa kamar; 5) Penyewa menentukan waktu sewa; 6) Penjelasan hak dan kewajiban penyewa serta tata cara penggunaan fasilitas kamar; 7) Keamanan kamar petak tidak dilengkapi CCTV, dan tidak ada pos security 24 jam; 8) Perawatan kamar kadang ditemukan pembiaran dan tidak segera diperbaiki, seperti genteng bocor dan bangunan yang sudah lapuk. Selanjutnya, praktek sewa-menyewa kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta **belum sesuai dengan akad *Ijarah***, karena masih ada syarat salah satu rukun yang belum terpenuhi seperti penyewa kamar tidak mendapatkan bukti sewa dalam bentuk apapun, penyewa kamar tidak diberitahu tanggal bayar sewa kamar petak, dan penyewa mengalami ketidaksesuaian sewa kamar dengan perjanjian sewa saat pertama kali survey.

**Kata kunci**— Akad *Ijarah*, Sewa Menyewa, Sewa Kamar Petak, Petak Ekonomi Syariah.

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062/8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062/8636) (Media Cetak)

**ABSTRACT**

*The suitability of leasing practices in Islamic economics must be analyzed from various indicators, one of which is the pillars and conditions. Based on the results of observations, researchers found several phenomena at the research location such as tenement rental agreements still using an oral system, payment of tenement rent does not have a specific date, tenement rental security is less complete (unavailability of CCTV, and 24-hour security posts), tenement room owners sometimes do not care about room damage (leaking roof tiles, and buildings that have rotted). So the purpose of this study is to find out the practice of renting Mrs. Pipih's tenement room in Cikumpay Campaka Purwakarta Village and to find out the practice of renting Mrs. Pipih's tenement room in Cikumpay Campaka Purwakarta Village in the perspective of the Ijarah contract. This research method uses qualitative case studies, primary data sources obtained from observations and interviews with the owners and tenants of Mrs. Pipih's tenement rooms in Cikumpay Campaka Purwakarta Village. The conclusion of this study is that the practice of renting a tenement room for Mrs. Pipih Cikumpay Campaka Purwakarta Village: 1) Contact via whatsapp or come directly to the tenement owner's house; 2) The owner confirms the availability of the tenement room; 3) The tenant conducts a survey; 4) Tenants get information about room rental facilities; 5) Tenants determine the rental time; 6) Explanation of tenant rights and obligations and procedures for using room facilities; 7) Plot room security is not equipped with CCTV, and there is no 24-hour security post; 8) Room maintenance is sometimes found neglected and not immediately repaired, such as leaking roof tiles and decaying buildings. Furthermore, the practice of renting Mrs. Pipih's tenement room in Cikumpay Campaka Purwakarta Village is not in accordance with the Ijarah contract, because there are still conditions for one of the pillars that have not been fulfilled, such as the tenant of the room not getting proof of rent in any form, the tenant of the room is not notified of the date of paying the rent for the tenement room, and the tenant experiences a mismatch between the room rental and the rental agreement during the first survey.*

**Keywords-** Akad Ijarah, Lease, Lease Room Petak, Petak Ekonomi Syariah.

**I. PENDAHULUAN**

Desa Cikumpay merupakan salah satu desa yang ada di Kecamatan Campaka Kabupaten Purwakarta, yang memiliki lingkungan industri dan banyak masyarakat yang bisnis menyewakan rumah atau petak, termasuk sewa menyewa kamar di petak Ibu Pipih (Admin, 2023). Ibu Pipih merupakan salah satu masyarakat Desa Cikumpay yang berbisnis menyewakan kamar atau petak untuk tempat tinggal sementara, dan banyaknya karyawan yang bekerja di pabrik atau industri pada lingkungan Desa Cikumpay Campaka Purwakarta. Dengan banyaknya orang yang mencari tempat tinggal untuk disewa, maka usaha kamar petak ini semakin banyak diminati (Pipih, 2024).

Alasan memilih lokasi penelitian di kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta karena harga yang ditawarkan lebih murah jika dibandingkan dengan sewa kamar petak yang lain, seperti Petak Melati, Kosan Kami, Nefis House dan Kosan Bunda yang rata-rata sewa kamar berkisar 400.000,- sampai 500.000,- per bulan. Selain itu, harga sewa kamar petak Ibu Pipih dengan harga 350.000 perbulan sudah termasuk fasilitas listrik dan juga air (Ari Suherman, 2024). Kemudian, kamar petak Ibu Pipih sendiri memiliki 6 kamar yang bisa disewakan kepada penyewa. Setiap bulannya kamar yang ada di petak Ibu Pipih tidak pernah sepi penyewa. Bahkan banyak penyewa yang *membooking* sewa kamar dari jauh-jauh hari supaya tidak kehabisan kamar untuk disewa (Pipih, 2024).

Berdasarkan hasil observasi, peneliti menemukan beberapa indikasi masalah yang berhubungan dengan sewa menyewa petak, salah satunya kesepakatan sewa petak masih menggunakan sistem lisan, seharusnya bukti sewa menyewa dibuktikan dengan bukti kuat

**JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024**

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](#) (Media Online), [3062-8636](#) (Media Cetak)

seperti kontrak tertulis untuk menghindari adanya sengketa atau masalah dikemudian hari. Saiful Ibnu Hamzah Dosen Hukum Keluarga Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya menyatakan bahwa kontrak secara lisan berdasarkan perdata maupun hukum Islam yang telah memenuhi syarat sah secara hukum, namun sangat beresiko jika terjadi sengketa. Serta akan mengalami kesulitan dalam pembuktiannya. Sebaiknya perjanjian memang dilakukan secara tertulis dengan minimal 2 orang saksi (Hamzah, 2020).

Indikasi masalah dua pembayaran kamar petak dilakukan dengan cara pembayaran setiap bulan, akan tetapi tidak ada penentuan tanggal yang spesifik, seharusnya pemberi sewa memberikan jangka waktu atau pembayaran sewa kamar petak tersebut untuk menghindari adanya masalah dan penyalahgunaan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam sewa menyewa petak. Jangka waktu sewa yang jelas dan tercantum dalam perjanjian sewa menyewa memungkinkan pihak-pihak untuk memahami kewajiban dan hak mereka secara jelas (Jaelani et al., 2020). Pihak-pihak dapat memastikan bahwa mereka memenuhi kewajiban mereka dan tidak melanggar hak yang dimiliki oleh pihak lain. Dengan demikian, memberikan jangka waktu atau pembayaran sewa kamar petak tersebut dapat membantu menghindari adanya masalah dan penyalahgunaan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam sewa menyewa (Rondonuwu, 2018).

Indikasi masalah ketiga bahwa keamanan yang diberikan oleh pemilik petak kurang lengkap, kamar petak dengan keamanan yang kurang lengkap seperti tidak tersedianya CCTV, tidak tersedianya pos keamanan selama 24 jam, tentunya menjadi pertimbangan seseorang dalam memilih kamar petak. Jika keamanan terjamin, maka banyak orang yang memilih kamar petak tersebut, Sebelum seseorang memutuskan untuk melakukan penyewaan kamar petak. Keamanan terjamin, salah satu alasan yang membuat banyak orang memilih kamar petak. Kamar petak biasanya memiliki keamanan yang lebih ketat dan terjamin, sehingga para penyewa dapat merasa lebih aman dan nyaman selama menginap di sana. Selain itu, kamar petak juga seringkali memiliki fasilitas tambahan seperti pengawasan CCTV, petugas keamanan, dan sistem keamanan lainnya yang memastikan keselamatan para penyewa. Dengan fasilitas tambahan seperti ini, kamar petak dapat menawarkan tingkat keamanan yang lebih tinggi dan membuat para penyewa merasa lebih nyaman dan aman dalam menggunakan fasilitas tersebut (Budiman, 2002).

Indikasi masalah keempat pemilik kamar petak tidak peduli terhadap kerusakan kamar petak seperti genteng bocor dan bangunan yang sudah lapuk. Seharusnya pemberi sewa memberikan pelayanan terhadap keutuhan dan kenyamanan barang yang disewakan termasuk petak sewaan. Mereka berfokus pada memastikan keutuhan dan kenyamanan kamar yang disewakan, termasuk petak sewaan, untuk memastikan penghuni dapat tinggal dengan nyaman dan aman. Dengan demikian, pemberi sewa berkomitmen untuk mempertahankan keutuhan dan kenyamanan kamar petak, serta memastikan petak sewaan dapat digunakan dengan baik dan aman, karena pembayaran yang dikenakan kepada penyewa sudah termasuk biaya pemeliharaan dan fasilitas, terkecuali biaya pemeliharaan dan perawatan terpisah dengan biaya pokok sewa petak (Beta Suryokusumo, 2018).

