

**PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH KONTRAKAN
DENGAN JASA PERANTARA DI DESAKERTAK
HANYAR II KECAMATAN KERTAK
HANYAR KABUPATEN BANJAR**

SKRIPSI

OLEH:

DEA LIANI



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2020 M / 1442 H**

**PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH KONTRAKAN
DENGAN JASA PERANTARA DI DESAKERTAK
HANYAR II KECAMATAN KERTAK
HANYAR KABUPATEN BANJAR**

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Syariah
untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**Oleh
Dea Liani
NIM 1601141375**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS SYARIAH
PROGRAM STUDI (S1) HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)
BANJARMASIN
2020 M / 1442 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dea Liani
NIM : 1601141375
Tempat/ Tgl Lahir : Banjarmasin, 22 Desember 1997
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, truan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi/makalah dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmain, Juni 2020

Yang membuat pernyataan,

Tanda tangan



Dea Liani

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan
Dengan Jasa Perantara Di Desa Kertak Hanyar
II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar.
Ditulis oleh : Dea Liani
NIM : 1601141375
Fakultas : Syariah
Program : Strata Satu (S-1)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Tahun Akademik : 2019/2020
Tempat dan tanggal lahir : Banjarmasin, 22 Desember 1997
Alamat : Jl. A. Yani KM.08 Komp.Palapan Indah Blok A
No.88 RT/RW 009/001.

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.

Pembimbing I

Banjarmasin, Juni 2020
Pembimbing II



Dra. Nadiyah, MH.
NIP: 19630721 199001 2 001



Muhammad Haris, M.Kn.
NIP. 1981611172011011005

Mengetahui
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
UIN Antasari Banjarmasin,



H. Fuad Lutfhfi, S.Ag., M.H.
NIP. 19610605 199403 1 002

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan dengan Jasa Perantara di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar”, ditulis oleh **Dea Liani** telah disajikan dalam sidang Tim Penguji Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 25 Juni 2020



Dinyatakan LULUS dengan predikat: A

Dekan Fakultas Syariah
UIN Antasari Banjarmasin



Dr. H. Jalaluddin, M.Hum
NIP. 19661126 199102 1 002

Tim Penguji

| Nama | Tanda Tangan |
|--|---|
| 1. Dra. Nadiyah, M.H. (Ketua) | 1.  |
| 2. Muhammad Haris, M.Kn. (Anggota) | 2.  |
| 3. Rahman Helmi, S. Ag., MSI. (Anggota) | 3.  |
| 4. Dra. Hj. Rusdiyah, MHI. (Anggota) | 4.  |

ABSTRAK

Dea Liani, 2020, *Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan dengan Jasa Perantara di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar*, Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah, Pembimbing (I) Dra. Nadyah, M.H., (II) Muhammad Haris, M.Kn.

Kata Kunci: Praktik, Sewa Menyewa, Jasa Perantara.

Salah satu kegiatan muamalah yang memuat hak dan kewajiban adalah sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan suatu bentuk adanya interaksi sesama manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam ajaran Islam sewa menyewa harus sesuai dengan syari'at Islam. Praktik sewa menyewa pada rumah kontrakan di Desa Kertak Hanyar II Kabupaten Banjar melibatkan pihak ketiga atau yang biasa disebut oleh perantara. Jasa perantara adalah jasa yang digunakan calon penyewa untuk mencarikan sebuah rumah kontrakan dan perwakilan calon penyewa dalam melakukan perjanjian dengan pemilik rumah kontrakan di Desa Kertak Hanyar II Kabupaten Banjar.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana Gambaran Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan dengan Jasa Perantara di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar dan Bagaimana hukum praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar menurut Tinjauan Hukum Islam.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), data ini dihimpun melalui wawancara dengan pihak pemilik rumah kontrakan, pihak penyewa yang menggunakan jasa perantara dan pihak jasa perantara. selanjutnya di analisis dengan menggunakan metode induktif, yakni dengan betitik tolak dari pengamatan atas hal-hal atau masalah yang bersifat khusus, kemudian menarik kesimpulan yang bersifat umum dan dibandingkan dengan teori-teori yang ada.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar dalam terdapat dua kesepakatan yaitu perjanjian antara pihak jasa perantara dengan pihak penyewa dan pihak pemilik rumah dengan pihak jasa perantara. Pelaksanaan perjanjian yang dilakukan pihak jasa perantara dan pihak penyewa tidak sah karena objek benda yang digunakan dalam perjanjian bukanlah hak milik dari pihak jasa perantara. Sedangkan pelaksanaan perjanjian antara pihak pemilik rumah dan pihak jasa perantara pada dasarnya adalah tidak sah.

