



UIN SUSKA RIAU

**TINJAUAN FIQIH MUAMALAH TERHADAP PEMUTUSAN  
KONTRAK SEWA RUMAH SECARA SEPIHAK**

**(Studi di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang  
Kabupaten Kampar)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Fakultas Syariah dan Hukum**



**PUTRI MONESKA MARTIN  
12120223998**

**PROGRAM S 1  
HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
1446 H/2025 M**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



UIN SUSKA RIAU

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang  
Hak Cipta UIN Suska Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi dengan judul “**TINJAUAN FIQIH MUAMALAH TERHADAP PEMUTUSAN KONTRAK SEWA RUMAH SECARA SEPIHAK (STUDI KASUS PERUMAHAN MAHKOTA RIAU KECAMATAN TAMBANG KABUPATEN KAMPAR)**”, yang ditulis oleh :

Nama : Putri Moneska Martin  
NIM : 12120223998  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang Munaqasyah  
Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

**Pekanbaru, Mei 2025**

Pembimbing Skripsi I

Dr. H. Suhayib, M.Ag  
NIP. 19631231 199203 1 037

Pembimbing Skripsi II

Darnilawati, SE, M.Si  
NIP. 19790420 200710 2 006

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

**UIN SUSKA RIAU**



UIN SUSKA RIAU

## PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Pemutusan Kontrak Sewa Rumah Secara Sepihak Studi di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar** yang ditulis oleh:

Nama : Putri Moneska Martin  
NIM : 12120223998  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah

Telah dimunaqasyahkan pada:

Hari/Tanggal : Kamis, 19 Juni 2025  
Waktu : 08.00 WIB s/d Selesai  
Tempat : Ruang Munaqasyah LT 2  
Fakultas Syariah Dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Pengaji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 21 Juni 2025

**TIM PENGUJI MUNAQASYAH**

Ahmad Mas'ari, SHI., MA., HK  
NIP: 19840619 201503 1 002

Kemas Muhammad Gemilang, SHI, MH  
NIP: 199208272020121014

Dr. Darmawan Tia Indrajaya, M.Ag  
NIP: 19720901 200501 1 005

Dr. Muslim, S Ag, SH, M.Hum  
NIP: 19720505 201411 1 002

Mengetahui:  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
  
Dr. Zulkifli, M.Ag  
NIP: 19741006 20051 1 005

Dilakukan pengujian secara sepak terjang pada hari ini.  
Pengujian hanya seluruh karya tulis ini tanpa mengecualikan bagian apapun.  
Pengujian tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilengkapi dengan setiap alat tulis yang saya tulis ini tanpa mencuri dan menyebarluaskan

a. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, dan berita yang wajar UIN Suska Riau.

b. Pengutipan tidak merupakan pengaruh atau pengaruh terhadap hasil penulis

2. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh isi Skripsi ini tanpa izin UIN Suska Riau.

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

: Putri Moneska Martin

: 12120223998

: Padang alai, 24 April 2002

: Syariah dan Hukum

: Hukum Ekonomi Syariah

**Nama**

**NIM**

**Tempat Tgl. Lahir**

**Fakultas/Pascasarjana**

**Predikat**

**Judul Skripsi:**

**TINJAUAN FIQIH MUAMALAH TERHADAP PEMUTUSAN KONTRAK SEWA  
RUMAH SECARA SEPIHAK (STUDI KASUS PERUMAHAN MAHKOTA RIAU  
KECAMATAN TAMBANG KABUPATEN KAMPAR)**

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

- Penulisan Skripsi dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
- Seumua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
- Oleh karena itu Skripsi saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.
- Apa bila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Skripsi saya tersebut, maka saya besedia menerima sanksi sesuai peraturan peraturan perundang-undangan.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru,.....  
Yang membuat pernyataan

Mater:  
Rp.10.000





UIN SUSKA RIAU

## © Hak cipta milik UIN Sultan Syarif Kasim Riau

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



UIN SUSKA RIAU

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.

## ABSTRAK

**Putri Moneska Martin, 2025: Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Pemutusan Kontrak Sewa Rumah Secara Sepihak di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar**

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya praktik pemutusan kontrak sewa rumah secara sepihak oleh pemilik rumah sebelum masa sewanya berakhir, tanpa adanya persetujuan atau kesepakatan dari pihak penyewa. Dalam kasus ini, pemilik rumah tidak hanya menghentikan masa sewa secara sepihak, tetapi juga tidak mengembalikan sisa uang sewa yang telah dibayarkan oleh penyewa. Akibatnya, penyewa merasa dirugikan baik secara finansial maupun non finansial. Praktik semacam ini menimbulkan pertanyaan dari sisi fiqh muamalah, mengingat akad sewa menyewa (*ijarah*) merupakan bentuk akad yang mengikat dan menimbulkan hak serta kewajiban bagi kedua belah pihak.

Penelitian ini bertujuan adalah untuk mengetahui praktik sewa menyewa diperumahan Mahkota Riau dan untuk mengetahui perspektif fiqh muamalah terhadap pemutusan kontrak sewa rumah secara sepihak diperumahan Mahkota Riau.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Subjek dalam penelitian ini adalah pemilik dan penyewa rumah. Informan dalam penelitian ini adalah sebanyak 4 orang yaitu pemilik rumah, penyewa, pihak yang menawarkan rumah dan pihak yang mengetahui rumah tersebut. Sumber data dalam penelitian ini dibagi dua yaitu data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data penelitian ini yaitu observasi, wawancara, dokumentasi. Data yang didapatkan lalu dianalisa menggunakan metode deskriptif kualitatif. Data yang dianalisa lalu ditulis menggunakan metode deduktif deskriptif.

Berdasarkan hasil dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa praktik sewa menyewa rumah dilakukan dengan perjanjian lisan tanpa adanya dokumen tertulis yang sah sehingga memperlemah posisi si penyewa dalam menuntut haknya. pemutusan kontrak sewa secara sepihak tanpa alasan yang dibenarkan secara syar'i dan tanpa musyawarah dengan pihak penyewa merupakan Tindakan yang bertentangan dengan prinsip keadilan dalam fiqh muamalah. Dan tindakan dari pemilik rumah yang memutuskan kontrak secara sepihak tersebut bertentangan dengan prinsip keadilan dalam akad ijarah Ketika pemilik rumah memutuskan akad tanpa memberikan pengembalian sisa uang sewa, maka hal tersebut termasuk bentuk kezaliman (*zulm*) yang dilarang dalam syariat islam. prinsip 'adl (keadilan) dan Amanah (menepati janji) menjadi dasar utama dalam transaksi muamalah, termasuk dalam hal sewa menyewa.

**Kata kunci:** *Fiqih Muamalah, Pemutusan Kontrak, Sewa Rumah, Ijarah*



UIN SUSKA RIAU

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## KATA PENGANTAR

*bismillahirrahmanirrahim*

*Alhamdulillahi rabbil 'alamin*, segala puji bagi Allah Swt yang telah melimpahkan Rahmat dan karunianya hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini untuk memenuhi tugas akhir sebagai syarat memperoleh gelar sarjana Hukum pada program studi Hukum Ekonomi Syariah. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada teladan umat manusia yaitu Rasulullah Saw yang mana kasih sayangnya pada umatnya tak pernah padam, bahkan hingga akhir hayat beliau.

Skripsi ini berjudul **Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Pemutusan Kontrak Sewa Rumah Secara Sepihak di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar**, tulisan ini dimasukan untuk menjadikan sebagai tambahan informasi dalam kajian Hukum Ekonomi Syariah sekaligus juga memenuhi syarat penyelesaian Studi di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini akan selesai tanpa dorongan dorongan langsung baik moral, maupun material.

Untuk itu penulis ucapkan terimakasih yang sedalam dalamnya kepada :

1. Ayahanda Suryadi dan ibu Endrawati yang telah menjadi inspirasi kuat penulis untuk menyelesaikan tulisan ini, dan juga kepada saudara-saudara penulis yang selalu memberikan dukungan dan doa.
2. Ibu Rektor UIN Suska Riau. Prof. Dr. Hj. Leni Nofianti, MS, SE, M.Si, AK, CA, Ibu Prof Dr. Hj. Helmiati, M.Ag, selaku wakil rektor I, Bapak Prof. Dr.