Penelitian terdahulu yang menjadi bahan pertimbangan, seperti penelitian oleh Fuzan Attalarik Dharmes, yang berjudul Tinjauan Fiqih Mu'amalah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Kas Untuk Kolam Budidaya Ikan Air Tawar (Studi Kasus di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas) (Fauhan Attalarik Dharmes, 2020). Perbedaan peneliti terdahulu dengan saat ini pertama, objek kajian penelitian terdahulu menganalisa tinjauan fiqih *mu'amalah* terhadap praktek sewa menyewa Tanah kas untuk kolam budidaya ikan air tawar, sedangkan pada penelitian saat ini berfokus pada analisis praktek sewa menyewa kamar petak dalam perspektif akad *Ijarah*. Kedua, lokasi penelitian terdahulu di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas, sedangkan penelitian saat ini berlokasi di Desa Cikumpay Kecamatan Campaka Kabupaten Purwakarta. Ketiga, Populasi pada penelitian terdahulu adalah pemilik Kolam Budidaya Ikan Air di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas, sedangkan populasi pada penelitian saat ini penyewa kamar petak di Desa Cikumpay Kecamatan Campaka Kabupaten Purwakarta. Keempat, tahun penelitian terdahulu dilakukan pada tahun 2020, sedangkan pada penelitian saat ini pada tahun 2024.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Dendi Purwagandi, yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Rumah Kontrakan di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang" (Purwagandi, 2019). Perbedaan peneliti terdahulu dengan saat ini pertama, objek kajian penelitian terdahulu Penelitian tersebut berfokus pada akad sewa-menyewa rumah kontrakan, sedangkan pada penelitian saat ini berfokus pada praktek sewa menyewa kamar petak dalam perspektif akad *Ijarah*. Kedua, lokasi penelitian terdahulu di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang, sedangkan penelitian saat ini berlokasi di Desa Cikumpay Kecamatan Campaka Kabupaten Purwakarta. Ketiga, Populasi pada penelitian terdahulu adalah penyewa kontrakan di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang, sedangkan pada penelitian saat ini populasinya adalah penyewa kamar petak di Desa Cikumpay Kecamatan Campaka Kabupaten Purwakarta. Keempat, Waktu penelitian terdahulu dilakukan pada Tahun 2019, sedangkan pada penelitian saat ini pada Tahun 2024.

Berdasarkan indikasi masalah diatas, maka tujuan penelitian ini untuk mengetahui praktek sewa menyewa kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Kecamatan Campaka Kabupaten Purwakarta dan untuk mengetahui praktek sewa menyewa kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Kecamatan Campaka Kabupaten Purwakarta dalam perspektif akad *Ijarah*.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Sewa Menyewa

Secara yuridis pengertian sewa menyewa dijelaskan dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut, sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya (Mahalia Nola Pohan, 2020).

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062-8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062-8636) (Media Cetak)

## B. Akad Ijarah

### 1. Pengertian Akad Ijarah

Menurut Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 menjelaskan bahwa akad *Ijarah* adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* atau antara *musta'jir* dengan *ajir* untuk memper tukarkan *manfa'ah* dan *Ujrah*, baik manfaat barang maupun jasa (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2017).

### 2. Dasar Hukum Akad Ijarah

Dalam pelaksanaan *Ijarah* terdapat dalam al-qur'an yaitu QS. Al-Baqarah (2) ayat 233:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمِ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ  
لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ وَلَا بَوْلِدُهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا 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

"Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan (Subarkah et al. 2012).

Selain itu, dasar hukum *Ijarah* dalam hadist yaitu terdapat pada hadist Rasulullah saw yang diriwayatkan oleh H.R. Sunan An-Nasa'I No 3858 :

أَخْبَرَنَا هِشَامُ بْنُ عَمَّارٍ قَالَ حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ حَمْرَةَ قَالَ حَدَّثَنَا الْأَوْزَاعِيُّ قَالَ حَدَّثَنِي حَفْصُ بْنُ عَمَّارٍ عَنْ نَافِعٍ  
أَنَّهُ حَدَّثَهُ قَالَ كَانَ ابْنُ عَمْرِو بْنِ يُكْرِي أَرْضَهُ بِبَعْضِ مَا يَخْرُجُ مِنْهَا فَبَلَغَهُ أَنَّ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ يَزْجُرُ عَنْ ذَلِكَ وَقَالَ  
هَي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ قَالَ كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ قَبْلَ أَنْ نَعْرِفَ رَافِعًا ثُمَّ وَجَدَ فِي نَفْسِهِ  
فَوَضَعَ يَدَهُ عَلَى مَنْكِبِي حَتَّى دَفَعْنَا إِلَى رَافِعٍ فَقَالَ لَهُ عَبْدُ اللَّهِ أَسَمِعْتَ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ هَي عَنْ  
كِرَاءِ الْأَرْضِ فَقَالَ رَافِعٌ سَمِعْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ لَا تُكْرُوا الْأَرْضَ بِشَيْءٍ

"Telah mengabarkan kepada kami Hisyam bin 'Ammar, ia berkata; telah men ceritakan kepada kami Yahya bin Hamzah telah menceritakan kepada kami Al Auza'i telah menceritakan kepadaku Hafsh bin 'Inan dari Nafi' bahwa dia telah menceritakan kepadanya, dia berkata; "Dahulu Ibnu Umar menyewakan tanah nya dengan imbalan sebagian dari hasil yang dikeluarkan darinya. Kemudian sampai kepadanya bahwa Rafi' bin Khadij melarang dari hal tersebut dan dia berkata; "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam

melarang dari hal tersebut. " Ibnu Umar berkata; "Dahulu kami menyewakan tanah sebelum mengetahui Rafi' ". Kemudian dia merasakan ada ganjalan dalam hatinya lalu dia letakkan tangannya di pundakku hingga kami bertolak menuju kepada Rafi'. Kemudian Abdullah berkata kepadanya; "Apakah engkau mendengar Nabi shallallahu 'alaihi wasallam melarang dari penyewaan tanah?" Maka Rafi' berkata; "Saya mendengar Nabi shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Janganlah kalian menyewakan tanah dengan sesuatu (El-Rasheed, 2023)".

### 3. Rukun dan Syarat Akad Ijarah

Rukun adalah yang harus terpenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan menurut Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 rukun *Ijarah* yaitu (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2017) :

#### a. *Sighat*

Yang dimaksud *shighat* akad adalah ijab qabul. Ijab adalah pernyataan satu kehendak oleh satu pihak untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, dan qabul adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak oleh pihak lain (Dewi, 2005).

#### b. Para Pihak

Adapun para pihak yang terdapat dalam rukun *Ijarah* yaitu *mu'jir*, *musta'jir* dan *ajir*. Adapun pengertian *mu'jir* (pemberi sewa) adalah pihak yang menyewakan barang, baik *mu'jir* yang berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017).

Lalu untuk *musta'jir* adalah pihak yang menyewa (penyewa/penerima manfaat barang) dalam akad *Ijarah 'ala al-a'yan* atau penerima jasa dalam akad *Ijarah 'ala al-a'mal/Ijarah 'ala al-asykhash*, baik *musta'jir* berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. Sedangkan untuk *ajir* adalah pihak yang memberikan jasa dalam akad *Ijarah 'ala al-a'mal/Ijarah 'ala al-asykhash*, baik *ajir* berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017).

#### c. Objek (barang)

Objek *Ijarah* adalah suatu benda yang dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung serta tidak memiliki cacat yang menghalangi fungsinya (Muhammad Ngasifudin, 2019). Selain itu yang dimaksud objek (barang) yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan). Selain itu juga terdapat *Mahall al-Manfa'ah*, manfaat dan waktu sewa (Ascarya, 2012).

#### d. *Ujrah*

Upah adalah hak bagi pekerja yang telah menyelesaikan suatu pekerjaan yang diserahkan kepadanya, sebagai pengimbang dari kewajibannya melakukan sesuatu, maka ia mendapatkan upah sesuai dengan yang telah disepakati bersama (Enizar, 2013).