MOTTO

“EVERYDAY IS RACE, THE LAST BUT NOT LEAST”

(Anonymous)

“Setiap hari langkah kehidupan begitu cepat, bagaikan pembalap berebut dan melaju untuk menjadi nomor satu, tetapi terakhir bukanlah hal yang buruk”.

***“SUCCESS IS THE ABILITY TO GO FROM ONE FAILURE TO ANOTHER
WITH NO LOSE OF ENTHUSIASM”***

(Sir Winston Churchill, Great Britain Prime Minister on World War II)

“Kesuksesan adalah kemampuan untuk beranjak dari suatu kegagalan ke kegagalan yang lain tanpa kehilangan keinginan untuk berhasil”

PERSEMBAHAN

Untuk Kedua Orang Tua

Sri Ida Mulyana dan Aribaya AK

Bunda dan Bapak telah melalui banyak perjuangan dan rasa sakit. Tapi Dea berjanji tidak akan membiarkan semua itu sia-sia. Dea ingin melakukan yang terbaik untuk setiap kepercayaan yang diberikan. Dea akan tumbuh, untuk menjadi yang terbaik yang Dea bisa. Pencapaian ini adalah persembahan istimewa Dea untuk Bapa dan Bunda.

Terimakasih atas doa, dukungan dan motivasi dikala Dea merasa jatuh dan terpuruk, terimakasih atas cinta, kasih sayang dan harapan yang selalu Bapa dan Bunda berikan.

Terimakasih untuk kaka dan adik ku, Adi Daya Pratama dan Indah Vira Juniar yang sudah memberi semangat dan masukka serta motivasi dikala sulit.

Skripsi ini tidak akan selesai tanpa dukungan dan do'a kalian.

Terimakasih kepada sahabat-sahabat ku Teh Dini, Atria, Kiki dan Alm. Liah yang selalu menemani dari semasa sekolah hingga saat ini dalam suka dan duka.

Terimakasih kepada sahabat seperjuangan ku Hayatun Nafisah, Terry Vanie P.A.P , Nadya Hafidza, Anggi Septiyorini, Muhammad Rizky, Muhammad Abdussalam R, Deky Fremmuzar, dan Ahmad Luthfi yang sudah mau mendengarkan keluh kesah ku disaat diriku tidak mampu mengungkapkan kepada kedua orang tuaku. Terimakasih Teman-teman HES-16 atas bantuan dan kebersamaan yang terjalin selama 4 tahun menempuh pendidikan di perguruan tinggi.

Terimakasih kepada rekan kelompok masa KKN ku Zakiyah Fattah, Ghina Fairuz Salsabila, Sri Yuni Yulianti, Muhammad Fajri, dan Ahmad Suriadi yang telah berjuang bersama mengabdikan diri.

-Dea Liani-

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Fodem konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 9543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut:

1. Konsonan Tunggal

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Keterangan |
|------------|------|--------------------|----------------------------|
| ا | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan |
| ب | Ba' | B | Be |
| ت | Ta' | T | Te |
| ث | S a' | S | es (dengan titik di atas) |
| ج | Jim | J | Je |
| ح | H{a | H{ | ha (dengan titik di bawah) |
| خ | Kha | Kh | Ka dan ha |
| د | Dal | D | De |
| ذ | Ža | Z | zet (dengan titik di atas) |
| ر | Ra | R | Er |
| ز | Zai | Z | Zet |

| | | | |
|---|--------|----|-----------------------------|
| س | Sin | S | Es |
| ش | Syin | Sy | es dan ye |
| ص | S{ad | S{ | es (dengan titik di bawah) |
| ض | D{ad | d{ | de (dengan titik di bawah) |
| ط | T{a | T{ | te (dengan titik di bawah) |
| ظ | Z{a | Z{ | zet (dengan titik di bawah) |
| ع | 'Ain | ' | Koma terbalik di atas |
| غ | Gain | G | Ge |
| ف | Fa | F | Ef |
| ق | Qaf | Q | Qi |
| ك | Kaf | K | Ka |
| ل | Lam | L | 'el |
| م | Mim | M | 'em |
| ن | Nun | N | 'en |
| و | Waw | W | We |
| ه | Ha' | H | Ha |
| ء | Hamzah | ' | Apostrof |
| ي | Ya' | Y | Ye |

