

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG KETIDAKSESUAIANANTARA AKAD
AWAL DENGAN KENYATAAN DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
KAMAR KOS**

(Studi Pada Kos Putri BundaKelurahanSukarame- Bandar Lampung)

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum(S.H)
Dalam Ilmu Syariah Dan Hukum Islam

Oleh:

**DINDA BESTARI
NPM. 1621030175
Jurusan: Muamalah**



**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTANLAMPUNG
1441 H / 2020 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG KETIDAKSESUAIAN ANTARA AKAD
AWAL DENGAN KENYATAAN DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
KAMAR KOS**

(Studi Pada Kos Putri Bunda Kelurahan Sukarame- Bandar Lampung)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-tugas dan Melengkapi Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)
Dalam Ilmu Syariah**



Pembimbing I: Dr. Iskandar Syukur, MA

Pembimbing II: Drs. H. Zikri, M. Kom.I

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1441/2020 M**

ABSTRAK

Sewa menyewa merupakan suatu hal yang diperbolehkan dalam hukum Islam dan bersifat mubah. Seperti halnya Sewa menyewa kos yang sudah sangat lazim dilakukan dikalangan masyarakat. Namun dalam pelaksanaannya terkadang belum sesuai dengan akad atau perjanjian yang telah disepakati. Seperti yang terjadi pada Kos Putri Bunda Sukarame Bandar Lampung. Dimana akad atau perjanjian sewa menyewa kos tersebut dilakukan dengan lisan atas dasar saling percaya satu sama lain. Namun seiring berjalannya waktu hasil akad atau perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan akad yang telah disepakati, seperti menaikinya jumlah tarif pembayaran listrik secara tidak wajar yang harus dibayarkan oleh penyewa kos. Dengan ketentuan apabila tidak melakukan pembayaran maka pihak pemilik kos akan melakukan pengusiran secara paksa. Masalah tersebut menurut sebagian orang dianggap biasa terutama pemilik kos, karena adanya kenaikan tarif listrik dari pemerintah dan melebihinya kapasitas pemakaian daya oleh penyewa kos. Namun hal tersebut sangat merugikan bagi penyewa kos. Maka penulis menganggap masalah ini penting untuk dibahas agar menambah pemahaman dan pengetahuan kepada masyarakat dan tidak melakukan kesalahan secara terus menerus. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana sistem pelaksanaan akad awal sewa menyewa di Kos Putri Bunda Kelurahan Sukarame Bandar Lampung dan bagaimana tinjauan Hukum Islam tentang ketidaksesuaian akad awal dalam perjanjian sewa menyewa kos tersebut. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana sistem pelaksanaan akad awal sewa menyewa di Kos Putri Bunda Kelurahan Sukarame Bandar Lampung dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam tentang ketidaksesuaian akad awal dalam perjanjian sewa menyewa di kos Putri Bunda Kelurahan Sukarame Bandar Lampung. Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yang bersifat deskriptif *kualitatif*, dengan analisis sumber data yaitu data primer yang diperoleh dari wawancara kepada pemilik kos dan penyewa kos, data sekunder yang diperoleh dari buku-buku yang relevan dengan penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu Observasi, wawancara dan dokumentasi. Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik kos dan para penyewa Kos Putri Bunda Kelurahan Sukarame Bandar Lampung yang berhubungan dengan ketidaksesuaian akad awal dalam perjanjian sewa menyewa. Setelah data terkumpul maka melakukan analisa dengan melakukan analisis *kualitatif* dengan menggunakan metode dengan cara berfikir *deduktif*. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan bahwa, pelaksanaan ketidaksesuaian akad awal dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik kos dengan cara memaksa pihak penyewa kos untuk membayar uang listrik melebihi jumlah tarif yang telah disepakati pada awal akad atau perjanjian. Namun apabila pihak penyewa kos tidak melakukan pembayaran sesuai dengan tarif yang telah di tentukan oleh pemilik kos maka dilakukan pengusiran secara paksa yang mengakibatkan keterpasaan dalam pembayaran. Ditinjau dari presfektif hukum Islam pemaksaan dan keterpaksaan tidak diperbolehkan karena hanya menguntungkan salah satu pihak dan hal tersebut melanggar syarat dalam sewa menyewa serta pemanfaatan harta secara batil.