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062/8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062/8636) (Media Cetak)

Menurut Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 syarat *Ijarah* yaitu (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2017) :

- a. Syarat terkait *Shighat*
  - 1) Akad *Ijarah* harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh *Mu'jir/Ajir* dan *Musta'jir*.
  - 2) Akad *Ijarah* boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Syarat terkait Para Pihak
  - 1) Akad *Ijarah* boleh dilakukan oleh orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/ natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah /rechtsperson*) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 2) *Mu'jir*, *Musta'jir*, dan *Ajir* wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 3) *Mu'jir* wajib memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad *Ijarah* baik ke wenangan yang bersifat *ashliyyah* maupun *niyabiyyah*.
  - 4) *Mu'jir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan manfaat.
  - 5) *Musta'jir* wajib memiliki kemampuan untuk membayar *Ujrah*.
- c. Syarat terkait *Mahall al-Manfa'ah* dalam *Ijarah'ala al-A'yan*
  - 1) *Mahall al-manfa'ah* harus berupa barang yang dapat dimanfaatkan dan manfaatnya dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqawwam*).
  - 2) *Mahall al-manfa'ah* sebagaimana dalam angka 1, harus dapat di serahterimakan (*maqdur al-taslim*) pada saat akad atau pada waktu yang disepakati dalam akad *Ijarah maushufahfi al-dzimmah*.
- d. Syarat terkait Manfaat dan Waktu Sewa
  - 1) Manfaat harus berupa manfaat yang dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqawwam*).
  - 2) Manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh *Mujir* dan *Musta'jir/Ajir*.
  - 3) Tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh *Mu'jir* dan *Musta'jir*.
  - 4) *Musta'jir* dalam akad *Ijarah 'ala al-a'yan*, boleh menyewakan kembali (*al-Ijarah min al-bathin*) kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *Mu'jir*.
  - 5) *Musta'jir* dalam akad *Ijarah 'ala al-a'yan*, tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena pemanfaatan, kecuali karena *al-ta'ad di*, *al-taqshir*, atau *mukhalafat al-syuruth*.
- e. Syarat terkait *Ujrah*
  - 1) *Ujrah* boleh berupa uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Kuantitas dan/atau kualitas *Ujrah* harus jelas, baik berupa angka nominal, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad.
- 3) *Ujrah* boleh dibayar secara tunai, bertahap/angsur, dan tangguh berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) *Ujrah* yang telah disepakati boleh ditinjau-ulang atas manfaat yang belum diterima oleh *Mustajir* sesuai kesepakatan.

### III. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Agusta, 2003). Dengan penelitian kualitatif bertujuan untuk mengetahui Analisis Sewa Menyewa Kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta Dalam Perspektif Akad *Ijarah*. Pendekatan penelitian dengan metode kualitatif adalah untuk pendekatan atau penelusuran untuk mengeksplorasi dan memahami suatu gejala sentral (Semiawan, 2010).

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kasus. Studi kasus merupakan strategi yang lebih cocok bila pokok pertanyaan suatu penelitian berkenaan dengan *how* atau *why*, bila peneliti hanya memiliki sedikit peluang untuk mengontrol peristiwa-peristiwa yang akan diselidiki, dan bilamana fokus penelitiannya terletak pada fenomena kontemporer (masa kini) di dalam konteks kehidupan nyata. Studi kasus berfokus pada spesifikasi kasus dalam suatu kejadian baik itu yang mencakup individu, kelompok budaya, ataupun suatu potret kehidupan (Asri & Julisman, 2022).

Sumber data merupakan faktor penting yang menjadi pertimbangan dalam penentuan metode pengumpulan data disamping jenis data untuk mengetahui darimana subjek data tersebut diperoleh (Mufidah, 2024). Dalam Penelitian empiris data yang digunakan diklasifikasikan menjadi dua jenis yakni primer dan sekunder. Data primer dalam penelitian ini sumber data yang diperoleh dari data-data di dapat langsung dari lapangan, yaitu penulis melakukan observasi dan wawancara langsung kepada pemilik kamar petak yaitu Ibu Pipih dan penyewa kamar petak Ibu Pipih di Desa Cikumpay Campaka Purwakarta dan data sekunder Dalam penelitian ini sumber data yang diperoleh dari buku, artikel ilmiah, Al-Qur'an, Hadist, Ijma, website, literature dan studi dokumentasi yang berkaitan dengan sewa menyewa.

Sampel adalah suatu bagian dari populasi yang akan diteliti dan yang dianggap dapat menggambarkan populasinya (Irawan, 2006). Teknik penentuan sampel dalam penelitian ini menggunakan *sampling* jenuh. *Sampling* jenuh adalah teknik penentuan sampel bila semua anggota populasi digunakan sebagai sampel. *Sampling* jenuh ini sering dilakukan bila jumlah populasi relatif kecil, kurang dari 30 orang, atau penelitian yang ingin membuat generalisasi dengan kesalahan sangat kecil. Istilah lain *sampling* jenuh adalah sensus, dimana semua anggota populasi dijadikan sampel. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 6 informan, maka sampel yang digunakan adalah berjumlah 6 informan karena menggunakan sampel jenuh.

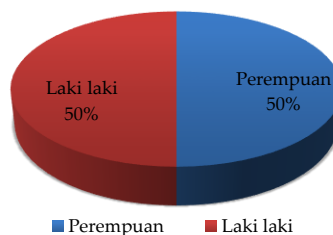
Teknik pengumpulan data yaitu alat atau instrumen yang digunakan dalam proses pengumpulan data, seperti observasi, wawancara, dan studi dokumen (Mufidah, 2024). Pertama Observasi dalam penelitian ini dilakukan secara langsung melalui pengamatan terhadap pemilik dan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta mengenai pemahaman terhadap sewa menyewa kamar di petak Ibu Pipih. Konsep penelitian ini dengan konsep penelitian lapangan. Kedua, wawancara, narasumber yang menjadi sasaran peneliti ini yaitu pemilik dan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta mengenai analisis sewa menyewa dalam perspektif akad *Ijarah*. Terakhir, studi dokumen yang dikumpulkan oleh peneliti dipilih untuk diambil mana yang sesuai dengan fokus yang diteliti. Dokumen yang diambil dijadikan data pendukung penelitian (Nizamuddin et al. 2021).

#### IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### A. Hasil Penelitian

###### 1. Karakteristik Informan Berdasarkan Jenis Kelamin

Diagram 4. 1  
Data Informan Berdasarkan Jenis Kelamin

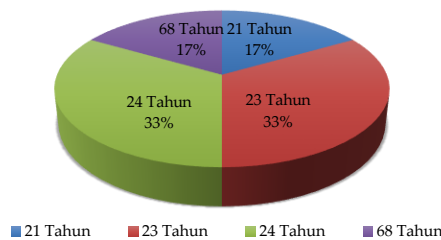


(Sumber: Diolah Oleh Peneliti Tahun 2024)

Berdasarkan Diagram 4. 1 diatas tentang data informan berdasarkan jenis kelamin dapat dijelaskan bahwa informan berjumlah 6 orang, untuk laki-laki berjumlah 3 orang sedangkan perempuan berjumlah 3 orang. Adapun persentase untuk data informan berdasarkan jenis kelamin laki-laki persentasenya adalah 50% diantaranya untuk informan laki-laki yaitu Ari Suherman, Muhammad Ramdan dan Ikbal Maulana. Sedangkan persentase untuk data informan berdasarkan jenis kelamin perempuan persentasenya adalah 50% untuk informan perempuan yaitu, Pipih, Feni Oktavianti, Pipin Yunarti. Berdasarkan hasil data informan jenis kelamin laki laki dan perempuan memiliki jumlah yang sama.

###### 2. Karakteristik Informan Berdasarkan Usia

Diagram 4. 2  
Data Informan Berdasarkan Usia

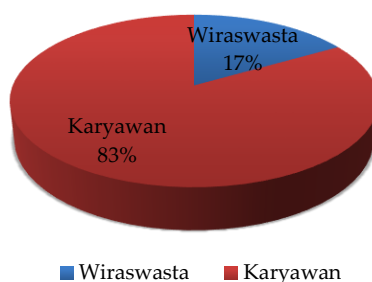


(Sumber: Diolah Oleh Peneliti Tahun 2024)

Berdasarkan Diagram 4.2 data informan berdasarkan usia dapat dijelaskan bahwa usianya dari remaja sampai dengan yang usianya tua. Diantaranya 1 orang berusia 21 tahun yaitu Pipin Yunarti dengan persentase 17%, 2 orang berusia 23 tahun yaitu Feni Oktavianti dan Ikbal Maulana dengan persentase 33%, 2 orang berusia 24 tahun yaitu Ari Suherman dan Muhammad Ramdan dengan persentase 33%, 1 orang berusia 68 tahun yaitu Pipih dengan persentase 17%.