2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

| | | |
|--------|---------|--------------------|
| متعدين | Ditulis | <i>Muta'qqidin</i> |
| عدة | Ditulis | <i>'iddah</i> |

3. Ta'marbutah

a) Apabila dimatikan ditulis h.

| | | |
|------|---------|---------------|
| هبة | Ditulis | <i>Hibbah</i> |
| جزية | Ditulis | <i>Jizyah</i> |

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali apabila dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang “**al**” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

| | | |
|---------------|---------|-----------------------------------|
| كرمة الأولياء | Ditulis | <i>Kara>mah al auliya>‘</i> |
|---------------|---------|-----------------------------------|

b) Apabila **ta'** marbutah hidup atau dengan harakat, fatha, kasrah dan dammah ditulis t.

| | | |
|------------|---------|----------------------------|
| زكاة الفطر | Ditulis | <i>Zaka>tull-fit{ri</i> |
|------------|---------|----------------------------|

4. Vokal Pendek

| | | | |
|----|---------|---------|----------|
| ـَ | Kasrah | Ditulis | <i>I</i> |
| ـِ | Fath{ah | Ditulis | <i>A</i> |
| ـُ | D{amah | Ditulis | <i>U</i> |

5. Vokal Panjang

| | | | | |
|---|-------------|---|---------|------------------------------|
| 1 | Fathah+Alif | - | Ditulis | <i>a> -ja>hiliyyah</i> |
|---|-------------|---|---------|------------------------------|

| | | | |
|---|--------------------------|---|-------------------------|
| | جاهلية | | |
| 2 | Fathah+ya'mati يسعى | - | Ditulis a> - yas'a> |
| 3 | Kasrah+ya'mati كريم | - | Ditulis i> - kari>m |
| 4 | Dammah+wawu mati فروض | - | Ditulis u> - furu>d{ |

6. Vokal Rangkap

| | | | |
|---|------------------------------|--|--------------------------|
| 1 | Fath{ah + ya'mati - بينكم | | Ditulis ai - Bainakum |
| 2 | Fathah + wawu mati - قول | | Ditulis au - Qaulun |

7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apstrof

| | | |
|-----------|---------|------------------|
| أنتم | Ditulis | a 'antunm |
| أعدت | Ditulis | u 'iddat |
| لئن شكرتم | Ditulis | la 'in syakartun |

8. Kata sandang alif+lam

- a) Apabila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf "al".

| | | |
|--------|---------|------------|
| القرآن | Ditulis | al-Qur'a>n |
|--------|---------|------------|

| | | |
|--------|---------|---------------------|
| القياس | Ditulis | <i>al-Qiya>s</i> |
|--------|---------|---------------------|

- b) Apabila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf “al”nya.

| | | |
|--------|---------|--------------------|
| السماء | Ditulis | <i>as-Sama></i> |
| الشمس | Ditulis | <i>Asy-Syamas</i> |

9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

| | | |
|------------|---------|--|
| نوي الفروض | Ditulis | <i>Z awi> al-furu>d{ atau Z awi furu ?d{</i> |
| أهل السنة | Ditulis | <i>ahl as-sunnah atau ahlussunnah</i> |

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Alhamdulillah segala puji bagi Allah yang maha mengetahui dan maha melihat hamba-hambaNya, maha suci Allah yang menciptakan bintang-bintang dan langit yang dijadikannya penerang, dan bulan yang bercahaya. Jika bukan karena rahmat dan karunia-Nya, maka tentulah skripsi ini tidak akan terselesaikan. Aku bersaksi bahwa tiada Tuhan selain Allah, bahwa Muhammad adalah hamba-Nya dan Rasul-Nya yang diutus dengan kebenaran, sebagai pembawa kabar gembira dan pemberi peringatan, mengajak pada kebenaran dengan izin-Nya, dan cahaya penerang bagi umatnya. Nabi Muhammad SAW lah yang menginspirasi bagaimana menjadi seseorang yang tangguh, pantang menyerah, pantang mengeluh, mandiri dengan kehormatan diri, yang cita-citanya selangit namun karyanya nyata membumi. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul **“Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan dengan Jasa Perantara di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar”**.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Ilmu Syariah jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin.

Penulis menyadari bahwa terselesainya skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, baik yang bersifat moral, material, maupun spiritual, secara langsung maupun tidak langsung, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat:

1. Dr. H. Jalaluddin, M. Hum. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.
2. H. Fuad Luthfi, S.Ag., M.H. selaku Ketua Jurusan yang telah memberikan pelayanannya kepada penulis dengan ikhlas selama studi.
3. Dra. Nadyah, M.H. selaku pembimbing I di tengah kesibukan, beliau telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk memberikan bimbingan, arahan, dan masukan dalam penyelesaian skripsi ini.