UIN SUSKA RIAU

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penyusunan karya tulis ini.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Mas'ud Zein, M.Pd, selaku wakil rektor II, Bapak Prof Edi Erwan, S.Pt.,M.Sc., Ph.D., selaku wakil rektor III
3. Bapak Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Dr. Zulkifli, M.Ag. dan wakil Dekan I Dr. H. Akmal Munir, Lc., MA., Wakil Dekan II Dr. H.Mawardi, M.Si wakil dekan III Ibu Dr. Hj. Sofia Hardani M.Ag. berserta jajarannya yang telah memberikan kemudahan kepada penulis dalam pengurusan yang berkaitan dengan studi penulis.
  4. Bapak Dr. Ade Fariz Fahrullah, M.Ag. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah serta Ibunda Dr. Nurlaili, M.Si selaku Sekretaris Program Studi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, yang telah banyak membantu penulis dalam proses penyelesaian penelitian ini.
  5. Bapak Dosen Dr. H. Suhayib, M.Ag dan Ibu Darnilawati, M.Si, selaku dosen pembimbing skripsi yang banyak memberikan arahan dan bimbingan dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Terimakasih banyak atas pertolongan, nasehat, motivasi, dan bimbingannya selama ini yang telah diberikan kepada penulis
  6. Ibu dan Bapak dosen Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan materi-materi serta ilmu yang sangat luar biasa baik dalam perkuliahan maupun diluar jam kuliah.
  7. Bapak Marzuki M.Ag, selaku dosen pembimbing akademik yang telah membimbing, memberikan arahan, serta motivasi selama saya menempuh perkuliahan hingga proses penyusunan skripsi ini.



UIN SUSKA RIAU

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

8. Sahabat-sahabat penulis yang telah mensupport penuh penulis serta membantu penulis dalam mengerjakan penelitian ini. Rekan-rekan yang sama duduk menimba ilmu pengetahuan di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, khususnya rekan-rekan di program studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan semangat, masukan, kritik, dan saran dalam penulisan penelitian ini.

Penulis menyadari akan keterbatasan kemampuan yang penulis miliki dalam penulisan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Kepada Allah SWT penulis berdoa semoga kebaikan dan kontribusi yang telah mereka berikan dinilai sebagai ibadah yang baik, sehingga selalu mendapat rahmat dan karunia-Nya. Amin Ya Rabb al-Amin

Pekanbaru, Juni 2025

Penulis

Putri Moneska Martin  
NIM. 12120223998



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Batasan Masalah.....	5
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan Penelitian.....	6
E. Manfaat Penelitian.....	6
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>8</b>
A. Kerangka Teori .....	8
B. Penelitian Terdahulu.....	23
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>29</b>
A. Jenis Penelitian .....	29
B. Lokasi Penelitian .....	29
C. Subjek dan Objek Penelitian.....	29
D. Informan .....	30
E. Sumber Data .....	30
F. Metode Pengumpulan Data .....	31
G. Metode Analisis Data .....	32
H. Metode Penulisan .....	32
I. Gambaran Umum .....	33
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>36</b>
A. Praktik Sewa Menyewa di Perumahan Mahkota Riau.....	36
B. Persepektif fiqih muamalah terhadap pemutusan kontrak sewa rumah secara sepihak di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar .....	42
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>47</b>
A. Kesimpulan.....	47
B. Saran .....	48
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>49</b>



UIN SUSKA RIAU

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Sebagai mahluk sosial, manusia memerlukan hubungan dengan manusia lain. Sehingga dari hal tersebut menimbulkan adanya perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan<sup>1</sup>. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal<sup>2</sup>. Istilah perjanjian sering disamakan dengan kontrak, dimana keduanya merupakan suatu peristiwa antara para pihak yang bersepakatan mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya.

Dalam rangka menjaga integritas hubungan hukum antara individu, organisasi, dan bisnis, perjanjian memiliki peran yang sangat penting. Adanya perjanjian mengurangi risiko konflik atau kesalahpahaman di kemudian hari karena hak dan kewajiban masing-masing pihak menjadi jelas. Selain itu, perjanjian juga memberikan perlindungan hukum dan berfungsi sebagai rencana cadangan jika salah satu pihak melanggar perjanjian. Oleh karena itu, setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memahami tujuan, konsekuensi, dan risiko yang mungkin timbul dari perjanjian tersebut sebelum melakukannya.

<sup>1</sup> Ni'matul Khoiriyah dan Lukman Santoso, "Batasan Kebebasan Berkontrak dalam Kontrak Konvensional dan Kontrak Syariah," Ahkam 5, no. 1 (2017), h. 42.

<sup>2</sup> Aliya Sandra Dewi, "Perjanjian Berbahasa Asing yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", *Jurnal Cita Hukum*, Vol. I, No. 1, 2013, h. 18.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bidang muamalah adalah

*ijarah*. Transaksi *ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang sering dilakukan manusia untuk saling memenuhi kebutuhan hidupnya.

Dalam bahasa Arab *ijarah* disebut penyewaan. Menurut bahasa sewa menyewa berarti *Al-iwadh* yang artinya ganti dan upah<sup>3</sup>. Menurut pengertian *syara'*, *ijarah* ialah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa tanpa di ikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri<sup>4</sup>

Di zaman sekarang, sewa menyewa adalah praktik yang sangat umum yang mencakup berbagai aspek, seperti sewa properti, kendaraan, peralatan, dan bahkan jasa. Saat ini, sewa tidak hanya terbatas pada rumah atau tempat kerja, tetapi juga mencakup berbagai barang dan jasa yang dibutuhkan untuk mendukung kegiatan sehari-hari. Sewa menyewa harus dilaksanakan dengan persetujuan kedua pihak dengan sukarela dalam menjalankan akad.<sup>5</sup>

Sewa menyewa adalah perjanjian dimana yang menyanggupi menyerahkan benda untuk dipakai selama waktu tertentu dan pihak lain menyanggupi membayar harga yang ditetapkan untuk dipakai pada ketentuan yang telah diatur.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Ahmad rofiq, “*Hukum Islam di Indonesia*”, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003), h. 10.

<sup>4</sup> Alhafidz Ahsin W, “*Kamus Fiqh*”, (Jakarta: Amzah, 2013), h. 87.

<sup>5</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Press, 1993), h 15-16.

<sup>6</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf 1995), h.164.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Contoh yang paling umum adalah menyewa rumah atau apartemen, ketika seseorang menyewa tempat dari pemiliknya untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran secara cicilan atau tahunan.

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Sewa-menyewa menggunakan asas konsensualisme, dimana hal ini sah dan mengikat apabila pokok pokoknya disepakati, dan tidak diperlakukan sebagai formalitas.<sup>7</sup>

Perjanjian sewa menyewa rumah merupakan salah satu contoh perjanjian kontrak yang timbul dari atas kebebasan berkontrak yang sering dijumpai, biasanya perjanjian sewa menyewa rumah dilakukan secara lisan. Perjanjian secara lisan yang dilakukan dianggap sah secara hukum karena jika dilihat dari aturan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak.<sup>8</sup>

Hal yang perlu dipahami dari suatu perjanjian lisan yaitu, bahwa perjanjian lisan ini biasanya memiliki resiko yang sering timbul di kemudian hari. Karena biasanya pemilik rumah dan calon penyewa rumah hanya menyepakati mengenai berapa jumlah besaran uang yang harus dibayar, serta jangka waktu perjanjian sewa menyewa rumah tersebut.

<sup>7</sup> P.N.H. Simanjuntak, “*Hukum Perdata Indonesia*”, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), h. 286.

<sup>8</sup> Dedi Achmad, “*Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Rumah Milik Hj. Siti Munjinah di Kelurahan Makmur Kecamatan Palaran)*,” Brajaniati 3, no. 5 (2014), h. 35.

Masalah muncul ketika pemilik rumah meminta penyewa untuk keluar, meskipun masa sewa masih ada. Tindakan ini bisa merugikan penyewa, karena mereka berhak untuk tinggal di rumah tersebut selama masa sewa yang telah disepakati. Dalam pandangan fiqih, memutuskan kontrak sewa secara sepihak oleh pemilik rumah dianggap sebagai pelanggaran. Penyewa berhak untuk mendapatkan keadilan. Jika pemilik rumah tidak memiliki alasan yang kuat, seperti pelanggaran oleh penyewa, maka pemilik tidak bisa sembarangan meminta penyewa pergi.

Yang seharusnya terjadi adalah jika pemilik ingin mengakhiri kontrak, mereka harus berdiskusi dengan penyewa dan mencapai kesepakatan bersama. Komunikasi yang baik sangat penting agar keduanya bisa menemukan solusi yang adil. Misalnya, pemilik bisa memberi tahu penyewa beberapa bulan sebelumnya dan memberikan alasan yang jelas.

Namun pada kenyataannya, banyak pemilik rumah yang tidak melakukan hal ini. Mereka sering kali meminta penyewa untuk pergi secara tiba-tiba tanpa memberi penjelasan atau waktu yang cukup seperti yang terjadi di Perumahan Mahkota Riau ini. Hal ini menciptakan ketidakpastian dan ketidakadilan bagi penyewa, yang sudah menyiapkan tempat tinggal berdasarkan kontrak yang ada. Pembatalan kontrak secara sepihak ini sering menjadi sumber perselisihan, jika tidak didasarkan pada alasan yang jelas atau tidak sesuai dengan perjanjian yang sudah dibuat.