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN
INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jalan, Letkol H. Endro Suratmin, Sukarame Bandar Lampung (0721) 703260

PERSETUJUAN

**Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG
KETIDAKSESUAIAN ANTARA AKAD AWAL
DENGAN KENYATAAN DALAM PERJANJIAN SEWA-
MENYEWAKAN KAMAR KOS**

Nama : DINDA BESTARI

NPM : 1621030175

Jurusan : Muamalah

Fakultas : Syariah

MENYETUJUI

Telah dimunaqosyahkan dan Dipertahankan dalam Sidang Munaqosyah
Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Dr. Iskandar Syukur, MA

NIP.197807252009121002

Pembimbing II

Drs. H. Zikri, M.Kom.I

NIP.196808271994031004

Mengetahui

Ketua Jurusan Muamalah

Khairuddin, M.S.I

NIP.197807252009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Tlp. (0721) 703289

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **"TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG KETIDAKSESUAIAN ANTARA AKAD AWAL DENGAN KENYATAAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN KAMAR KOS (Kelurahan Sukarame Bandar Lampung)** disusun oleh, **Dinda Bestari, Npm : 1621030175**
Program studi Muamalah, Telah diujikan dalam sidang Munaqosyah di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: Kamis, 9 April 2020

TIM PENGUJI

Ketua : **Relit Nur Edi, S.Ag, M.Kom.I**

Sekretaris : **Abuzar Alghifari, S.Ud, M.Ag**

Penguji Utama : **Dr. H. Khoirul Abror, M.H**

Penguji Pendamping I : **Dr. Iskandar Syukur, M.A**

Penguji Pendamping II : **Drs. H. Zikri, M.Kom.I**

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah

Dr. Khairuddin, M.H.

NIP. 196210221993031002



MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُبَ
بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar”

(QS. Al-Baqarah (2): 282)



PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan Alhamdulillah dan penuh rasa syukur kepada Allah SWT sehingga memberi kekuatan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati dan penuh kebahagiaan, skripsi ini penulis persembahkan sebagai tanda cinta, dan hormat tak terhingga kepada:

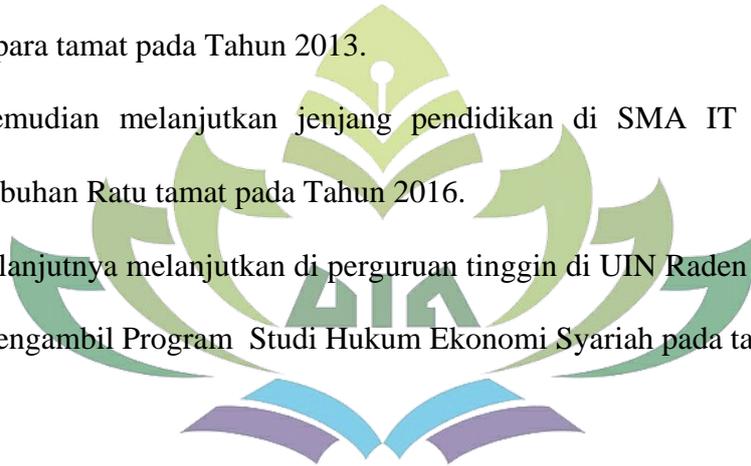
1. Kedua orang tuaku, Ayahanda Busro dan Ibunda Saonah tercinta yang telah menjadi motivator terbesar dalam hidup dan terima kasih selalu ku persembahkan atas jasa, pengorbanan, mendidik, dan membesarkanku dengan penuh sayang serta senantiasa mendoa'kan sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di UIN Raden Intan Lampung. Semoga Allah SWT memberikan kesehatan, kemurahan rezeki dan keberkahan umum kepada kalian serta selalu dalam lindungan Allah SWT. Aamin ya Rabbal'alamin.
2. Kakakku (Nur Lili, Nita Karlina) dan seluruh keluargaku yang telah memberikan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung. Semoga Allah SWT membalas segalanya dengan keridhoan yang luar biasa.
3. Almamaterku tercinta Universitas Islam Negeri Islam Lampung yang saya hormati dan saya banggakan. Khususnya kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah tempat penulis menimba ilmu.

RIWAYAT HIDUP

Penulis di anugerahi oleh ayahanda dan Ibunda dengan nama Dinda Bestari. Dilahirkan pada tanggal 3 Juni 1998 di Braja Caka. Putri ketiga dari tiga bersaudara.

Riwayat pendidikan penulis yang telah diselesaikan adalah:

1. Pendidikan di SD Negeri 1 Braja Caka tamat pada tahun 2010.
2. Selanjutnya penulis melanjutkan pendidikan di SMP IT Baitul Muslim Way Jepara tamat pada Tahun 2013.
3. Kemudian melanjutkan jenjang pendidikan di SMA IT Baitul Muslim Labuhan Ratu tamat pada Tahun 2016.
4. Selanjutnya melanjutkan di perguruan tinggi di UIN Raden Intan Lampung Mengambil Program Studi Hukum Ekonomi Syariah pada tahun 2016.



KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya atas penyelesaian penulisan penelitian dalam skripsi ini.

Shalawat serta salam diperuntukkan kepada nabi Muhammad SAW, para sahabat dan keluarganya para pengikutnya taat pada ajaran Islam yang sempurna.