### 3. Karakteristik Informan Berdasarkan Pekerjaan

Diagram 4. 3  
Data Informan Berdasarkan Pekerjaan

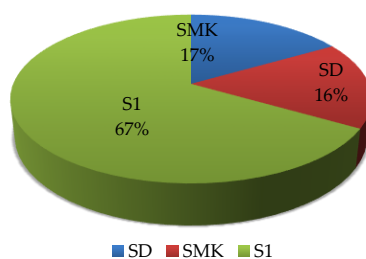


(Sumber: Diolah Oleh Peneliti Tahun 2024)

Berdasarkan Diagram 4.3 data informan berdasarkan pekerjaan dapat dideskripsikan bahwa Pipih pekerjaannya adalah Wiraswasta, sebanyak 1 orang dengan persentase 17%, Ari Suherman, Feni Oktavianti, Pipin Yunarti, Muhammad Ramdan, Ikbal Maulana pekerjaannya karyawan sebanyak 5 orang dengan persentase 83%. Informan berdasarkan pekerjaan yang paling banyak sebagai karyawan.

### 4. Karakteristik Informan Berdasarkan Pendidikan

Diagram 4. 4  
Data Informan Berdasarkan Pendidikan



(Sumber: Diolah Oleh Peneliti Tahun 2024)

Berdasarkan Diagram 4.4 data informan berdasarkan pendidikan dapat dideskripsikan bahwa pendidikan terakhirnya SD sebanyak 1 orang dengan persentase 16% yaitu Pipih. Lalu pendidikan terakhirnya SMK sebanyak 1 orang dengan persentase 17% yaitu Pipin Yunarti. Sedangkan pendidikan terakhirnya S1 sebanyak 4 orang dengan persentase 67% yaitu Ari Suherman, Feni Oktavianti, Muhammad Ramdan, dan Ikbal Maulana. Pendidikan terakhir informan yang paling banyak adalah S1.

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

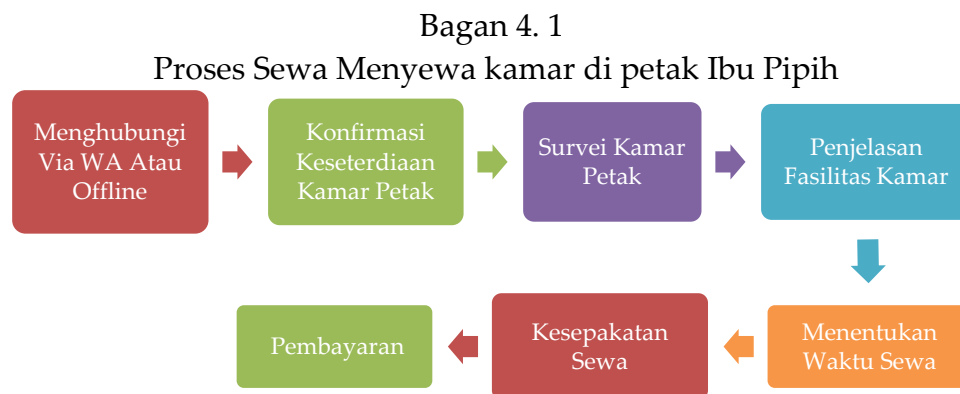
<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062/8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062/8636) (Media Cetak)

## B. Praktek Sewa-Menyewa Kamar Petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta

### 1. Proses sewa menyewa kamar petak Ibu Pipih

Proses sewa menyewa kamar di petak Ibu Pipih meliputi kegiatan : menghubungi via Wa atau *offline*, konfirmasi ketersediaan kamar petak, survei kamar petak, penjelasan fasilitas kamar, menentukan waktu sewa, kesepakatan sewa, dan pembayaran. Berikut proses sewa menyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :



(Sumber: Diolah Oleh Peneliti Tahun 2024)

Berdasarkan bagan diatas dapat dijelaskan bahwa proses sewa menyewa kamar di petak Ibu Pipih meliputi kegiatan sebagai berikut :

- a. Menghubungi pemilik petak Ibu Pipih secara via Whatsapp maupun *offline*. Penyewa bisa menghubungi secara *online* menggunakan aplikasi Whatsapp kepada pemilik petak dan untuk menghubungi secara *offline* penyewa bisa datang langsung ke rumah pemilik kamar petak dan bertemu pemiliknya langsung.
- b. Pemilik petak Ibu Pipih akan mengkonfirmasi atau menghubungi penyewa untuk ketersediaan kamar petak yang siap di isi. Jika kamar petak tersedia maka langsung *dibooking* untuk penyewa yang akan di isi. Tapi jika kamar tidak tersedia pemilik petak Ibu Pipih akan mengkonfirmasi dan memberitahu bahwa kamar sudah terisi semua.
- c. Penyewa melakukan perjanjian dan datang langsung untuk survei, serta mengecek kamar yang dipilih, baik dari fasilitas dan juga kondisi kamar yang disewa untuk memastikan kamar dalam kondisi layak ditempati dan agar terhindar dari hal yang tidak diinginkan saat di tempat.
- d. Penjelasan fasilitas kamar. Penyewa mendapatkan informasi oleh pemilik petak Ibu Pipih mengenai fasilitas sewa kamar yang ada. Seperti ruang untuk tidur, kamar mandi serta tatacara penggunaan fasilitas yang ada di kamar sewa.
- e. Menentukan waktu dan tujuan yang akan disewa. Penyewa akan menentukan berapa lama waktu untuk penyewaannya kepada pemilik petak Ibu Pipih dan penyewa kamar menentukan tujuan sewa.

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](#) (Media Online), [3062-8636](#) (Media Cetak)

- f. Kesepakatan sewa yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa kamar di petak Ibu Pipih menggunakan lisan dan isi kesepakatan membahas nominal harga sewa Rp350. 000/bulan dan tata cara penggunaan fasilitas kamar.
- g. Penyewa melakukan transaksi pembayaran kepada pemilik petak secara tunai dengan membayar Rp350. 000/bulan untuk biaya sewa kamar. .

## 2. Waktu Sewa

Waktu sewa kamar di petak Ibu Pipih melakukan sistem bulanan dan belum pernah menerima sewa dengan sistem tahunan. Jangka waktu penyewaan kamar petak Ibu Pipih sesuai dengan kesepakatan masing masing pihak diawal, sedangkan untuk perhitungan sewa yaitu selama 1 bulan dan untuk peninjauan kontrak sewa bisa menghubungi pemilik petak. Sebagaimana hasil kutipan wawancara peneliti dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Saya menyewa kamar di petak Ibu Pipih ini dengan waktu sewa selama 1 bulan, dan untuk peninjauan ulang kontrak saya biasanya tinggal bicara langsung dengan pemilik petak”* (Feni Oktavianti, 2024).

## 3. Pembayaran Sewa

Pembayaran sewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta disesuaikan dengan waktu sewa yang telah disepakati oleh penyewa. Pembayaran sewa kamar di petak Ibu Pipih dibayar setiap awal bulan secara tunai menggunakan uang rupiah dengan harga sewa Rp. 350. 000/Bulan, akan tetapi tidak ada penentuan tanggal pembayaran yang spesifik. Seharusnya pemberi sewa memberikan jangka waktu atau pembayaran sewa kamar petak tersebut untuk menghindari adanya masalah dan penyalah gunaan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam sewa menyewa petak (Mahalia Nola Pohan, 2020). Hal ini diperkuat dengan hasil wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Untuk pembayaran sewa kamar dengan pemilik petak, saya biasanya membayar setiap awal bulan dan untuk pembayarannya secara tunai menggunakan uang rupiah dengan harga sewa Rp. 350. 000/Bulan tapi tidak diberitahu penentuan tanggal bayarnya”* (Muhammad Ramdan, 2024).

## 4. Keamanan Kamar

Keamanan kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta masih kurang aman, seperti tidak dilengkapi CCTV, dan tidak adanya pos jaga security 24 jam. Tentunya menjadi pertimbangan seseorang dalam memilih kamar petak. Jika keamanan terjamin, maka banyak orang yang memilih kamar petak tersebut, sebelum seseorang memutuskan untuk melakukan penyewaan kamar petak (Darmawan & Putra, 2022). Hal ini diperkuat dengan hasil wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Keamanan kamar di petak Ibu Pipih masih kurang aman ,karena tidak adanya pos jaga security 24 jam dan tidak ada CCTV jadi kurang aman untuk di tinggal kerja apalagi kalo saya kerja shif malem”* (Pipin Yunarti, 2024).