Pembatalan secara sepihak dalam perjanjian sewa menyewa masih menjadi permasalahan seperti yang terjadi tepatnya di Perumahan Mahkota



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar pada tahun 2023 dengan besaran sewa 700.000/bulan, dimana pemilik rumah membatalkan perjanjian sebelum berakhirnya masa sewa rumah tersebut, menjual rumah tersebut kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan penyewa rumah yang masih mempunyai hubungan sewa menyewa terhadap rumah tersebut dan pemilik rumah memaksa pihak penyewa lama untuk pergi dari rumahnya tanpa pengembalian sisa uang sewa selama masa sewanya belum berakhir.

Akibat dari perbuatan pemilik rumah yang membatalkan perjanjian sepihak tanpa pengembalian biaya. Dalam hal ini, pihak penyewa merasa dirugikan karena perbuatan pemilik rumah yang membatalkan perjanjian secara sepihak, Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk membahas lebih dalam karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Pemutusan Kontrak Sewa Rumah Secara Sepihak (Studi Kasus Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar)”**

**B. Batasan Masalah**

Untuk memastikan fokus penelitian dan menghindari penyimpangan, penulis menetapkan batasan masalah penelitian pada “Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Pemutusan Kontrak Sewa Rumah Secara Sepihak di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar Blok C1 No 7”.



### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka yang menjadi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Praktik Sewa-Menyewa rumah di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar?
2. Bagaimana perspektif Fiqih Muamalah terhadap Tindakan pemutusan kontrak sewa rumah secara sepihak oleh pemilik rumah di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar?

### D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktik sewa-menyewa rumah di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar.
2. Untuk mengetahui perspektif Fiqih Muamalah terhadap pemutusan kontrak sewa rumah secara sepihak di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar.

### E. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi penulis yang mengkaji masalah ini.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk pengembangan ilmu pengetahuan pada Fakultas Syariah dan Hukum, terkhusus untuk

prodi/jurusan Hukum Ekonomi Syariah sebagai tambahan wawasan pengetahuan dalam masalah yang berhubungan dengan pemutusan kontrak sewa secara sepihak.

## 2. Secara Praktis

### a. Bagi Masyarakat

Manfaat penelitian ini bagi masyarakat adalah memberikan pengetahuan yang lebih mendalam mengenai bagaimana hukum Islam memandang pemutusan kontrak sewa rumah secara sepihak. Penelitian ini juga dapat menjadi panduan dalam membuat kontrak sewa yang sesuai dengan prinsip syariah, sehingga tercipta hubungan yang lebih harmonis antara pemilik rumah dan penyewa.

### b. Bagi Peneliti Selanjutnya

Dapat dijadikan sebagai referensi, tambahan, koleksi bacaan untuk peneliti selanjutnya

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Kerangka Teori

##### 1. Fiqih Muamalah

###### a. Pengertian Muamalah

Fiqih Muamalah tersusun dari dua kata (lafadz), yaitu fiqih dan Muamalah lafadz yang pertama fiqih secara etimologi memiliki makna pengertian atau pemahaman, sedangkan dalam terminologi kata fiqih memiliki definisi yang beragam dari kalangan ulama:

- 1) Abu Hanifah memberikan definisi tentang fiqih, yaitu sebagai berikut :

"Pengetahuan tentang hak dan kewajiban manusia."<sup>9</sup>

- 2) Imam As-Syafi'i memberikan suatu batasan fikih sebagai berikut, "Suatu ilmu yang membahas hukum- hukum syariah amaliyah (praktis) yang diperoleh dari dalil dalil yang terperinci".<sup>10</sup>

Dari beberapa definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa fikih memiliki dua konsepsi utama. Pertama, dari perspektif ilmu pengetahuan, fiqih adalah pemahaman tentang hukum-hukum syariah yang diterapkan dalam kehidupan praktis. Ini melibatkan pengetahuan tentang keputusan syariah yang bersifat amaliyah. Definisi ini menegaskan bahwa fiqih adalah bidang studi yang memusatkan

<sup>9</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, alih bahasa Abdul Hayyie al-Katani dkk, (Jakarta:Gema Inasani, 2011), Cet. Ke-10, Jilid 1, h. 27

<sup>10</sup> Ibid., h.2 4

perhatiannya pada persoalan persoalan syariah yang praktis, yang didasarkan pada dalil-dalil tafsili yang terperinci. Karena fiqh dikembangkan melalui penalaran dan penggunaan bukti oleh mujtahid atau ulama, maka dapat mengalami perubahan atau pembaharuan sesuai dengan perubahan waktu dan kondisi. Sebagai contoh, perubahan pendapat al-Syafi'i dari qaul qadim (pendapat lama) menjadi qaul jadid (pendapat baru) yang dipicu oleh perpindahannya dari Baghdad ke Mesir. Di dalam konteks Islam Indonesia, hal ini tercermin dalam kajian tentang Hukum Islam Indonesia yang mengadaptasi fiqh dalam konteks lokal. Kedua, dari sudut pandang objek kajiannya, fiqh dipandang sebagai kumpulan hukum syariat yang memiliki landasan atau dalil yang terperinci.

Sedangkan kata kedua ialah muamalah yang artinya kepentingan. Sedangkan menurut istilah muamalah adalah hukum yang mengatur antara kepentingan seseorang dengan yang lainnya. Muamalah adalah segala aturan yang Allah ciptakan untuk mengatur hubungan manusia dengan manusia untuk mengatur hidup dan kehidupan.<sup>11</sup> Sedangkan menurut Muhammad Yusuf, muamalah adalah peraturan-peraturan Allah yang harus diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia.<sup>12</sup> Jadi fiqh muamalah adalah hukum-hukum Syara“ yang bersifat praktis

---

<sup>11</sup> Abdul Rahman Ghazali dkk, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2012), h.3

<sup>12</sup> Qomarul Huda, *Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), Cet . Ke-1, h.3



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

(amaliah) yang diperoleh dari dalil-dalil terperinci yang mengatur keperdataan seseorang dengan orang lain dalam hal persoalan ekonomi seperti perdagangan, pinjam-meminjam, sewa-menyewa, penemuan dan lain-lain.<sup>13</sup>

## 2. Prinsip -Prinsip Bermuamalah

Muamalah merupakan kegiatan atau transaksi yang dilakukan berdasarkan hukum islam. Artinya, segala jenis transaksi harus sesuai dengan ketentuan nash. Selain itu, setiap transaksi juga harus sesuai dengan kaidah-kaidah hukum islam. Beberapa kaidah atau prinsip hukum islam dapat dijadikan sebagai pedoman dalam bermuamalah adalah sebagai berikut :<sup>14</sup>

- a. Pada dasarnya segala bentuk muamalah adalah mubah, kecuali yang ditentukan lain al-Quran dan hadist. Kaidah ini menerangkan bahwa segala Tindakan hukum atau perjanjian boleh dilakukan sejauh tidak ada larangan mengenai perjanjian tersebut.
- b. Muamalah dilakukan atas dasar suka sama suka (*an taradhin*). Maksudnya kebebasan para pihak untuk berkehendak dalam melakukan transaksi muamalah. Jika adanya indikasi pemaksaan dalam akad muamalah maka akad tersebut dianggap tidak sah.
- c. Muamalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan maslahat dan menolak mudharat bagi manusia (*jal al-masaih wa dar'u al-*

---

<sup>13</sup> Fikran Hadi dkk, *Bank Keilmuan Sumbagteng* (Riau: Fossei Sumbagteng 2022), h.39

<sup>14</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, cet ke-3 (Yogyakarta: UII Press,2009), h. 15

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- mafasiid).* Karena tujuan muamalah adalah untuk mewujudkan kemaslahatan.
- d. Muamalah dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan. Keadilan disini mengandung makna bahwa hubungan perdamaian tidak boleh mengandung unsur-unsur penipuan, penindasan, pengambilan Keputusan sewaktu pihak lain berada dalam kesempitan<sup>15</sup>

### **3. Sewa Menyewa (*ijarah*)**

#### **a. Pengertian Ijarah**

*Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan pemilikan atas barang tersebut, seperti rental mobil, sewa rumah, dapat berupa hak guna jasa dan lain-lain<sup>16</sup>. Sedangkan menurut istilah, *Ijarah* yaitu upah sewa yang diberikan kepada seseorang yang telah mengerjakan suatu pekerjaannya, atau imbalan tertentu dan sah atau ganjaran bagi jasa keuntungan untuk manfaat yang diajukan yang akan diambil, atau untuk upah hasil kerja yang diajukan atau yang akan dikeluarkan.