Selanjutnya penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan secara moril dan materil, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, serta khusus dan hormat penulis mengucapkan terimakasih untuk dihaturkan kepada:

1. Dr.KH Khairuddin Tahmid, MH, Selaku dekan fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
2. Dr. Iskandar Syukur, M.A. selaku pembimbing I dalam pembuatan skripsi ini.
3. Drs. Zikri, M. Kom. I selaku pembimbing II Yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan dalam menyusun skripsi ini.
4. Dosen Fakultas Syariahdan staff dan karyawan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan pelayanan yang baik.
5. Keluarga besarku yang tercinta yang telah memberikan semangat dan dukungan dalam penyelesaian penelitian ini.
6. Sahabat perjuangan Annisa suwandy, Reza Ayu Yurika, Dinda Alferina, dicky Maulana, Nur Lestari dan Adit Setiawan Dambaan Hati, yang

senantiasa ikut berjasa dalam menggapai segala cita-citaku di Kampus UIN Raden Intan Lampung.

7. Rekan-rekan ku mahasiswa dan mahasiswi seperjuangan jurusan muamalah angkatan 2016 di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

Semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca pendidik atau masyarakat luas, kapan dan dimana saja serta dapat diamalkan oleh siapa saja, kritik serta saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini.

Bandar Lampung, November 2019

Penulis

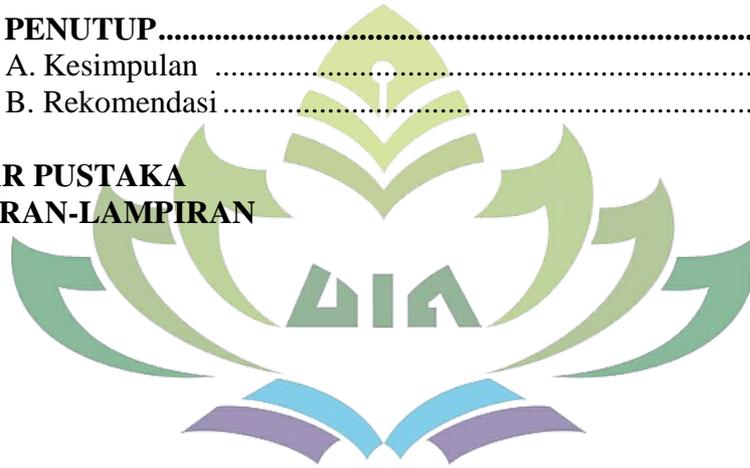


Dinda Bestari
1621030175

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
PERSETUJUAN.....	iii
PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	2
C. Latar Belakang Masalah.....	3
D. Fokus Penelitian	7
E. Rumusan Masalah	7
F. Tujuan Penelitian	7
G. Signifikansi Penelitian	8
H. Metode Penelitian	9
BAB II KAJIAN TEORI	15
A. KAJIAN TEORI.....	16
1. Akad dalam Islam	16
a. Pengertian akad	16
b. dasar hukum akad.....	19
c. Rukun dan Syarat Akad	19
d. Macam-macam Akad	23
e. Asas Berakad dalam Islam	27
f. Berakhirnya Akad	33
2. Sewa-Menyewa (Ijarah).....	34
a. Pengertian Sewa-Menyewa (Ijarah).....	34
b. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (Ijarah).....	37
c. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa (Ijarah)	39
d. Macam-Macam Sewa-Menyewa (Ijarah).....	42
e. Pembatalan Atau Berakhirnya Sewa-Menyewa (Ijarah)	
B. Tinjauan Pustaka	
BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN	51
A. Gambaran Umum	51
1. Sejarah Berdirinya	51
2. Visi Misi	54

3. Kepemilikan	55
4. Gambaran Umum Kelurahan Sukarame Bandar Lampung	55
B. Sewa Menyewa Kos Putri Bunda Jln Raflesia Gang	
Mawar Putih Sukarame Bandar Lampung	63
1. Perjanjian Sewa-Menyewa Kos Putri Bunda	63
2. Subjek Dan Objek Sewa-Menyewa.....	64
3. Tempat Dan Tujuan.....	65
4. Prosedur Atau Mekanisme	66
BAB IV ANALISIS PENELITIAN	72
A. Praktek Sewa Menyewa Kos Putri Bunda Jln Raflesia Gg Mawar Putih Sukarame Bandar Lampung	77
B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Ketidaksesuaian antara Akad Awal Dengan Kenyataan dalam Perjanjian Sewa- Menyewa Kamar Kos	70
BAB V PENUTUP.....	87
A. Kesimpulan	87
B. Rekomendasi	88
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Data Kos-kosan Selingkungan Kaling I sampai Kaling II.....	52
Tabel 2 Data Nama-Nama Penyewa Yang Ada Dikos Putri Bunda	53
Tabel 3 Kondisi Demografis Kelurahan Sukarame	56
Tabel 4 Jumlah Penduduk Kelurahan Sukarame Berdasarkan Agama	57
Tabel 5 Jumlah Penduduk Kelurahan Sukarame Berdasarkan umur	57
Tabel 6 Jumlah Penduduk Kelurahan Sukarame Berdasarkan Pekerjaan.....	59
Tabel 7 Pendidikan Formal dikelurahan Sukarame	60



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Struktur Organisasi Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung	61
---	----