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062/8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062/8636) (Media Cetak)

## 5. Perawatan Kamar

Perawatan kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta kadang ditemukan pembiaran dan tidak segera diperbaiki, kerusakan yang sering dialami oleh penyewa seperti mati lampu, flapon rusak, air mampet, dan genteng bocor. Namun yang terjadi, ketika penyewa menyampaikan hal tersebut mengenai kerusakan fasilitas sewa, pemilik kurang merespon dan penyewa harus berulang kali dalam menyampaikan hal yang sama. Terkadang penyewa merasa malu untuk memberitahu hal tersebut kepada pemilik karena sudah berulang kali tapi tidak direspon. Jadi pemilik kamar petak masih kurang memberikan pelayanan yang baik kepada penyewa. Hal ini diperkuat dengan hasil wawancara dengan penyewa kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Perawatan sewa kamar bilamana ada kerusakan, saya langsung melaporkan keluhan ke pemilik petak seperti kerusakan genteng kamar saya bocor pada saat hujan, akan tetapi pemilik petak kurang tanggap dalam menanggapi keluhan yang disampaikan, harus berulang kali memberitahukan dengan pemilik petak”*(Ikbal Maulana, 2024).

## B. Praktek Sewa-Menyewa Kamar Petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta Dalam Perspektif Akad Ijarah

Akad *Ijarah* adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* atau antara *musta'jir* dengan *ajir* untuk mempertukarkan *manfa'ah* dan *Ujrah*, baik manfaat barang maupun jasa (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2017). Berikut peneliti akan mencoba menganalisis praktek *Ijarah* berdasarkan *rukun* dan syarat yang terdapat dalam praktik sewa-menyewa mobil rental di JR Trans Purwakarta menurut perspektif akad *Ijarah* diantaranya adalah sebagai berikut :

### 1. *Sighat*

*Shigat* akad *Ijarah* yang dipraktikkan pada sewa menyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta tentang akad *Ijarah*, *shigat* harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh *mu'jir/ajir* dan *mustajir* (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2017) **belum sesuai ekonomi syariah**. Karena penyewa kamar di petak Ibu Pipih tidak mendapatkan bukti sewa dalam bentuk apapun, dan bukti kesepakatan sewa kamar dari pemilik kamar petak Ibu Pipih hanya dalam bentuk lisan pada saat penyewa mengajukan sewa kamar. Saiful Ibnu Hamzah Dosen Hukum Keluarga Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya menyatakan bahwa kontrak secara lisan berdasarkan perdata maupun hukum Islam yang telah memenuhi syarat sah secara hukum, namun sangat beresiko jika terjadi sengketa. Serta akan mengalami kesulitan dalam pembuktiannya. Sebaiknya perjanjian memang dilakukan secara tertulis dengan minimal 2 orang saksi(Hamzah, 2020). Sebagaimana hasil kutipan wawancara peneliti dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Saya tidak mendapatkan bukti kesepakatan dari pemilik petak, dan bukti kesepakatan hanya lisan saja”* (Pipin Yunarti, 2024).

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062/8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062/8636) (Media Cetak)

Meskipun kesepakatan yang dilakukan berbentuk lisan, akan tetapi sudah dinyatakan secara jelas oleh pemilik dan penyewa kamar di petak Ibu Pipih. Sebagaimana hasil kutipan wawancara peneliti dengan penyewa dan pemilik kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Tentu saja dapat saya pahami karena pemilik petak menjelaskan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyewa dan pemilik dengan jelas”* (Ikbal Maulana, 2024).

Selain itu, penyewa juga memahami isi perjanjian tersebut termasuk kondisi dan fasilitas kamar yang disewa, supaya penyewa lebih mengetahui dan memahami kamar yang disewanya dengan kondisi baik. Sebagaimana hasil kutipan wawancara peneliti dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Saya memahami isi kesepakatan yang dilakukan bersama pemilik petak, termasuk kondisi dan fasilitas kamar yang disewa walaupun kesepakatan tersebut bersipat lisan saja, dan memenuhi hak dan kewajiban yang harus saya penuhi”* (Ikbal Maulana, 2024).

Kedua, akad *Ijarah* boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena kesepakatan sewa yang dilakukan penyewa dengan pemilik petak masuk ke salah satu syarat pilihan ijab qobul yaitu secara lisan. Kepastian dan Pembuktian perjanjian yang dibuat secara lisan menurut KUHPerdara Pasal 1338 dengan tulisan ini diselesaikan dengan cara Perunding untuk memperoleh kesepakatan dan adanya itikad baik (Arista, 2020). Sebagaimana hasil kutipan wawancara peneliti dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Kesepakatan sewa kamar dengan pemilik sendiri dinyatakan secara lisan”* (Feni Oktavianti, 2024).

Sedangkan Isi kesepakatan sewa kamar antara penyewa dan pemilik petak membahas terkait harga sewa kamar petak Rp 350. 000/bulan beserta penggunaan tata cara fasilitas yang ada di kamar sewa. Sebagaimana hasil kutipan wawancara peneliti dengan pemilik petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Untuk kesepakatan dengan penyewa membahas nominal harga sewa Rp 350. 000/bulan dan tata cara penggunaan fasilitas kamar sewa”* (Pipih, 2024).

## 2. Para Pihak

Kesesuaian para pihak pada akad *Ijarah* yang dipraktikkan pada sewa menyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta adalah sebagai berikut, yang pertama akad *Ijarah* boleh dilakukan oleh orang maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena kamar petak Ibu Pipih merupakan perusahaan yang belum mempunyai legalitas/berbadan hukum. Sebagaimana hasil kutipan wawancara peneliti dengan pemilik kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Sewa kamar petak saya belum ada legalitas secara resmi”* (Pipih, 2024).

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062/8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062/8636) (Media Cetak)

Akan tetapi kamar petak tersebut masih atas nama pribadi/individu. Sebagaimana hasil kutipan wawancara peneliti dengan pemilik kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Status sewa kamar petak saya masih atas nama pribadi”* (Pipih, 2024).

Kedua, kesesuaian para pihak pada akad *Ijarah* yang dipraktekkan pada sewa menyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta adalah sebagai berikut, *Mu’jir*, *Musta’jir*, dan *Ajir* wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena berdasarkan hasil observasi dilapangan penyewa dan pemilik petak Ibu Pipih belum pernah melakukan sewa kamar dengan yang sedang gangguan kejiwaan. Sebagaimana hasil kutipan wawancara peneliti dengan pemilik kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Belum pernah menyewakan kamar petak kepada orang gila”* (Pipih, 2024).

Selain itu, penyewa dan pemilik kamar di petak Ibu Pipih belum pernah melakukan sewa kamar petak dengan orang yang dibawah umur, karena usia rata rata pemilik petak Ibu Pipih dan penyewa di atas 20 tahun serta sudah mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing. Sebagai mana hasil kutipan wawancara peneliti dengan pemilik kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Belum pernah menyewakan kamar kepada penyewa dibawah umur, karena rata rata usianya sudah lebih diatas 20 tahun, jadi insyaallah sudah mengetahui hak dan kewajiban dalam dalam perjanjian kontrak sewa”* (Pipih, 2024).

Ketiga, *mu’jir* wajib memiliki kewenangan (wilayah) ntuk melakukan akad *Ijarah* baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* maupun *niyabiyyyah* (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena pemilik petak Ibu Pipih belum pernah memberikan kuasa kepada orang lain untuk menyewakan kamar. Sebagaimana hasil kutipan wawancara peneliti dengan pemilik kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Keluarga saya tidak diberikan kuasa untuk menyewakan kamar kepada penyewa, karena anak saya sudah punya pasangan dan tempat tinggalnya juga tidak lagi disini”* (Pipih, 2024).

Keempat, *mu’jir* (Pemberi Sewa) wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan manfaat (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena pemilik petak Ibu Pipih sudah memiliki kemampuan menyerahkan manfaat, yaitu berupa manfaat kamar yang di gunakan untuk tempat tinggal sementara oleh penyewa kamar di petak Ibu Pipih. Sebagaimana hasil kutipan wawancara peneliti dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Alhamdulillah kamar dapat digunakan dengan layak sebagai tempat tinggal”* (Pipin Yunarti, 2024).