Secara terminologi perlu dikemukakan beberapa pendapat ulama, antara lain:

<sup>15</sup> Ahmad Wardi Muslih, *Fiqih muamalat*, cet ke-1, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 9

<sup>16</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), h. 102

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 1) Menurut Ali Khafif, al-ijarah adalah transaksi terhadap sesuatu yang bermanfaat dengan imbalan.<sup>17</sup>
- 2) Menurut ulama Syafi'iyah, al-ijarah adalah transaksi terhadap sesuatu manfaat yang dimaksud, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.<sup>18</sup>
- 3) Menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah, ijarah adalah pemilikan suatu manfaat yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan.<sup>19</sup>

Prinsip utama ijarah adalah penggunaan suatu aset harus tetap dalam gengaman pemilik (*mu'jur*), sedangkan penggunaan aset (*musta'jur*) hanya boleh untuk memperoleh hak pengguna atau keperluan penggunanya. *Ijarah* berbeda dengan jual-beli karena penyewa tidak memiliki hak kepemilikan terhadap aset yang disewakan, melainkan hanya hak untuk memanfaatkannya.

Menurut Fatwa DSN, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah/sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>20</sup>

<sup>17</sup> Ali al-Khafif, *Ahkama l-Muamalat al- Shar'iyyah*, (Beirut:Dar al-Fikr, t.t.p.), h. 403

<sup>18</sup> Al-Khatib al-Sharbayni, *Mughni al Muhtaj*, Vol.2 (Beirut: Dar al-Fikr, 1978), h. 233

<sup>19</sup> Ibn Qudamah, *Al-Mughni*, Vol.5 (Riyad: Maktabah al-Rashidah, t.t.p.), h. 398

<sup>20</sup> Adiwarman Karim, *Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2001), h.



UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Ada dua jenis akad *Ijarah* dalam Hukum Islam, yaitu :

- 1) *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan dari jasa yang disewakan.
- 2) *Ijarah* yang berhubungan dengan aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai aset atau properti tersebut kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.<sup>21</sup>

**b. Dasar Hukum**

- 1) Dasar hukum *Ijarah* dalam al-qur'an

Al-Qur'an merupakan kalam Allah SWT yang diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang lafadz lafadznya mengandung mukjizat dan membacanya mempunyai nilai ibadah<sup>22</sup>. Dalam Al-Qur'an ketentuan tentang sewa-menyeWA tidak tercantum secara terperinci, akan tetapi pemahaman sewa-menyeWA dicantumkan dalam bentuk pemaknaan tersirat. Seperti dalam QS. Al MaidaH ayat 1 dan QS. An Nahl ayat 97, yang berbunyi :

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُهُودِ إِنْ حِلْتُ لَكُمْ بَهِيمَةٌ  
الْأَنْعَمُ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرُ مُحَلَّ الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُومٌ إِنَّ  
اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak

<sup>21</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Depok: Rajawali Pers, 2017), h. 99.

<sup>22</sup> Robinson Anwar, *Ulumul Qur'an* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), h. 34.

menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (QS. Al-Maidah 1)

Ayat diatas bersifat umum tanpa merinci jenis-jenis akadnya, dengan kaidah yang berlaku dalam muamalah adalah *al ashlu fil muamalat al-ibahah* (hukum asal yang berlaku dalam muamalah adalah boleh)<sup>23</sup>

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَى وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَإِنْ حَيَّنَهُ  
حَيَوَةً طَيِّبَةً وَلَنْجُزِّنَهُمْ أَجْرُهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُواْ يَعْمَلُونَ

“Barangsiapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam Keadaan beriman, Maka Sesungguhnya akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan Sesungguhnya akan Kami beri Balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan.” (QS. An-Nahl 97)

Dalam ayat ini menegaskan bahwa tidak ada diskriminasi upah atau pun sewa dalam Islam, jika mereka mengerjakan pekerjaan yang sama, dan Allah SWT akan memberikan imbalan yang setimpal dan lebih baik dari apa yang mereka kerjakan dan janji Allah SWT ditujukan kepada orang yang beramal shaleh. Adapun yang dimaksud amal shaleh adalah amal perbuatan yang mengikuti petunjuk kitabullah dan sunnah Nabinya, baik dia laki-laki ataupun perempuan hatinya dalam keadaan beriman kepada Allah SWT dan Rasul-Nya maka Allah SWT akan memberikan kehidupan yang baik di dunia dan akan memberinya pahala di kehidupan akhirat.

<sup>23</sup> Ibid, h. 14

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**2) Sunnah**

Rasulullah Shallallahu Alaihi Wassallam dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli dari Bani Dail dan orang itu memeluk agama kafir Quraisy. Keduanya membayar dengan kendaraan kepada orang tersebut dan menjanjikannya di gua Tsur sesudah tiga malam dengan kendaraan keduanya.<sup>24</sup>

Terdapat pula hadis yang diriwayatkan oleh ibnu Majah, bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Berilah upah kepada orang yang kamu pekerjaan sebelum keringat mereka kering”<sup>25</sup>.

أَعْطُوْا الْأَجِرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عَرْقَهُ

“Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering (Riwayat Ibnu Majah)”

**3) Landasan *ijma'* sewa menyewa**

Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Pada masa sahabat, telah *berijma'*, bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi umat manusia<sup>26</sup>

Adanya tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, hadis dan *ijma'* maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat. Ketiga

<sup>24</sup> Imam Bukhari, Sahih Al-Bukhari (Beirut: Daar Al-Ilmiyah, 2009), II.58, hadis sahih dari yahya Ibnu Bukhair dari Lais dari'ukail. Ibnu Syihab berkata: telah mengabarkan kepadaku Urwah Ibnu Zubair.

<sup>25</sup> Muhammad Bin Ismail Al-Shan'ani (Beirut: Daar Al-Kuth Al-Ilmiyah, 1998), III:6.

<sup>26</sup> Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001, h. 124.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama.

**c. Rukun dan Syarat Ijarah**

Suatu akad selalu memiliki kerangka atau rukun-rukun yang membuatnya menjadi sempurna. Rukun adalah elemen-elemen yang membentuk sesuatu, dan keberadaannya memungkinkan sesuatu itu terwujud atau terbentuk. Jika salah satu rukun tidak terpenuhi, akad tersebut tidak dapat dilaksanakan.

Rukun *ijarah* seperti halnya rukun akad lainnya, yakni ada 3 yaitu subjek akad berupa pihak yang bertransaksi, objek akad berupa manfaat dan upah, dan sighat.

Adapun syarat yang harus dipenuhi dalam sewa atau imbalan, menurut kesepakatan ulama, adalah bahwa sewa itu harus berupa barang atau benda yang bernilai. Menurut ulama Hanafiyah, juga dikatakan pula bahwa sewa atau imbalan tidak boleh sama dengan manfaat yang dijadikan objek *ijarah*. Misalnya sewa rumah dibayar dengan sewa rumah yang lain. Mereka menyatakan, bahwa praktik tersebut mengandung riba *fadhl* (kemungkinan terdapat kelebihan disatu pihak). Tetapi ulama Syafi'iyah membolehkan segala proses sewa sebagaimana disebutkan di atas.

Syarat sah *ijarah* adalah sebagai berikut:

- 1) Kerelaan dua belah pihak yang melakukan *ijarah*, untuk kedua orang yang berakad disyaratkan telah baligh dan berakal.
- 2) Obyek *ijarah* adalah sesuatu yang bisa disewakan secara umum.

3) Mengetahui manfaat dengan sempurna, barang yang akan diakan sehingga mencegah terjadinya perselisihan. Apabila salah seorang diantara mereka terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah.

Hal ini berdasarkan firman Allah di dalam Al-Quran surah Al-Nisa (4): 29 sebagai berikut:

يَتَأْكِلُهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِحْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha penyayang kepadamu”<sup>27</sup>

Ayat diatas menjelaskan bahwa hal yang terpenting dalam muamalah itu adalah keridaan kedua belah pihak dalam berakad sehingga muamalah yang dilakukan dapat berjalan lancar dan mengurangi yang namanya persengketaan didalamnya.

Adapun Syarat-syarat lainnya dalam ijarah adalah sebagai berikut:<sup>28</sup>

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<sup>27</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: CV. Pustaka Jaya Ilmu, 2014), h. 83.

<sup>28</sup> Mustafa Dib al-Bughya, *Buku Pintar Transaksi Syariah* (Jakarta: Hikmah, 2009), h. 141

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**1) Syarat dua orang yang bertansaksi yaitu**

Dua orang yang berakad adalah *Mu'jir* (yang menyewakan) dan *Musta'jir* (penyewa). Bagi keduanya dipersyaratkan bahwa setiap individu adalah orang yang mampu melakukan *ijarah* dengan kriteria baligh dan berakal sehat.