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai kerangka awal untuk memudahkan dan menghindari kesalahpahaman dalam memahami pengertian atau maksud dari skripsi ini dan sebelum melangkah kepada pembahasan selanjutnya, terlebih dahulu akan dijelaskan tentang arti atau definisi dari istilah-istilah yang terkandung didalam judul, adapun judul skripsi ini adalah: “ **Tinjauan Hukum Islam Tentang Ketidaksihonestan Antara Akad Awal Dengan kenyataan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Kosan**”, istilah yang akan dijelaskan adalah sebagai berikut:

1. Tinjauan yaitu “hasil meninjau pandangan, pendapat, (sesudah menyelidiki dan mempelajari dan sebagainya)”.¹
2. Hukum Islam adalah “peraturan yang di buat oleh Allah SWT untuk mengatur seluruh aspek kehidupan umat Islam baik didunia maupun diakhirat”.²
3. Akad menurut bahasa “artinya ikatan atau persetujuan, sedangkan menurut istilah akad adalah transaksi atau kesepakatan antara seseorang (yang menyerahkan) dengan lain (yang menerima) untuk pelaksanaan suatu perbuatan”.³

¹ Departemen Pendidikan Nasional *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Cetakan Keempat, (Jakarta: Gramedia Pustaka Ulama, 2011), h. 1470

² Ismail Muhammad Syah, *Filsafat Hukum*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1992), h. 17-18

³ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Prinsip dan Implementasinya pada sektor keuangan Syariah, (Jakarta: Rajawali Pres 2016) h. 45.

4. Sewa menyewa adalah “Perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang di atur dalam KUH Perdata adalah perjanjian yang dimana pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang yang oleh pihak lain disanggupi pembayarannya.”⁴

Berdasarkan penjelasan istilah di atas dapat ditegaskan bahwa skripsi ini mengkaji tentang tinjauan hukum Islam tentang ketidaksesuaian antara akad awal dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di kelurahan Sukarame Bandar Lampung

B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan memilih dan menentukan judul skripsi ini antara lain sebagai berikut:

1. Secara Objektif

Sewa menyewa adalah kegiatan bisnis yang banyak diminati masyarakat karena bisnis ini salah satu bisnis dengan pendapatan jangka panjang, selain sebagai bisnis yang sangat menjanjikan bagi penyewa, sewa-menyewa kos juga menjadi kebutuhan pokok bagi sebagian masyarakat Indonesia terutama bagi para mahasiswa perantauan yang membutuhkan tempat tinggal sementara.

2. Secara Subjektif

Ditinjau dari aspek bahasan, kajian judul proposal ini sesuai dengan disiplin ilmu yang telah dipelajari dalam bidang Muamalah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung serta di dukung oleh

⁴ R. Subekti, R. Tjitrosudibio *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Cet. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004) h.381

tersedianya data-data literatur yang dibutuhkan dalam penyusunan proposal kali ini.

C. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai hamba Allah yang statusnya makhluk sosial, dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi haknya amat menghajatkan adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya antara lain, untuk menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang bakal mungkin terjadi. Tatanan hukum tersebut lazim disebut dengan “Hukum Muamalat. Seperti firman Allah sebagai berikut: (Qs. An-Nisa: 29)

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara kalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kalian.” (Q.S An-Nisa’ (4): 29)

Manusia sebagai hamba Allah yang statusnya makhluk sosial, dalam rangka melaksanakan kewajiban dalam rangka memenuhi haknya adanya suatu tatanan Hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya antara lain untuk

menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negative yang bakal mungkin terjadi. Tatanan Hukum tersebut lazim disebut “ Hukum Muamalah.”⁵

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah ialah ijarah. Menurut bahasa ijarah berarti upah , ganti atau imbalan, dalam istilah umum dinamakan sewa-menyewa, oleh karena itu ijarah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atau imbalan atas pemanfaatan barang atau kegiatan.⁶ Para subjek perjanjian sewa-menyewa yaitu pemilik barang atau jasa dan penyewa.

Sebagaimana yang bisa terjadi dalam masyarakat di kelurahan sukarama kota Bandar Lampung dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan tempat tinggal sebagai usaha sewa kamar kos. Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa kamar kos ini sangat di minati oleh warga yang sebagian besar adalah masyarakat mampu yang memiliki lahan tempat tinggal yang luas. Selain itu daerah kelurahan sukarama merupakan daerah yang strategis dimana merupakan daerah perkotaan yang banyak terdapat kampus perguruan tinggi di sekitarnya. Kedua faktor tersebut merupakan motivasi warga setempat untuk menjadikan sebagian tempat tinggal mereka untuk dijadikan usaha lewat kamar kost.

Banyaknya para pendatang musimanpun sangat mempengaruhi pelaksanaan kegiatan sewa-menyewa ini, jumlah para pendatang yang banyak serta beraneka ragam ini akan menjadikan atau menimbulkan akibat dari praktek sewa-menyewa di kelurahan sukarama kota Bandar Lampung.

⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, (1993), H. 7.

⁶ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press. 1993), hlm.9.