Sewa kamar sudah dimanfaatkan dengan baik oleh penyewa, dan pemilik petak menyerahkan sewa kamar berikut kunci dan fasilitas yang ada di kamar sewa. Sebagaimana hasil kutipan wawancara peneliti dengan penyewa dan pemilik kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Selama menyewa kamar di petak Ibu Pipih fasilitas dan juga kunci kamar yang saya sewa selalu sesuai dan untuk kuncinya diberikan kepada saya”* (Pipin Yunarti, 2024).

Kelima, *musta’jir* (penyewa) wajib memiliki kemampuan untuk membayar *Ujrah* (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena penyewa kamar di petak Ibu Pipih belum pernah menyewa kamar tanpa bayar, Penyewa juga tidak pernah membayar secara berangsur. Sejalan dengan penelitian sebelumnya oleh Dendi Purwagandi (Purwagandi, 2019) ini jika penyewa memiliki kemampuan membayar *Ujrah* berkaitan dengan pembayaran sumber dana yang diperoleh oleh penyewa kepada pemilik kamar di petak Ibu Pipih itu bersumber rata-rata dari gaji yang diperoleh di perusahaan selama bekerja, yang dilakukan oleh penyewa. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan pemilik petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Alhamdulillah belum pernah ada yang nyewa tanpa bayar, karena rata rata penyewa di sini karyawan industri yang memiliki pendapatan pokok setiap bulannya”* (Pipih, 2024).

Sedangkan untuk pembayaran dilakukan setiap awal bulan. Penyewa melakukan pembayaran kepada pemilik petak setiap awal bulan Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Saya biasanya membayar sewa kamar setiap awal bulan”* (Pipin Yunarti, 2024).

### 3. Objek Sewa

Menurut Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 objek sewa adalah manfaat dari penggunaan suatu benda dan/jasa yang dijadikan obyek akad dan dikenakan kepadanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk obyek akad tersebut dapat berupa benda berwujud seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud seperti manfaat dari sesuatu. Dan semua obyek tersebut dapat dibenarkan oleh syari’at (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2017).

Kesesuain objek sewa pada akad *Ijarah* yang dipraktekkan pada sewa menyewa mobil rental di JR Trans Purwakarta adalah sebagai berikut, yang pertama *Mahall al-manfa’ah* harus berupa barang yang dapat dimanfaatkan dan manfaatnya dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqaawam*) (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena tujuan sewa kamar di petak Ibu Pipih berupa manfaat sewa kamar untuk tempat tinggal sementara dan tujuannya dibenarkan secara agama. Para ulama fiqih sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuh bayaran), dan orang Islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka (Mardani,

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062/8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062/8636) (Media Cetak)

2012). Kamar petak yang di sewakan juga tidak pernah digunakan atau dimanfaatkan untuk hal lain selain tempat tinggal sementara oleh penyewa. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Untuk tempat tinggal sementara saja, dan kamar petak belum pernah dipergunakan untuk tujuan yang dilarang agama”* (Ikbal Maulana, 2024).

Sedangkan pemilik petak pun tidak mengizinkan/memberi sewa kepada laki-laki dan perempuan yang tidak ada ikatan keluarga atau ikatan mahrom. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan pemilik petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Belum pernah menyewakan untuk tujuan yang tidak jelas, karna biasanya penyewa suka ditanya terlebih dahulu tujuannya untuk apa”* (Pipih, 2024).

Kedua, Sebagaimana dalam angka 1, harus dapat diserahterimakan (*maqdur al-taslim*) pada saat akad atau pada waktu yang disepakati dalam akad *Ijarah maushufahfi al-dzimmah* (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena penyewa bisa melakukan pesan seminggu sebelum penempatan. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan pemilik petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Iya dari jauh-jauh hari, satu minggu sebelum penempatan kamar petak”* (Pipin Yunarti, 2024).

Selain itu penyewa yang melakukan pesan seminggu sesuai dengan kondisi perjanjian saat survei. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Alhamdulillah fasilitas sewa kamar yang diberikan oleh pemilik petak dapat digunakan dengan baik”* (Pipin Yunarti, 2024).

#### 4. Ujrah

Menurut Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 *Ujrah* dalam akad *al-Ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. Oleh sebab itu, para ulama sepakat menyatakan bahwa khamar dan babi tidak boleh menjadi upah dalam akad *al-Ijarah*, karena kedua benda itu tidak bernilai harta dalam islam. *Ujrah* (harga sewa) / upah disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah. Jika manfaat telah diperoleh oleh penyewa, ia wajib membayar upah yang berlaku, yaitu yang telah ditetapkan oleh orang yang ahli dibidangnya. Semua yang dapat digunakan sebagai alat tukar dalam jual beli boleh digunakan untuk pembayaran dalam *ijārah*. Upah atau pembayaran harus diketahui meskipun masih terhutang dalam tanggungan, seperti dirham, barang-barang yang ditakar atau ditimbang, dan barang-barang yang dapat dihitung.

Kesesuain *Ujrah* pada akad *Ijarah* yang di praktekkan pada sewa menyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta adalah sebagai berikut, yang pertama *Ujrah* boleh berupa uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang boleh

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062/8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062/8636) (Media Cetak)

dimanfaatkan menurut syariah (mutaqawwam) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena pembayaran yang digunakan penyewa kamar di petak Ibu Pipih dalam bentuk uang rupiah dan belum pernah menggunakan selain uang atau dalam bentuk barang kepada pemilik petak Ibu Pipih. Sebagaimana hasil kutipan dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta:

*"Saya biasanya membayar sewa kamar menggunakan uang rupiah dan belum pernah menggunakan selain uang atau barang"* (Pipin Yunarti, 2024).

Penyewa juga belum pernah membayar sewa menggunakan mata uang asing. Mata uang rupiah dan sesuai dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang penggunaan mata uang adalah uang yang dikeluarkan oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia yang selanjutnya disebut Rupiah (Wardani, Sjaifurrachman, Abintoro, 2024). Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*"Saya belum pernah membayar sewa kamar menggunakan muata uang asing"* (Pipin Yunarti, 2024).

Kedua, kuantitas dan kualitas *Ujrah* harus jelas, baik berupa angka nominal, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Biaya sewa yang harus dikeluarkan penyewa berkisar Rp 350. 000/bulan. . Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*"Saya membayar biaya sewa kamar sebesar Rp. 350. 000/bulan"* (Ikbal Maulana, 2024).

Sedangkan pembayaran sewa yang dilakukan oleh penyewa kepada pemilik petak setiap awal bulan. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*"Saya membayar sewa kamar setiap awal bulan"* (Ikbal Maulana, 2024).

Serta penyewa belum pernah dikenakan tambahan harga sewa saat fasilitas sewa mengalami kerusakan. Sejalan dengan penelitian terdahulu oleh Fauhan Attalarik Dharmes (Fauhan Attalarik Dharmes, 2020), bahwa pemilik harus bertanggung jawab apabila saat fasilitas sewa mengalami kerusakan. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan pemilik petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*"Saya tidak mengenakan tambahan harga kepada penyewa saat fasilitas mengalami kerusakan"* (Pipih, 2024).

Ketiga, *Ujrah* boleh dibayar secara tunai, bertahap/angsur, dan tangguh berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena penyewa kamar di petak Ibu Pipih membayar biaya secara tunai dan penyewa juga belum pernah membayar secara tangguh. Sesuai pasal 1550 KUHPerdara menyatakan hak dari pihak yang menyewakan, yaitu: berhak

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062/8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062/8636) (Media Cetak)

mendapatkan biaya sewa yang harus dibayar oleh pihak penyewa tepat waktunya sesuai dengan perjanjian. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Saya membayar uang sewa kamar secara tunai langsung dan belum pernah mengansur pembayaran sewa”* (Pipin Yunarti, 2024).

Keempat, *Ujrah* yang telah disepakati boleh ditinjau ulang atas manfaat yang belum diterima oleh *musta’jir* sesuai kesepakatan (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena penyewa belum pernah membatalkan sewa secara mendadak. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan pemilik petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Belum ada penyewa yang tiba tiba membatalkan penyewaan secara mendadak”* (Pipih, 2024).

Kemudian tidak ada biaya yang harus dibayarkan oleh penyewa ketika membatalkan sewa kamar secara mendadak. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan pemilik petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Tidak ada biaya yang harus dibayarkan ketika membatalkan penyewaan kamar secara mendadak”* (Pipih, 2024).