**2) Syarat manfaat**

- a) Orang yang menyewakan sanggup menyerahkan manfaat barang sewa.
- b) Manfaat harus dirasakan oleh penyewa.
- c) Tidak boleh secara sengaja mengambil bagian barang yang disewakan.

**3) Syarat Shigat**

Maksud dari shighat adalah ijab dan qabul. Shighat mencakupkan hal-hal sebagai berikut :

- a) Ijab dan qabul harus sesuai dengan syariat Islam.
- b) Antara kalimat ijab dan kalimat qabul tidak ada kaitannya dengan transaksi hal ini menunjukkan adanya penolakan terhadap akad tersebut.
- c) Tidak boleh menggantungkan transaksi pada suatu syarat.<sup>29</sup>

**d. Beberapa Ketentuan Hukum Sewa (*Ijarah*)**

Dalam hukum sewa (*ijarah*) ada beberapa ketentuan yang harus diketahui antara lain:

<sup>29</sup> Stafa Dib al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah...*, hal. 141

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 1) Diperbolehkan menyewa guru untuk mengajarkan ilmu atau kerajinan.
- 2) Diperbolehkan menyewa seseorang dengan memberinya makanan serta pakaian.
- 3) Sah nya menyewa sebuah rumah yang telah ditentukan kelayakannya didasarkan dugaan.
- 4) Ijarah dianggap batal dengan rusaknya barang yang disewakan misalnya rumah yang disewakan roboh.
- 5) Pekerja yang disewakan di dalam jumlah yang cukup banyak, maka mereka diwajibkan menggantikan barang yang dipakai bekerja dan tidak wajib mengganti barang yang hilang
- 6) Uang sewa (upah) baru ditetapkan melalui akad dan harus diserahkan setelah terpenuhi manfaat yang dimaksud atau setelah pekerjaan selesai.<sup>30</sup>

Di dalam *ijarah* (sewa), akad tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena ijarah merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang diwajibkan *fasakh* (batal) *ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut:

- 1) Terjadi cacat pada barang sewaan yang kejadian itu terjadi pada tangan penyewa.
- 2) Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah runtuh atau sebagainya.

<sup>30</sup> Syaikh Abu Bakar Jabir, Minhajul Muslim, *Konsep Hidup Ideal dalam Islam* (Jakarta Darul Haq 2006), cet. ke 1, h. 480.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 3) Rusaknya barang yang diupahkan karena baju yang diupahkan untuk dijahitkan

Menurut Hanafiah, boleh terjadi *fasakh* (batal) dari salah satu pihak seperti yang menyewa toko untuk dagang kemudian dagangannya dicuri, maka ia boleh *memfasakh* sewaan itu.

Jika ijarah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang yang disewakan, jika barang itu tanah ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman. Kecuali bila ada kesulitan menghilangkannya.

#### e. Macam Macam Ijarah

Berdasarkan uraian tentang definisi dan syarat *ijarah*, maka *ijarah* dapat dikelompokan menjadi dua bagian:<sup>31</sup>

- 1) *Ijarah ala al-manafi*, yaitu *ijarah* yang obyek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai dan lain-lain. Dalam *ijarah* ini tidak dibolehkan menjadikan objeknya sebagai tempat yang dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara'.

Karena akad *ijarah* memiliki sasaran manfaat dari benda yang disewakan, maka pada dasarnya penyewa berhak untuk memanfaatkan barang itu sesuai dengan keperluannya, bahkan dapat meminjamkan atau menyewakan kepada pihak lain

<sup>31</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, juz. 5, h. 157-158.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sepanjang tidak mengganggu dan merusak barang yang disewakan.<sup>32</sup>

- 2) *Ijarah ‘ala al-amaal ijarah*, yaitu ijarah yang objek akadnya jasa atau pekerjaan, seperti membangun gedung atau menjahit pakaian. Akad *ijarah* ini terkait erat dengan masalah upah mengupah. Karena itu, pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerjaan atau buruh (*ajir*). Hukumnya boleh apabila jenis pekerjaannya jelas dan tidak mengandung unsur tipuan. Seperti tukang jahit, tukang dan kuli bangunan, buruh pabrik, dan sebagainnya. *Ijarah* seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji guru mengajari Al-quran, pembantu rumah tangga, dan ada yang bersifat kerja sama, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjualkan jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti buruh pabrik, tukang sepatu, dan tukang jahit.

#### **f. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah**

Ijarah merupakan jenis akad yang lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh (pembatalan) pada salah satu pihak, kecuali jika adanya faktor yang mewajibkan terjadinya fasakh. Faktor-faktor yang menyebabkan ijarah menjadi fasakh, antara lain:<sup>33</sup>

- 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan Ketika barang sewaan berada ditangan penyewa (*mustajir*). Benda yang disewakan rusak seperti

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, h.157

<sup>33</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, h. 122-123

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

rumah yang disewa rubuh atau Binatang yang disewa mati, atau benda yang dijarahkan rusak, misalnya baju yang diupahkan untuk dijahit dan tidak mungkin untuk memperbaikinya. Menurut jumhur ulama, kematian pada salah satu orang yang berakad tidak dapat memfasakh *ijarah*, karena ahli warisnya dapat menggantikan posisinya, baik sebagai *mu'jir* atau *mustajir*. Namun ulama hanafiyah berpendapat, bahwa akad *ijarah* berakhir karena kematian salah satu pihak yang berakad. Selanjutnya hanafiyah menambahkan, bahwa benda *ijarah* tidak boleh dijual kecuali atas izin *mustajir*, atau dia mempunyai hutang sehingga benda itu disita pihak berwajib untuk membayar hutangnya.

- 2) Terpenuhinya manfaat benda ijarah atau selesaiya pekerjaan dan juga berakhirnya waktu yang telah ditentukan, kecuali apabila ada alasan yang melarang memfasakhnya, seperti masa ijarah terhadap tanah pertanian yang telah habis masa sewanya sebelum tiba masa panennya. Dalam kondisi demikian, status benda ijarah masih berada ditangan penyewa (*musta'jir*) dengan syarat dia harus membayar uang sewa lagi kepada pemilik tanah (*mu'jir*) sesuai kesepakatan.<sup>34</sup>

Tatkala masa ijarah telah berakhir, *mustajir* harus mengembalikan benda ijarah kepada *mu'jir*. Apabila benda ijarah berupa benda bergerak, *musta'jir* harus menyerahkannya dalam

---

<sup>34</sup> Ibid.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

keadaan kosong dari harta miliknya, jika benda ijarahnya berupa tanah pertanian, maka tanah tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dari tanaman.<sup>35</sup>

## B. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini pada dasarnya tidak mengangkat tema baru, akan tetapi penulis menyajikan di dalam bentuk dan konsep yang berbeda, serta lokasi penelitian yang berbeda dari yang sebelumnya telah ada. Pada paparan di bawah ini penulis akan menjelaskan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki beberapa kemiripan, diantaranya ialah:

1. Penelitian yang dilakukan oleh **Mahmud Yunus (2018): Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kuntisari Surabaya**. Penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan metode kualitatif.

Peneliti membahas tentang pandangan hukum islam terhadap pemutusan sepihak sewa menyewa stand serta menjelaskan kedudukan hukum islam terhadap tidak dikembalikannya uang sewa<sup>36</sup>. Berdasarkan hasil dari penelitian tersebut dapat diketahui bahwa sewa menyewa stand pada pasar syariah adalah menggunakan akad ijārah, pedagang sebagai *musta'jir* menyewa stand kepada pihak pasar (*mu'jir*) dengan membayar uang sewa Rp.2.500.000 selama satu tahun dengan perpanjangan kembali.

<sup>35</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*, Juz. 3, h. 210-211

<sup>36</sup> Mahmud Yunus, “*Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kuntisari Surabaya*”, Skripsi, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018).

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Namun, dalam perjalannya pedagang secara tiba-tiba mengalami pemutusan sepihak oleh pihak pasar dan berujung pada tidak dikembalikannya uang sewa, hal ini secara hukum islam dalam *muamalah* pemutusan sepihak tidak boleh dilakukan, kecuali ada unsur syar'i yang bisa diterima dalam pemutusan akad *ijarah* tersebut.

Bahkan menurut ulama madzhab Hanafi, perjanjian sewa menyewa itu bersifat mengikat kedua belah pihak, boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian, seperti karena meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum (gila). Adapun perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Mahmud Yunus yaitu lebih difokuskan kepada praktik sewa menyewa menurut hukum islam. Sedangkan persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Mahmud Yunus yaitu sama-sama menjelaskan tentang pemutusan kontrak sewa menyewa secara sepihak dengan tidak dikembalikannya uang sewa.