Ditinjau dari segi bisnis, usaha lewat kamar kos ini sangat diminati oleh wargasetempat lain sebagai usaha sampingan, usaha ini bisa disebut juga sebagai ladang bisnis yang menjanjikan, dan tidak lepas dari ini semua, dalam suatu bisnis tentulah terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan yang terbaik. Didalam kerja sama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik usaha sewa kos, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kepada pemilik usaha sewa kos, dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya, misalnya tentang pembayaran Listrik, uang sampah, dan besar uang tiap bulan atau tahun yang harus dibayar oleh penyewa.

Di dalam kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik usaha sewa kos, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kepada pemilik usaha sewa kos, dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya, misalnya tentang pembayaran listrik, uang sampah, dan besar uang tiap tahun nya atau tahun yang harus dibayar oleh penyewa.

Pada praktek kegiatan sewa-menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan, akan tetapi di dalam prakteknya hendaknya perlu diperhatikan isi perjanjian yang telah disepakati bersama tersebut. Isi perjanjian hendaknya disepakati kedua belah pihak. Jika nantinya perjanjian ini dilanggar ataupun diingkari, ini akan menjadi permasalahan yang perlu di selesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada, misal suatu masa kontrak yang disepakati dengan ketentuan harga yang disepakati, hendaklah di patuhi oleh semua pihak, karena masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan hak

yang dipenuhinya. Tidak diperbolehkan salah satu pihak mengakhiri atau membatalkan isi kontrak tanpa sepengetahuan pihak yang lain nya. Jika hal ini terjadi akan menjadi masalah yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak. Misalnya ada seorang penyewa menyewa kamar kos selama satu tahun dan uang sewa lunas dibayar dimuka dan perjanjian tersebut sama-sama telah disetujui kedua belah pihak, akan tetapi pada pelaksanaannya penyewa membatalkan perjanjian tersebut dua bulan masa kontrak. Yang menjadi masalah disini sisa waktu 10 bulan berikutnya apakah pemilik sewaan mengembalikan uang sewa yang belum dilalui masa kontraknya tersebut, di dalam prakteknya ada sebagian pemilik sewaan mengembalikan uang tersebut, ada yang mengembalikan sebagian atau beberapa persen saja, dan ada juga yang sama sekali tidak mengembalikan uang tersebut.

Masalah lain nya yaitu dalam penyelesaian pelanggaran akad dimana penyewa atau pemilik sewaan melanggar isi perjanjian yang tentunya mengakibatkan kerugian disalah satu pihak, misalnya harus terjadi pengusiran terhadap penyewa padahal waktu sewa masih panjang, disini apakah pemilik sewaan akan mengembalikan uang sewa pada penyewa atau tidak.

Masalah-masalah disini perlu diperhatikan karena di dalam muamalah sewa-menyewa dilakukan dengan memelihara nilai nilai keadilan menghindari unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempatan. Jadi hendaklah dalam suatu hubungan dilandasi dengan prinsip di atas.

D. Fokus Penelitian

1. Fokus penelitian adalah Tinjauan Hukum Islam Tentang ketidaksesuaian antara akad awal dengan kenyataan dalam perjanjian kamar kos di kelurahan Sukarame Bandar Lampung
2. Kajian penelitian ini dibatasi hanya dalam lingkup penyewaan kos kosan di kelurahan Sukarame Bandar Lampung.

E. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, untuk lebih akurat dan sistematisnya perlu dirumuskan permasalahan. Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem pelaksanaan akad awal sewa menyewa kamar di kelurahan Sukarame Bandar Lampung?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Islam tentang ketidaksesuaian akad awal dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di kelurahan Sukarame Bandar Lampung?

F. Tujuan Penelitian

Berdasarkan melihat pokok permasalahan tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk Mendeskripsikan pelaksanaan Akad sewa-menyewa kamar kost di kelurahan Sukarame Bandar Lampung

2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam tentang penetapan harga sewa kos dalam dalam perjanjian sewa menyewa di kelurahan Sukarame Bandar Lampung.

G. Signifikansi/Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Peneliti diharapkan mampu memberi tambahan wawasan dan pemahaman mengenai tinjauan hukum islam tentang ketidaksesuaian antara akad awal dengan kenyataan dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos dan diharapkan dapat memperkaya khazanah pemikiran Islam, serta civitas akademik Fakultas Syariah Jurusan *Muamalah*.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Sewa-menyewa kamar kos, diharapkan dapat menjadi acuan bagi pemilik kos mengenai akad awal sesuai dengan perspektif Islam, sehingga memberikan rasa nyaman kepada para penyewa kos.

b. Bagi penulis

Penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat bagi penulis untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dengan ilmu syariah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

c. Bagi peneliti berikutnya

Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan bagi peneliti berikutnya yang berminat meneliti mengenai Sewa-menyewa kamar kos.