Selain itu, penyewa belum pernah membatalkan sewa ketika pembayaran sewa kamar sudah masuk. Sejalan dengan penelitian terdahulu oleh Dendi Purwagandi (Purwagandi, 2019) bahwa pembatalan sewa yang dilakukan dan tidak ada denda karena *Ujrah* dapat ditinjau ulang atas manfaat yang belum diterima. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan pemilik petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Selama ini saya belum pernah menerima sewa kamar, tetapi membatalkan sewa kamarnya”* (Pipih, 2024).

## 5. Manfaat dan Waktu sewa

Menurut Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 manfaat dan waktu sewa dalam akad *al-Ijarah* harus jelas bahwa manfaat yang menjadi obyek *Ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017). Apabila manfaat yang akan menjadi obyek *al-Ijarah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan penjelasan berapa lama manfaat di tangan penyewa. Oleh karena itu harus dijelaskan jenis, macam, sifat, dan ukurannya.

Kesesuain manfaat dan waktu sewa pada akad *Ijarah* yang dipraktekkan pada sewa menyewa mobil rental di JR Trans Purwakarta adalah sebagai berikut, yang pertama tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh *mu’jir* dan *musta’jir* (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena manfaat sewa yang digunakan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta tujuannya yaitu untuk tempat

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062/8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062/8636) (Media Cetak)

tinggal sementara, dan belum pernah menyewa selain untuk tempat tinggal sementara. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan pemilik petak Ibu Pipih Dess Cikumpay Campaka Purwakarta :

*"Saya menyewakan kamar kepada penyewa untuk tempat tinggal, selama penggunaan kamar petak masih untuk tempat tinggal sementara saya persilahkan"* (Pipih, 2024).

Selain itu tidak ada penyewa yang memanfaatkan kamar untuk tujuan yang dilarang secara agama seperti perzinahan. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*"Saya hanya menggunakan kamar untuk tempat tinggal sementara saja, tidak untuk hal lain yang bertentangan dengan agama"* (Feni Oktavianti, 2024).

Kedua, tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh *Mu'jir* dan *Musta'jir* (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **belum sesuai ekonomi syariah**. Karena penyewa dijelaskan penggunaan seperti menyalakan saklar air apabila air di toren (tempat penampungan air) kosong, agar penyewa mengetahui dengan jelas penggunaannya. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan pemilik petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*"Dijelaskan terlebih dahulu tatacara penggunaan fasilitas yang ada di kamar sewa"* (Pipih, 2024).

Selain itu terkait jangka waktu penyewa kamar di petak Ibu Pipih tidak diberitahu tanggal bayar sewa. Tetapi penyewa dan pemilik kamar di petak Ibu Pipih menyepakati dengan kesepakatan yaitu pembayaran dilakukan setiap awal bulan, untuk peninjauan ulang kontrak biasanya dilakukan langsung bicara dengan pemilik kamar petak Ibu Pipih. Dalam akad *Ijarah* atau sewa menyewa, syarat kemanfaatan suatu barang yang disewa seharusnya adalah dapat digunakan saat itu juga. Apabila syarat dari sebuah akad tidak terpenuhi, maka akadnya pun tidak sah (Sharia Knowledge Centre, 2022). Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan pemilik dan penyewa kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*"Untuk penentuan tanggal bayar sewa tidak di jelaskan, akan tetapi pembayaran sewa kamar setiap awal bulan dan untuk peninjauan ulang kontrak saya biasanya langsung bicara dengan pemilik petak"* (Ari Suherman, 2024).

Ketiga, *musta'jir* dalam akad *Ijarah ala al-a'yan*, boleh menyewakan kembali (*al-Ijarah min al-bathin*) kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *mu'jir* (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena pemilik petak Ibu Pipih belum pernah menyewakan kamar kembali kepada orang lain tanpa ijin. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan pemilik petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*"Belum pernah menyewakan kamar petak kepada orang lain, tanpa ijin saya"* (Pipih, 2024).

Keempat, manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh *Mujir* dan *Musta'jir* (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **sudah sesuai ekonomi syariah**. Karena penyewa diberitahu kondisi dan keluhan kamar petak yang disewa

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062/8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062/8636) (Media Cetak)

oleh pemilik petak Ibu Pipih dan penyewa juga ikut mengecek kondisi dan fasilitas kamar. Hak dari penyewa, yaitu berhak ketika penyerahan barang yang disewa harus dalam keadaan terpelihara sehingga dapat dipergunakan untuk keperluan yang dimaksud, berhak atas jaminan dari pihak yang menyewakan akan tidak adanya cacat dari barang yang disewa, berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari pihak yang menyewakan, agar pihak penyewa dalam mempergunakan dan menikmati barang yang disewakannya dapat dengan tentram dan damai serta tidak adanya akibat yang merintangi pemakaian barang yang disewanya (Rocky Marbun, 2011). Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Dijelaskan terlebih dahulu kondisi dan fasilitas kamar, dengan survei langsung bersama pemilik sebelum kesepakatan sewa dan penempatan”* (Ari Suherman, 2024).

Kelima, *musta’jir* dalam akad *Ijarah ‘ala al-a’yan*, tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena pemanfaatan, kecuali karena *al-ta’ad di, al-taqshir, atau mukhalafat al-syuruth* (Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 2017) **belum sesuai ekonomi syariah**. Karena penyewa belum pernah melakukan perbuatan yang dilarang oleh pemilik petak Ibu Pipih. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Saya belum pernah melakukan perbuatan yang dilarang oleh pemilik petak selama kontrak sewa”* (Muhammad Ramdan, 2024).

Penyewa kamar di petak Ibu Pipih juga belum pernah melanggar peraturan yang di terapkan oleh pemilik petak. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Alhamdulillah belum pernah melanggar peraturan yang dilakukan oleh saya pribadi selama kontrak sewa”* (Ari Suherman, 2024).

Selain itu, penyewa kamar di petak Ibu Pipih belum pernah mengeluarkan biaya sanksi dari pemilik petak, hanya biaya sewa kamar saja yang wajib dibayar oleh penyewa kepada pemilik petak Ibu Pipih. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Belum pernah ada biaya sanksi yang dikeluarkan oleh saya, hanya biaya sewa saja yang wajib dibayar”*

Akan tetapi kadang penyewa kamar di petak Ibu Pipih mengalami ketidaksesuaian dengan perjanjian sewa kamar saat pertama kali, sehingga menyebabkan penyewa merasa tidak nyaman untuk tinggal di kamar petak, seperti genteng bocor, air mampet, dan flapon yang rusak. Sebagaimana hasil kutipan wawancara dengan penyewa kamar di petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta :

*“Saya pernah mengalami ketidak sesuaian perjanjian, saat itu genteng kamar petak saya bocor pada saat hujan dan belum di perbaiki lagi sama pemilik petak”* (Feni Oktavianti, 2024).

## V. PENUTUP

Praktek sewa-menyewa kamar petak Bu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta; 1) Menghubungi via whatsapp atau datang langsung ke rumah pemilik kamar petak dan bertemu pemiliknya langsung untuk menyewa; 2) Pemilik petak akan mengkonfirmasi penyewa untuk ketersediaan kamar; 3) Penyewa melakukan perjanjian dan datang langsung untuk survei; 4) Penyewa mendapatkan informasi oleh pemilik petak mengenai fasilitas sewa kamar yang ada; 5) Penyewa menentukan waktu untuk penyewaan kamar dan tujuan sewa kamar; 6) Kesepakatan sewa menggunakan lisan dan isi kesepakatan membahas nominal harga sewa Rp350.000/bulan dan tata cara penggunaan fasilitas kamar; 7) Penyewa melakukan pembayaran secara tunai Rp350.000/bulan untuk biaya sewa kamar; 8) Waktu sewa kamar yaitu selama 1 bulan dan untuk peninjauan kontrak sewa bisa menghubungi pemilik petak; 9) Keamanan kamar di petak Ibu Pipih masih kurang aman, seperti tidak dilengkapi CCTV, dan tidak adanya pos jaga security 24 jam; 10) Perawatan kamar di petak Ibu Pipih kadang ditemukan pembiaran dan tidak segera diperbaiki, seperti mati lampu, flapon rusak, air mampet, dan genteng bocor.