2. Penelitian yang dilakukan oleh **Riswandi (2022) Tinjauan Hukum Islam tentang Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Alat Perlengkapan Resepsi Pernikahan (Studi Kasus pada Riskalifa Wedding & Decoration di Kecamatan Manggala Kota Makassar**

Penelitian tersebut memaparkan tentang pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa alat perlengkapan resepsi pernikahan.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Riswandi, "Tinjauan Hukum Islam tentang Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Alat Perlengkapan Resepsi Pernikahan (Studi Kasus pada Riskalifa Wedding & Decoration di Kecamatan Manggala Kota Makassar" Skripsi Makassar, UIN Alauddin Makassar, 2022.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat diketahui bahwa pembatalan perjanjian berdasarkan saran dari pihak wedding dikarenakan ketika perjanjian sudah dibuat klien malah meminta yang lebih dari apa yang telah diperjanjikan sebelumnya bahkan ada juga yang membatalkan secara sepahak karna merasa tidak puas dengan pelayanan padahal diawal sudah membuat perjanjian dan pemesanan yang diberikan secara memilih pesanan.

Adapun perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Riswandi yaitu objek penelitian. Sedangkan persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Riswandi yaitu sama-sama menjelaskan tentang pemutusan kontrak sewa secara sepahak.

3. Penelitian yang dilakukan oleh **Febyolla Puteri Bianca (2018). Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Praktek Pembatalan Sepihak oleh Konsumen GO-FOOD di PT. GO- JEK Indonesia-Surabaya**

Penelitian ini ada penelitian lapangan dengan metode deskriptif analisis. Peneliti membahas tentang praktik pembatalan sepahak oleh konsumen Go-Food dan analisis hukum islam dan hukum positif terhadap praktik pembatalan sepahak oleh konsumen Go-Food di PT.Go-Jek.<sup>38</sup> Berdasarkan hasil dari penelitian tersebut dapat diketahui bahwa pembatalan sepahak diakibatkan oleh 3 faktor. Faktor-faktor tersebut

---

<sup>38</sup> Febyolla Puteri Bianca, “*Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Praktek Pembatalan Sepihak oleh Konsumen GO-FOOD di PT. GO-JEK Indonesia-Surabaya*”, Skripsi, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018).



sangat merugikan driver baik dari segi tenaga, segi financial, segi tidak dapat menerima orderan lain, segi waktu dan segi performa menurun. Pembatalan pihak yang terjadi menurut hukum islam haram dan melanggar dalam hukum positif. Karena dari pembatalan sepihak tersebut dapat merugikan driver.

Para ulama menjelaskan bahwa sewa menyewa (*ijarah*) tidak boleh dibatalkan tanpa izin pihak lain karena terdapat hubungan timbal balik di dalamnya yaitu antara konsumen (*mu'jir*) dan driver (*musta'jir*). Dijelaskan pula di dalam UU RI No.8 Tahun 1999 bahwa hak seorang pelaku usaha adalah menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Maka apabila driver tidak mendapatkan haknya, ia dapat menuntut ganti rugi kepada konsumen menggunakan pasal 1365 KUHPerdata.

Adapun perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Febyolla Puteri Bianca yaitu lebih difokuskan pada praktik pembatalan sepihak menurut pandangan hukum islam dan hukum positif. Sedangkan persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Febyolla Puteri Bianca yaitu sama-sama menjelaskan tentang pembatalan sepihak yang dilakukan oleh *mu'jir* terhadap *musta'jir*.

4. Penelitian yang dilakukan oleh **Sulistia Liyani (2018) Pembatalan Secara Sepihak Oleh Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Sound System**

Penelitian tersebut memaparkan tentang pembatasan perjanjian sewa menyewa sound system secara sepihak. Berdasarkan hasil dari penelitian

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa sound system tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena itu tidak alasan pemberar apapun bagi pihak yang memutuskan perjanjian sewa menyewa secara sepihak, maka perjanjian tersebut tidak mengikat diantara pihak-pihak yang membuatnya. Pembatalan perjanjian sewa menyewa sound system secara sepihak dapat digolongkan ke dalam wanprestasi, karena pihak penyewa telah melakukan ingkar janji terhadap kesepakatan perjanjian yang sebelumnya telah dibuat, dan pihak penyewa tidak memenuhi prestasi, serta tidak memenuhi ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian.<sup>39</sup>

Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Sulistia Liyani dengan penelitian yang dilakukan peneliti adalah objek penelitian. Objek penelitian yang dilakukan Sulistia Liyani adalah pembatalan secara sepihak oleh penyewa dalam perjanjian sewa menyewa sound system, sedangkan objek penelitian yang dilakukan peneliti adalah pembatalan secara sepihak oleh pemilik rumah dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada objek penelitian yaitu membahas tentang pembatalan secara sepihak.

<sup>39</sup> Sulistia Liyani, "Pembatalan Secara Sepihak Oleh Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Sound System", Skripsi Surabaya, Universitas Jember, 2018.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**5. Penelitian yang dilakukan oleh **Baharuddin Muhammad Hasan (2022)******Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan  
dikota Palangka Raya di Tinjau dari Hukum Perdata**

Penelitian tersebut memaparkan tentang bagaimana mekanisme yang dalam suatu perjanjian sewa menyewa yang sering terjadi dimasyarakat. Dimana di dalam Masyarakat perjanjian yang dibuat itu secara lisan dan memang sama-sama mengikat kedua belah pihak namun Ketika terjadi pelanggaran dalam perjanjian maka sulit untuk menangani dan mengadili perkara tersebut. Olehnya itu penulis mengatakan dalam suatu perjanjian harus dibuat dalam bentuk surat perjanjian yang kemudian menjadi bukti sah dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan.<sup>40</sup>

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah pada penelitian yang dilakukan oleh Baharuddin Muhammad Hasan membahas tentang Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan dikota Palangka Raya di Tinjau dari Hukum Perdata. Sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti membahas tentang pemutusan kontrak sewa secara sepihak menurut Fiqih Muamalah Adapun Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada objek penelitian yaitu membahas tentang perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan.

---

<sup>40</sup> Baharuddin Muhammad Hasan, “*Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan dikota Palangka Raya di Tinjau dari Hukum Perdata*”, Skripsi Palangkaraya, Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan melakukan pengamatan langsung di lapangan. Data yang dikumpulkan kemudian ditafsirkan secara menyeluruh sesuai dengan konflik yang dibahas, sehingga dihasilkan Kesimpulan yang menjawab konflik dalam penelitian ini.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari informan atau objek yang diamati. Penelitian kualitatif menekankan pada karakteristik yang mendeskripsikan keadaan yang sebenarnya.

#### B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini berada di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar. Peneliti memilih lokasi ini karena mempunyai kondisi yang mendukung tujuan penelitian dan menyajikan fenomena yang relevan untuk diteliti. Selain itu, lokasi ini dapat diakses dengan cukup mudah sehingga memungkinkan perolehan data yang efisien.

#### C. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek penelitian ini adalah para pemilik rumah dan penyewa rumah di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar

2. Objek penelitian ini adalah pemutusan kontrak sewa rumah secara sepihak yang terjadi di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar

#### D. Informan

Informan penelitian merupakan wilayah generelisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk di teliti kemudian ditarik kesimpulannya.

Dalam penelitian ini memiliki jumlah 4 informan yang terdiri dari 1 pemilik rumah, 1 penyewa rumah, dan 2 orang pihak terkait (yang membeli rumah dan orang yang menawarkan rumah tsb).

#### E. Sumber Data

Untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua sumber data utama, yaitu sumber data primer dan skunder.

##### 1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari responden atau informasi melalui wawancara dan observasi langsung. Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari tempat yang menjadi objek penelitian yaitu di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar.<sup>41</sup>

<sup>41</sup> Sedarmayanti dan Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 2002), h. 73.



## © 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang berasal dari buku-buku seperti Al-qur'an, buku fiqh, atau buku lain yang relevan dengan objek penelitian. Contohnya adalah buku fiqh muamalah dan buku yang berkaitan dengan sewa menyewa.

## F. Metode Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang kuat, akurat, relevan, valid (*shahih*), dan reliabel, penulis mengumpulkan data dengan cara:

### 1. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan penelitian secara teliti dan pencatatan secara sistematis. Menurut Marshal, melalui observasi, peneliti belajar tentang perilaku dan makna dari perilaku tersebut. Metode ini digunakan untuk melakukan pengamatan langsung ke lokasi yang dijadikan objek penelitian.