H. Metode Penelitian

Agar sistematisnya dalam pencapaian tujuan penulisan skripsi ini, maka diperlukan suatu metode dalam sebuah penelitian. Adapun metode yang akan digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian lapangan (*Field research*), yaitu penelitian yang langsung dilakukan dilapangan atau di responden.⁷ Yaitu melakukan penelitian lapangan untuk memperoleh data atau informasi secara sebagai pendukung penelitian ini menggunakan penelitian perpustakaan (*Library Research*) yaitu penelitian yang dilaksanakan dengan literature perpustakaan dengan menggunakan referensi yang ada di perpustakaan yang berhubungan dengan masalah yang ingin diteliti, baik berupa buku, catatan, maupun laporan hasil dari penelitian terdahulu.⁸ Yang bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi dan peristiwa yang nyata di masyarakat yakni tentang kegiatan sewa-menyewa kamar kost di

⁷ Susiadi, *Metode Penelitian* (Lampung, Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015), h.9.

⁸ *Ibid*, h. 10.

Kelurahan Suarame Bandar Lampung karena di daerah ini berdekatan dengan kampus-kampus misalnya UIN.

2. Sifat Penelitian

Dilihat dari segi sifatnya, penelitian ini adalah penelitian deskriptif, artinya penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal-hal yang terkait dengan atau melukiskan secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu dalam bidang tertentu secara factual dan cermat.⁹

Dalam istilah nya sifat penelitian ini termasuk penelitian deskriptif analitik dan menilai penelitian tersebut dalam tinjauan Hukum Islam. Deskriptif adalah menggambarkan praktek pelaksanaan kegiatan sewa-menyewa kamar kost. Penelitian ini bersifat untuk menggambarkan secara jelas dan cermat hal-hal yang dipermasalahkan atau dipersoalkan. Jadi hanya menggambarkan jalan nya peristiwa. Analitik adalah kegiatan untuk selalu menimbang-menimbang permasalahan yang di hadapinya, mana yang relevan mana yang menjadi masalah utama dan sebagainya.

3. Sumber Data

Fokus penelitian ini lebih pada persoalan penentuan Hukum dari pengenaaan Sewa-menyewa kos. Oleh karena itu sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

⁹ Moh Pabundu Tika, *Metodelogi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Angkasa, 2006), h. 10.

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama (biasanya dapat melalui wawancara, angket, pendapat dan lain-lain).¹⁰

Hal ini data primer diperoleh bersumber dari pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan praktik penggunaan Sewa-menyewa kamar kos.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, data sekunder yang diperoleh peneliti dari buku-buku yang membicarakan topik yang berhubungan langsung maupun tidak langsung dengan judul dan pokok bahasan kajian ini akan tetapi mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan dikaji.¹¹ Sumber data sekunder yang dipakai oleh penulis adalah : Al-Qur'an, Hadist, Buku, Kitab-kitab fiqih, Skripsi, dan literature-literatur lainnya yang mendukung.

4. Populasi dan Sampel Penelitian

a. Populasi

Populasi adalah kumpulan dari individu dengan kualitas serta ciri-ciri yang telah ditetapkan. Atau populasi adalah keseluruhan dari objek penelitian dengan jumlah populasi yang jumlahnya terhingga dan tak

¹⁰ Sedarmayanti, Syarifudin Hidayat, *Metodelogi Penelitian* (Bandung: Mandar Maju, 2002), h. 73.

¹¹ Sugiono, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2008), h. 137.

terhingga.¹² Adapun populasi dalam penelitian ini adalah seluruh penyewa kos putri bunda di kelurahan Sukarame Bandar Lampung

b. Sampel

Dalam pengambilan sampel ini tidak lepas dari populasi. sedangkan sampel adalah contoh representatif sifatnya dari keseluruhan.¹³

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemilik sewa kamar kos dan seluruh penyewa kamar kos yang berada di kelurahan Sukarame Bandar Lampung, yaitu 18 kamar kost-kostan putri.¹⁴

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan teknik pengambilan sampel dengan teknik random sampling dimana individu dalam populasi baik secara sendiri sendiri atau bersama sama diberi kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi anggota sampel. Penyusun akan mengambil sebagai 22 orang .

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Teknik Observasi

Secara umum pengertian observasi adalah cara menghimpun bahan-bahan keterangan yang diadakan dengan pengamatan dan

¹² Sugiono, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2008). h. 137.

¹³ *Ibid*, h. 82.

¹⁴ Data di ambil dari Jln Raflesia Gg Mawar Putih Sukarame Bandar Lampung

pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang di jadikan sasaran penelitian.¹⁵

Observasi merupakan alat yang langsung untuk meneliti bermacam-macam gejala. Banyak aspek-aspek tingkah laku manusia yang hanya dapat diamati melalui observasi langsung.

Observasi di sini penyusun secara langsung mengamati objek penelitian, yaitu pemilik dan penyewa kos, memperhatikan segala aspek yang mereka lakukan didalam praktek sewa-menyewa tersebut.