Praktek sewa-menyewa kamar petak Ibu Pipih Desa Cikumpay Campaka Purwakarta **belum sesuai dengan akad Ijarah**, karena masih ada syarat salah satu rukun yang belum terpenuhi, seperti pemilik kamar petak Ibu Pipih masih ditemukan permasalahan, penyewa kamar tidak mendapatkan bukti sewa dalam bentuk apapun, penyewa kamar tidak diberitahu tanggal pasti bayar sewa, dan penyewa mengalami ketidaksesuaian dengan perjanjian sewa kamar saat pertama kali sewa. Sehingga menyebabkan penyewa merasa tidak nyaman untuk tinggal di kamar petak, seperti mati lampu, genteng bocor, dan bangunan yang rusak.

### Saran

Berdasarkan penutup penelitian diatas, penelitian mempunyai beberapa saran dari hasil observasi dan wawancara dilapangan. Bagi pemilik petak hendaknya melakukan perjanjian akad sewa-menyewa petak dilakukan secara resmi tidak secara lisan, agar diharapkan perjanjian yang dilakukan secara resmi dapat terhindar dari pelanggaran-pelanggaran yang mungkin dapat terjadi dan memberikan kuitansi sebagai tanda bukti pembayaran. Kemudian menjelaskan tentang sistem penentuan pembayaran uang sewa kamar petak, agar penyewa tidak telat dalam melakukan pembayaran uang sewa. Untuk selalu mengutamakan tanggung jawab, senantiasa menghindari hal yang melanggar ketentuan perjanjian selama sewa kamar petak, dan apabila terlanjur melanggar ketentuan yang telah ditetapkan agar kiranya melakukan tanggungjawab sebagaimana mestinya. Serta selalu meningkatkan dan memberikan pelayanan yang terbaik kepada penyewa kamar petak, melakukan perawatan secara berkala kondisi kamar petak, khususnya saat kamar petak mau disewakan kepada penyewa.

Bagi peneliti selanjutnya yang ingin melakukan penelitian di kamar petak Ibu Pipih bisa mengkaji, Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa, karena masih ditemukan pemilik maupun penyewa yang tidak sesuai dengan perjanjian.

JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](https://doi.org/10.3062/8628) (Media Online), [3062-8636](https://doi.org/10.3062/8636) (Media Cetak)

### DAFTAR PUSTAKA

- Admin. (2023). *Data Profil Desa Cikumpay Tahun 2023*.
- Agusta, I. (2003). Teknik Pengumpulan dan Analisis Data Kualitatif. *Pusat Penelitian Sosial Ekonomi*, 27(10).
- Ari Suherman. (2024). *Wawancara Tentang Praktek Sewa Menyewa Kamar Petak Ibu Pipih Dalam Perspektif Akad Ijarah*. Penyewa Kamar Petak Bu Pipih.
- Arista, W. (2020). Pelaksanaan perjanjian konsinyasi ditinjau dari pasal 1338 KUHPerduta. *Jurnal Hukum Tri Pantang*, 6(1), 51–58.
- Ascarya. (2012). *Akad & Produk Bank Syariah*. PT Raja Grafindo Persada.
- Asri, S. K., & Julisman, I. (2022). Pengaruh Citra Merek dan Kualitas Produk Philips terhadap Minat Beli Konsumen pada Yogya Garnd Majalengka. *Jurnal Impresi Indonesia*, 1(3), 282–287. <https://doi.org/10.36418/jii.v1i3.40>
- Beta Suryokusumo, S. (2018). *Dasar Kelayakan Proyek Arsitektur dan Ekonomi Bangunan*. Universitas Brawijaya Press.
- Budiman, A. (2002). *Pedoman membangun gedung walet*. AgroMedia.
- Darmawan, D., & Putra, A. R. (2022). Pengalaman pengguna, keamanan transaksi, kemudahan penggunaan, kenyamanan, dan pengaruhnya terhadap perilaku pembelian online secara impulsif. *Relasi: Jurnal Ekonomi*, 18(1), 26–45.
- Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia. (2017). Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia Tentang Akad Ijarah N0: 112/DSN-MUI/IX/2017. *DSN - MUI*, 09, 1–7.
- Dewi, G. (2005). *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Badan Penerbit Fakultas Hukum UI.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 53 *Journal of Chemical Information and Modeling* 6 (2017).
- El-Rasheed, H. B. (2023). *Prestigious Ethic*. brilllyelrasheed.
- Enizar. (2013). *Hadist Ekonomi*. Rajawali Pers.
- Fauhan Attalarik Dharmes. (2020). *Tinjauan Fiqih Mu'amalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Kas Untuk Kolam Budidaya Ikan Air Tawar (Studi Kasus di Desa Kebarongan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)*. IAIN Surakarta.
- Feni Oktavianti. (2024). *Wawancara Tentang Praktek Sewa Menyewa Kamar Petak Bu Pipih Dalam Perspektif Akad Ijarah*. Penyewa Kamar Petak Bu Pipih.
- Hamzah, S. I. (2020). Keabsahan Kontrak Lisan Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam. *Maqasid : Jurnal Studi Hukum Islam*, Vol. 9, No.
- Ikbal Maulana. (2024). *Wawancara Tentang Praktek Sewa Menyewa Kamar Petak Ibu Pipih Dalam Perspektif Akad Ijarah*. Penyewa Kamar di Petak Ibu Pipih.
- Irawan, S. (2006). *Metode Penelitian Sosial: Suatu Teknik Penelitian*. Bidang Ilmu Kesejahteraan. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Jaelani, S., Sucipto, I., & Jalaludin, J. (2020). Implementasi Pembiayaan Ultra Mikro Berdasarkan Prinsip Syariah di KSPPS BMT Purwakarta Amanah Sejahtera (PAS). *EKSISBANK (Ekonomi Syariah Dan Bisnis Perbankan)*2, 4(2), 112–139.
- Mahalia Nola Pohan, S. H. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian **JAMA (Jurnal Manajemen Ekonomi dan Bisnis), Volume 1, Nomor 2, November 2024**

<https://jurnal.forpti.org/index.php/jama/>

ISSN: [3062-8628](#) (Media Online), [3062-8636](#) (Media Cetak)

- Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Perspektif Hukum*, 1(1). Mardani. (2012). *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*. Kencana Prenadamedia Group.
- Mufidah, N. (2024). Buku Ajar Metodologi Penelitian. In *Jurusan Argonomi Dan Hortikultura Fakultas Pertanian Universitas Lampung* (Issue January).
- Muhammad Ngasifudin. (2019). Analisis Biaya Ijarah Dalam Sistem Gadai Syariah. *Jurnal Manajemen Dan Ekonomi*, 02(02), 231.
- Muhammad Ramdan. (2024). *Wawancara Tentang Praktek Sewa Menyewa Kamar Petak Ibu Pipih Dalam Perspektif Akad Ijarah*. Penyewa Kamar Petak Bu Pipih.
- Nizamuddin, H., Azan, K., Khairul Anwar, M. S. I., Muhammad Ashoer, S. E., Nuramini, A., Irlina Dewi, M. H., Abrory, M., Pebriana, P. H., Jafar Basalamah, S. E., Sumianto, M. P., & others. (2021). *Metodologi Penelitian; Kajian Teoritis Dan Praktis Bagi Mahasiswa*. CV. DOTPLUS Publisher.
- Pipih. (2024). *Wawancara Tentang Praktek Sewa Menyewa Kamar Petak Ibu Pipih Dalam Perspektif Akad Ijarah*. Pemilik Petak.
- Pipin Yunarti. (2024). *Wawancara Tentang Praktek Sewa Menyewa Kamar Petak Ibu Pipih Dalam Perspektif Akad Ijarah*. Penyewa Kamar di Petak Ibu Pipih.
- Purwagandi, D. (2019). *Tinjauan hukum islam terhadap praktek sewa-menyewa rumah kontrakan di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Rocky Marbun. (2011). *Kasus Hukum*. Visimedia.
- Rondonuwu, R. C. (2018). Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuhperdata. *Lex Crimen*, 7(6).
- Semiawan, C. R. (2010). *Metode penelitian kualitatif*. Grasindo.
- Sharia Knowledge Centre. (2022). *Akad Ijarah Dalam Ekonomi Islam: Pengertian dan Prinsip Dasarnya*. Prudential Syariah.
- Subarkah, A., Tohari, H., Kafiyanto, M., Rahadian, H. F., & Saefudin. (2012). *Himpunan Al-Qur'an dan Terjemah New Cordova*. Syaamil Quran.
- Wardani, Sjaifurrachman, Abintoro, H. (2024). Agreement to Use Payment Means Other Than Rupiah in Financial Transactions. *Journal Of Social Science Research*, 4(2), 2087.