### 2. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data untuk mendapatkan informasi yang digali dari sumber data langsung melalui percakapan dan tanya jawab. Penulis melakukan tanya jawab dengan pemilik rumah dan penyewa rumah tersebut untuk melengkapi data-data yang diperlukan dalam penelitian ini.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah catatan peristiwa yang sudah berlalu dalam bentuk tulisan, gambar, atau karya monumental dari seseorang. Melalui

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dokumentasi, penulis mengumpulkan data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan dari narasumber yang sesuai dengan masalah yang diteliti serta mengambil gambar atau foto sebagai bukti penelitian.

### G. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Setelah semua data terkumpul, penulis menjelaskan data tersebut secara rinci dan sistematis agar kesimpulan akhir dapat tergambar secara utuh dan mudah dipahami.

### H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah proses untuk menemukan kebenaran dari fakta-fakta yang ada, dengan menggunakan Langkah logis dan sistematis untuk mendapatkan suatu hasil yang objektif, serta adanya pengesahan kebenaran atas problem yang terjadi.<sup>42</sup>

1. Metode Deduktif, yaitu mengungkap data-data umum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, kemudian mengalisis dan mengambil Kesimpulan secara khusus.
2. Metode Deskriptif, yaitu mencari data khusus yang menggambarkan masalah yang dibahas berdasarkan data yang diperoleh, kemudian menganalisis data tersebut dengan teliti.

---

<sup>42</sup> Maulani, G., Kom, S., Kom, M., Cahyadi, N., S ST, M. M., Sugiharti, S. E., ... & Paramarta, H. V. (2024). *Metode Penelitian*. CV Rey Media Grafika.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## I. Gambaran Umum

### 1. Sejarah Umum Perumahan Mahkota Riau

Perumahan ini mulai dikembangkan pada tahun 2003 oleh pengembang swasta, yaitu PT Alia Bangun Persada. Inisiatif pembangunan kawasan ini berawal dari adanya lahan kosong yang cukup luas, sementara saat itu pengembangan kawasan perumahan di wilayah tersebut masih terbatas. Melihat peluang tersebut, pihak pengembang menjadikannya sebagai bentuk usaha dengan membangun hunian subsidi yang terjangkau bagi masyarakat. Perumahan ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, dengan menyediakan unit rumah tipe 36 subsidi, yang merupakan tipe standar dalam program perumahan nasional. Rumah tipe ini memiliki luas bangunan 36 meter persegi dan umumnya dilengkapi dua kamar tidur, satu kamar mandi, serta ruang tamu dan dapur.

Secara keseluruhan, kawasan ini dibangun di atas lahan seluas 21 hektar, dengan jumlah unit rumah yang telah dibangun mencapai sekitar 500 unit. Selain itu, masih terdapat sekitar 4,5 hektar lahan yang belum dimanfaatkan dan saat ini berbentuk kavling kosong, yang memungkinkan adanya pengembangan lanjutan di masa mendatang. Dalam hal pengelolaan keamanan dan ketertiban lingkungan, perumahan ini memiliki sistem yang berbasis masyarakat, dengan adanya ronda malam yang aktif serta pos keamanan di setiap RT. Hal ini menunjukkan adanya peran serta warga dalam menciptakan lingkungan yang aman, tertib, dan kondusif

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

untuk ditinggali. Dengan luas kawasan yang cukup besar, sistem keamanan yang terstruktur, dan jumlah penghuni yang terus bertambah, perumahan ini berkembang menjadi salah satu kawasan hunian yang cukup mapan dan memiliki potensi untuk tumbuh lebih lanjut di masa yang akan datang.

## **2. Visi dan Misi Perumahan Mahkota Riau**

Adapun visi dari perumahan yaitu:

- a. Mewujudkan kawasan perumahan yang layak huni, tertata api, serta menjadi tempat tinggal yang aman, nyaman,
- b. mendukung kehidupan sosial yang harmonis, dengan didukung oleh fasilitas umum yang memadai dan pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan demi kesejahteraan seluruh penghuni.
- c. Meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup masyarakat penghuni perumahan.

Adapun misi dari perumahan yaitu:

- a. Menyediakan dan menjaga fasilitas umum seperti jalan, saluran air (drainase), taman, tempat ibadah, dan penerangan jalan lingkungan agar dapat digunakan secara optimal oleh seluruh warga dan menciptakan kenyamanan dalam aktivitas sehari-hari.
- b. Menciptakan lingkungan yang bersih, tertib, dan aman melalui pengelolaan kebersihan rutin, penerapan aturan lingkungan, serta koordinasi dengan pihak keamanan guna mencegah terjadinya tindakan kriminal maupun gangguan sosial lainnya. Selain itu, kawasan ini juga

- dilengkapi dengan fasilitas keagamaan berupa masjid yang aktif digunakan masyarakat, serta keberadaan SMP Negeri 4 Tambang yang mempermudah akses pendidikan bagi anak-anak di lingkungan sekitar.
- c. Membangun kerja sama yang baik antarwarga melalui kegiatan sosial, keagamaan, dan kemasyarakatan yang dapat mempererat tali silaturahmi dan menumbuhkan semangat kebersamaan dalam menjaga lingkungan perumahan.
  - d. Mendorong partisipasi aktif warga dalam setiap kegiatan lingkungan, baik dalam bentuk musyawarah, kerja bakti, maupun kegiatan lainnya yang bertujuan menjaga dan meningkatkan kualitas lingkungan tempat tinggal bersama.
  - e. Menyusun dan menerapkan peraturan lingkungan secara adil yang dibuat berdasarkan kesepakatan bersama agar seluruh warga dapat menjalani kehidupan bermasyarakat yang tertib, nyaman, dan saling menghormati hak serta kewajiban masing-masing.
  - f. Meningkatkan kesadaran warga tentang pentingnya hidup sehat, menjaga kebersihan, serta membangun sikap saling menghargai satu sama lain demi menciptakan lingkungan yang harmonis dan sejahtera.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
- 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB V

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai tinjauan fiqih muamalah terhadap pemutusan kontrak sewa rumah secara sepihak diperumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar, dapat disimpulkan bahwa :

1. Praktik sewa menyewa rumah dilakukan dengan perjanjian lisan tanpa dokumen tertulis yang sah, sehingga memperlemah posisi penyewa dalam menuntut haknya. Pemilik rumah melakukan pemutusan kontrak secara sepihak sebelum masa sewa berakhir tanpa alasan yang dibenarkan dalam fiqih muamalah dan tanpa mengembalikan uang sewa.
2. Dalam persepektif fiqih muamalah, tindakan pemilik rumah tersebut bertentangan dengan prinsip keadilan dan amanah dalam akad ijarah. Akad yang sudah disepakati wajib dihormati kecuali terdapat uzur *syar'i* yang dibenarkan. Oleh karena itu, pemutusan kontrak sewa secara sepihak tanpa uzur *syar'i* dan tanpa pengembalian hak penyewa termasuk dalam kategori perbuatan *zhalim*.



## B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut :

1. Bagi pemilik rumah : dalam melakukan sewa menyewa hendaknya dibuat perjanjian tertulis yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk klausul tentang pemutusan kontrak agar tidak menimbulkan perselisihan dikemudian hari. Pemilik rumah juga perlu menghormati akad sewa yang sudah disepakati hingga masa sewa berakhir, kecuali ada uzur syar'i yang dibenarkan menurut fiqh muamalah, jika memang diharuskan memutuskan kontrak sebelum waktunya, pemilik rumah harus mengutamakan musyawarah dengan penyewa dan memberikan kompensasi yang layak.
2. Bagi penyewa rumah : sebelum menyewa rumah, pastikan ada perjanjian tertulis dan memahami isi kontrak secara rinci. Penyewa juga perlu memastikan bahwa semua kesepakatan, seperti besaran uang sewa, durasi sewa, serta hak dan kewajiban kedua belah pihak dicatat dalam bentuk perjanjian tertulis. Hal ini penting untuk menghindari kesalahpahaman dikemudian hari.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ahsin, Alhafidz W. *Kamus Fiqh*. Jakarta: Amzah, 2013.
- Al-Bugha, Mustafa Dib. *Buku Pintar Transaksi Syariah*. Jakarta: Hikmah, 2009.
- Al-Khafif, Ali. *Ahkam al-Muamalat al-Shar'iyyah*. Beirut: Dar al-Fikr, tanpa tahun.
- Al-Sharbayni, Al-Khatib. *Mughni al-Muhtaj*, Vol. 2. Beirut: Dar al-Fikr, 1978.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, alih bahasa oleh Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, Cet. ke-10, Jilid 1. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-asas Hukum Muamalat*, cet. ke-3. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Ghazali, Abdul Rahman, dkk. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2012.
- Hadi, Fikran, dkk. *Bank Keilmuan Sumbagteng*. Riau: FOSSEI Sumbagteng, 2022.
- Harun, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2013.
- Huda, Qomarul. *Fiqih Muamalah*, cet. ke-1. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Karim, Adiwarman. *Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Press, 2001.
- Maulani, Cahyadi, Sugiharti, & Paramarta, *Metode Penelitian*. Bandung: CV Rey Media Grafika, 2024.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: tanpa penerbit, tanpa tahun.
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018.
- Muslih, Ahmad Wardi. *Fiqih Muamalat*, cet. ke-1. Jakarta: Amzah, 2010.
- Mustofa, Imam. *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Rofiq, Ahmad. *Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sedarmayanti dan Syarifudin Hidayat. *Metodologi Penelitian*. Bandung: Mandar Maju, 2002.
- Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Syafe'i, Rahmat. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.