6. *Interview* (Wawancara)

Alat pengambilan data juga dapat dilakukan dengan cara interview-interview atau wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka, mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.¹⁶

Dalam penelitian ini penyusun akan menggunakan teknik wawancara terpimpin. Wawancara ini juga disebut dengan *interview guide*, *contrlled interview* atau *structured interview*. Yaitu wawancara yang menggunakan panduan pokok-pokok masalah yang diteliti.¹⁷

Penyusun akan mewawancarai responden untuk mendapat informasi atau keterangan yang menyangkut masalah-masalah yang akan diteliti, disamping itu nantinya penyusun akan mewawancarai petugas kelurahan

¹⁵ Moh. Nazir, *Metodelogi Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014), h. 154.

¹⁶ Sugiono, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R dan D* (Bandung: Alfabeta, 2008), h. 188.

¹⁷ Cholid Narbuko dan Abu Akhmadi, *Metodelogi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), h. 84.

sukarame serta pihak-pihak yang diperlukan guna melengkapi data yang diperlukan.

7. Dokumen

Pengambilan data dengan meneliti bahan-bahan yang bersifat tertulis seperti buku, karya tulis, catatan-catatan, peraturan-peraturan dan sebagainya yang ada relevansinya dengan tujuan penelitian untuk sumber data. Teknik dokumentasi ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat teori, dalil, Hukum-Hukum dan lainnya, yang berhubungan dengan masalah penelitian.¹⁸

8. Analisis Data

Analisis data adalah upaya atau cara untuk mengolah data menjadi informasi sehingga karakteristik data tersebut bisa dipahami dan bermanfaat untuk solusi permasalahan, terutama masalah yang berkaitan dengan penelitian.

Setelah data terkumpul, selanjutnya data tersebut akan dianalisis dengan menggunakan kualitatif melalui cara berfikir Deduktif dan Induktif. Metode deduktif yaitu mempelajari suatu gejala umum yang kebenarannya telah diketahui atau diyakini, dan berfikir pada suatu kesimpulan atau pengetahuan baru yang bersifat lebih khusus. Sedangkan metode induktif yaitu dari fakta-fakta yang sifatnya khusus tau peristiwa-peristiwa yang konkrit, kemudian dari fakta tersebut ditarik kesimpulan yang bersifat

¹⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), h. 114.

umum.¹⁹ Metode ini digunakan dalam membuat kesimpulan tentang berbagai hal yang berkaitan dengan penggunaan Sewa-menyewa kamar kos.



¹⁹ Margono , *Metode Penelitian Pendidikan* (Jakarta: Renika Cipta, 2015), h. 183.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Akad dalam Islam

a. Pengertian Akad

Lafal akad berasal dari lafal arab *al 'aqd* yang berarti perjanjian, perikatan dan pemufakatan.²⁰

“Perkataan *al – ‘aqd* mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih, maksudnya ialah seseorang yang mengadakan sebuah perjanjian yang kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji dari dua orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain.”²¹

Menurut bahasa, akad ialah *Ar-rabbth* (ikatan), mempunyai dua pengertian yaitu merupakan makna asal akad yang berarti menguatkan, mengikat, serta kebalikannya yang berarti melepaskan²², akad juga berasal dari bahasa arab yang artinya “...mengikat, menetapkan dan membangun. Kata akad kemudian diserap kedalam bahasa Indonesia yang berarti janji, perjanjian kontrak...”²³ Mempunyai makna tali yang memikat kedua pihak, sedangkan menurut istilah akad memiliki dua makna, yaitu:

- 1) Secara khusus akad adalah *ijab* dan *qabul* yang melahirkan hak dan tanggung jawab terhadap obyek akad (*ma-aqud’alaih*), *ijab* dalam

²⁰ Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 97.

²¹ Sholikul Hadi, *Fiqh Muamalah* (Kudus: Nora Interprise, 2011), h. 45.

²² Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016), h. 1.

²³ Abdur Rohman, “Analisis Penerapan Akad Ju’alah dalam Multilevel Marketing”. *Al-Adalah*, Vol. XII No. 2, h. 180. (On-Line) tersedia di: <https://doi.org/10.24042/adalah.v13i2.1856> (2_Agustus 2019).

definisi akad adalah ungkapan atau pernyataan kehendak melakukan perikatan (akad) oleh satu pihak, biasanya disebut dengan pihak pertama. Sedangkan *qabul* adalah "...pernyataan atau ungkapan yang menggambarkan kehendak pihak lain, biasa disebut pihak kedua, menerima atau menyetujui pernyataan *ijab*".²⁴ Dengan demikian setiap pihak yang ingin mengikatkan diri dalam sebuah akad disebut dengan *mujib* dan pihak lain setelah *ijab* disebut *qabil*.²⁵ Makna khusus ini yang dipilih oleh Hanafiyah, pada umumnya istilah akad berarti *ijab* dan *qabul* atau serah terima barang atau obyek dalam bermuamalah.²⁶

2) Secara umum akad adalah "...setiap perilaku yang melahirkan atau mengalihkan atau mengubah atau mengakhiri hak, baik itu bersumber dari satu pihak ataupun dua pihak, atau juga bisa diartikan bergabung, mengunci, menahan, atau dengan kata lain membuat suatu perjanjian..."²⁷ Definisi di atas ialah menurut Malikiyah, Syafi'iyah, Hanabilah. Istilah akad ini sinonim dengan istilah *iltizam* (kewajiban).²⁸

"Jumhur ulama mendefinisikan akad adalah pertalian antara *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. Akad berarti berkaitan dengan *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul*

²⁴Gufon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* ..., h. 76-77.