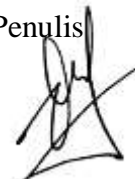
4. Muhammad Haris, M.Kn. selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan sehingga terwujud karya ilmiah sebagaimana yang diharapkan.
5. Seluruh Dosen, pegawai dan staff karyawan di lingkungan Fakultas Syariah, UIN Antasari Banjarmasin.
6. Kepala Desa Kertak Hanyar II dan Masyarakat yang telah memberikan izin untuk penelitian dan berkenan memberi bantuan selama peneliti melakukan penelitian.
7. Almameter kebanggaan Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin.
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan dan penyelesaian skripsi ini. Semoga atas motivasi dan do'a dari semua pihak baik yang tercantum maupun yang tidak tercantum, menjadi catatan ibadah di sisi Allah SWT –Aamiin Allahumma Aamiin-

Penulis menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan, hal ini disebabkan masih terbatasna ilmu dan teori penelitian yang penulis kuasai. Oleh karena itu penulis mengharapkan masukan dan kritikan yang bersifat membangun untuk skripsi ini. Semoga jerih payah dann amal Bapak-bapak dan Ibu-ibu serta teman-teman mendapat balasan dari Allah SWT -*Aamiin Allahumma Aamiin*-

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Banjarmasin, Juni 2020

Penulis



Dea Liani

NIM.

1601141375

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| ABSTRAK | v |
| MOTTO..... | vi |
| PERSEMBAHAN..... | vii |
| PEDOMAN TRANSLETRASI ARAB-INDONESIA..... | viii |
| KATA PENGANTAR | xiii |
| DAFTAR ISI | xvi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Signifikansi Penelitian | 8 |
| E. Definisi Operasional | 8 |
| F. Kajian Pustaka | 9 |
| G. Sistematika Penulisan | 11 |
| BAB II PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN DAN PERWAKILAN (PERANTARA) HUKUM DALAM ISLAM..... | 13 |
| A. Konsep Dasar Perjanjian..... | 13 |
| 1. Pengertian Perjanjian..... | 13 |
| 2. Unsur-unsur Perjanjian..... | 14 |
| 3. Syarat Sah Perjanjian..... | 14 |
| 4. Asas-asas Perjanjian..... | 17 |
| 5. Wanprestasi..... | 21 |
| 6. Berakhirnya Suatu Perjanjian | 24 |
| B. Perjanjian Sewa Menyewa | 25 |

| | |
|--|--------|
| 1. Pengertian Sewa Menyewa..... | 25 |
| 2. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa..... | 26 |
| 3. Kewajiban Penyewa, yang menyewakan, dan pihak ketiga (makelar / perantara) | 29 |
| 4. Penyewaan Ulang..... | 31 |
| 5. Mengulang Sewakan | 31 |
| 6. Berakhir Perjanjian Sewa Menyewa | 32 |
| C. Konsep <i>Samsarah</i> Dalam Islam | 34 |
| 1. Pengertian <i>Samsarah</i> | 34 |
| 2. Rukun dan Syarat <i>Samsarah</i> | 35 |
| 3. Tugas Pokok dan Prinsip <i>Samsarah</i> | 37 |
| D. Konsep <i>Wakalah</i> Dalam Islam | 39 |
| 1. Pengertian <i>Wakalah</i> | 39 |
| 2. Rukun dan Syarat <i>Wakalah</i> | 41 |
| 3. Hak dan Kewajiban <i>Mawakkil</i> dan Wakil..... | 42 |
| 4. Berakhirnya Akad <i>Wakalah</i> | 44 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 46 |
| A. Jenis dan Pendekatan Penelitian | 46 |
| B. Lokasi Penelitian | 46 |
| C. Data dan Sumber Data | 47 |
| D. Teknik Pengumpulan Data..... | 48 |
| E. Analisis Data | 50 |
| BAB IV PENYAJIAN DATA DAN LAPORAN PENELITIAN | 51 |
| A. Penyajian Data..... | 51 |
| B. Laporan Penelitian | 69 |
| BAB V PENUTUP | 80 |
| A. Simpulan | 80 |
| B. Saran-saran | 81 |
| DAFTAR PUSTAKA | 82 |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP | 84 |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN | 85 |