### Jurnal

- Aliya Sandra Dewi, "Perjanjian Berbahasa Asing yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", *Jurnal Cita Hukum*, Vol. I, No. 1, 2013
- Khoiriyah, Ni'matul dan Lukman Santoso. "Batasan Kebebasan Berkontrak dalam Kontrak Konvensional dan Kontrak Syariah." *Ahkam*, Vol. 5, No. 1, 2017.

### Skripsi

- Baharuddin Muhammad Hasan, "*praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (ruko) Secara Lisan di Kota Palangka Raya Ditinjau dari Hukum Perdata*", Skripsi Palangkaraya, Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya, 2022.
- Febyolla Puteri Bianca, "*Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Praktek Pembatalan Sepihak oleh Konsumen Go-Food di PT. Go-Jek Indonesia-Surabaya*", Skripsi, Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018
- Mahmud Yunus, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kuntisari Surabaya*", Skripsi, Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018
- Riswandi, "*Tinjauan Hukum Islam tentang Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Alat Perlengkapan Resepsi Pernikahan (Studi Kasus pada Riskalifa Wedding & Decoration di Kecamatan Manggala Kota Makassar)*" Skripsi Makassar, UIN Alauddin Makassar, 2022.
- Sulistia Liyani, "*Pembatalan Secara Sepihak Oleh Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Sound System*", skripsi Surabaya, Universitas Jember, 2018.



1. Bagaimana cara anda biasanya membuat kesepakatan kontrak sewa rumah? Apakah tertulis atau hanya secara lisan?
2. Bagaimana prosedur penyusunan kontrak sewa tersebut? Apakah menggunakan pihak ketiga (notaris atau perantara)?
3. Apa saja poin-poin yang disepakati dalam perjanjian tersebut (misalnya: durasi sewa, jumlah uang sewa, sistem pembayaran)?
4. Apakah pernah terjadi permasalahan atau kendala dengan penyewa sebelumnya?
5. Apakah ada klausul atau ketentuan khusus terkait kemungkinan pemutusan kontrak sebelum masa sewa berakhir?
6. Apa alasan anda memutuskan kontrak sewa secara sepahak?
7. Apakah penyewa diberi pemberitahuan terlebih dahulu? Jika ya, berapa lama sebelumnya?
8. Apa alasan anda tidak memberi tahu penyewa dari jauh-jauh hari bahwa anda ingin menjual rumah tersebut?
9. Bagaimana anda menangani sisa masa sewa dan pembayaran yang telah dilakukan oleh penyewa?
10. Apakah anda mempertimbangkan dampak yang ditimbulkan bagi penyewa akibat pemutusan kontrak?



### **Transkip wawancara kepada penyewa rumah**

1. Bagaimana anda mengetahui bahwa rumah ini di sewakan?
2. Apakah anda melakukan perjanjian secara tertulis atau hanya lisan?
3. Apa saja poin yang disepakati selama proses sewa menyewa (durasi, harga sewa, system pembayaran, dll)
4. Bagaimana anda mengetahui bahwa kontrak sewa telah diputuskan secara sepah oleh pemilik rumah?
5. Apa saja alasan yang di berikan oleh pemilik rumah?
6. Apakah anda diberikan waktu atau pemberitahuan sebelumnya?
7. Bagaimana perasaan anda saat mengetahui kontrak diputus secara sepah?\
8. Apakah anda menerima pengembalian sisa uang sewa dari pemilik rumah?
9. Apakah anda mencoba berkomunikasi atau bernegosiasi dengan pemilik rumah?
10. Apa dampak pemutusan kontrak ini terhadap anda secara finansial maupun non- finansial?
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.

### **Transkip wawancara kepada pihak ketiga (pembeli rumah)**

1. Bagaimana anda mengetahui bahwa rumah ini dijual?
2. Apa alasan anda tertarik membeli rumah ini?
3. Apakah anda mengetahui bahwa rumah tersebut sedang dalam masa sewa saat hendak dibeli?
4. Bagaimana reaksi anda saat mengetahui rumah yang dibeli masih dihuni penyewa?



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
- © Hak Cipta milik UIN SUSKA RIAU
- State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
5. Apakah anda sempat bertemu atau berkomunikasi dengan penyewa?
  6. Bagaimana menurut anda acara terbaik untuk menyelesaikan konflik antara pemilik lama, penyewa, dan anda sebagai pembeli?

#### Transkip wawancara kepada teman pembeli

1. Sejak kapan anda mengenal pemilik rumah?
2. Bagaimana awal mula anda terlibat dalam masalah ini?
3. Apakah anda mengetahui bahwa rumah tersebut sedang disewakan atau masih dihuni oleh penyewa?
4. Apakah anda memberi tahu teman anda (pembeli) bahwa rumah masih dalam masa sewa?
5. Apakah anda juga mengetahui bahwa pemilik rumah memutus kontrak sewa secara sepahak tanpa mengembalikan uang sewa?
6. Apa tanggapan teman anda (pembeli) Ketika tahu bahwa rumah yang dibeli ternyata masih dalam masa sewa dan penyewanya belum siap pindah?

## DOKUMETASI



© Hak cipta milik UIN Sultan Syarif Kasim Riau

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah,
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## RIWAYAT HIDUP PENULIS

Putri Moneska Martin, lahir di Padang Alai pada tanggal 24 April 2002. Anak ketiga dari 4 bersaudara, Ayahanda Suryadi dan Ibunda Endrawati. Riwayat pendidikan yang ditempuh oleh penulis adalah SDN 181 Pekanbaru dan lulus pada tahun 2014, Selanjutnya penulis melanjutkan pendidikan Sekolah Menengah Pertama di Pondok Modern Darussalam Gontor Putri 7 Riau pada tahun 2014-2017 dan

Sekolah Menengah Atas di Pondok Modern Darussalam Gontor Putri 7 Riau pada tahun 2017-2020. Setelah lulus penulis melanjutkan pendidikan di Universitas Sultan Syarif Kasim Riau pada tahun 2021 dengan mengambil Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) di Fakultas Syariah dan Hukum jenjang S1. Penulis melakukan praktek kerja lapangan (PKL) di kantor Majelis Ulama Indonesia pada tahun 2023. Kemudian, pada bulan Juli-Agustus 2024 penulis mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di desa Tenggayun, Kec.Bandar Laksamana. Sebagai tugas akhir perkuliahan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, maka penulis melakukan penelitian dengan judul —Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemutusan Kontrak Sewa Rumah Secara Sepihak Studi di Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar.



© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Sultan Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang waar UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARIAH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SHARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM.15 TuahMadani - Pekanbaru 28293 PO Box. 1004 Telp/Fax. 0761-562052  
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

© Hak cipta milik UIN SUSKA RIAU

Nomor Un.04/F.I/PP.00.9/3484/2025

Pekanbaru, 24 April 2025

Sifat Biasa

Lamp. 1 (Satu) Proposal

Hal Mohon Izin Riset

Kepada Yth.

Developer Perumahan Mahkota Riau  
Kecamatan Tambang

*Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

Disampaikan bahwa salah seorang mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Sultan Syarif Kasim Riau :

Nama	: PUTRI MONESKA MARTIN
NIM	: 12120223998
Jurusan	: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) S1
Semester	: VIII (Delapan)
Lokasi	: Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar

bermaksud akan mengadakan riset guna menyelesaikan Penulisan Skripsi yang berjudul : Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Pemutusan Kontrak Sewa Rumah Secara Sepihak (Studi Kasus Perumahan Mahkota Riau Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar)

Pelaksanaan kegiatan riset ini berlangsung selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal surat ini dibuat. Untuk itu kami mohon kiranya kepada Saudara berkenan memberikan izin guna terlaksananya riset dimaksud.

Demikian disampaikan, terima kasih.



Tembusan :  
Rektor UIN Suska Riau

Dilain halnya dengan pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan studi masalah.



UIN SUSKA RIAU



© Hacip

milik UIN Sultan Syarif Kasim Riau

UIN

Suska

Riau

BP

cablia

BP