²⁵Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam* ..., h. 63.

²⁶*Ibid.*

²⁷ Muhammad Firdaus, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syari'ah* (Jakarta: Ganesha Press, 2000), h. 154.

²⁸Abdur Rohman, "Analisis Penerapan Akad Ju'alah dalam Multilevel Marketing" *Al-Adalah*, Vol. XII No. 2 h. 180. (On-Line) tersedia di: <https://doi.org/10.24042/adalah.v13i2.1856> (2 Agustus 2019), dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

(pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang diisyaratkan dan berpengaruh terhadap sesuatu seperti berpindahnya kepemilikan serta manfaat dari suatu barang.”²⁹

Dalam istilah fiqih, “...akad berarti suatu yang menjadi tekat seseorang untuk melaksanakan baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, *wakalah*, dan gadai...”³⁰

Sedangkan menurut para ahli seperti Muhammad Aziz Hakim, akad yaitu “...gabungan atau pernyataan dari penawaran dan penerimaan yang sah sesuai dengan hukum Islam...”³¹ Menurut Zainal Abdulhaq, akad yaitu membuat suatu ikatan atau kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua terhadap pembelian suatu barang atau produk yang dibenarkan oleh ketentuan hukum Islam.³²

Berdasarkan makna akad sebagaimana mestinya, maka jual beli, sewa menyewa dan semua akad *muawadhah* lainnya serta nikah juga dinamakan dengan akad, karena setiap pihak berkomitmen serta memiliki tanggung jawab serta mempunyai hak dan kewajibannya dari akad yang telah terjalin.³³

²⁹ Oni Sahroni, M hasanuddin, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 5.

³⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), h. 35.

³¹ Muhammad Aziz Hakim, *Cara Praktis Memahami Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Pustaka Hidayah, 1996), h. 192.

³² Zainal Abdulhaq, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Pustaka Amani, 2002), h. 76.

³³ Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, h. 3.

b. Dasar Hukum Akad

Firman Allah berikut ini:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara kalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kalian.” (Q.S An-Nisa’ (4): 29)

Firman Allah berikut ini:

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا
بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴿٣٤﴾

“Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban.” (Q.S Al-Isra’(17): 34)

c. Rukun dan Syarat Akad

1) Rukun Akad

Agar suatu akad dapat di nilai sah, harus terpenuhi rukun dan syaratnya dalam menjelaskan rukun dan syarat akad terjadi perbedaan pendapat ulama, perbedaan pendapat ini muncul karena perbedaannya mereka dalam mendefinisikan rukun dan syarat.³⁴ Dari definisi ini maka yang menjadi rukun akad dikalangan Hanafiyah adalah shighat aqad, yaitu ijab dan qabul karena hakikat dari akad adalah ikatan

³⁴ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Prinsip dan Implementasinya pada sektor Keuangan Syariah, (Jakarta:Rajawali Pers, 2016) h.46.

antara ijab dan qabul . sementara, aqid dan ma'qud alaih menurut golongan ini tidak termasuk rukun karena kedua unsur ini merupakan sesuatu yang berada diluar inti akad. Menurut mereka, aqid dan ma'qud alaih termasuk ke dalam syarat-syarat akad. Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya.

Akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu:

- a) Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidan*),
- b) Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-'aqd*),
- c) Objek akad (*mahallul-'aqd*),
- d) Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*).

2) Syarat Akad

Syarat Akad. Sementara itu syarat akad adalah sebagai berikut :

- a. Syarat orang yang bertransaksi antara lain : berakal, baligh, mumayis dan orang yang dibenarkan secara hukum untuk melakukan akad.
- b. Syarat barang yang diakadkan antara lain : bersih, dapat dimanfaatkan, milik orang yang melakukan akad dan barang itu diketahui keberadaannya.

c. Syarat sighat: dilakukan dalam satu majlis, ijab dan qabul harus ucapan yang bersambung, ijab dan qabul merupakan pemindahan hak dan tanggung jawab. Mengemukakan bahwa dalam perjanjian sewewa menyewa kamar kos untuk perjanjian sewa menyewa dibuat secara lisan dalam kesepakatan awal. Di mana masing masing pihak harus memiliki kesadaran untuk memenuhi segala hak dan kewajiban atasar itikad baik. Salah satu kewajibannya yaitu sipenyewa membayar uang sewa dan berhak menggunakan kamar kost yang disewa. Di lain pihak, pihak yang menyewa kamar kos juga memiliki kewajiban yang harus diperhatikan yaitu agar kamar kos yang disewakan tersebut berada dalam keadaan baik dan siap untuk dipergunakan pada saat diberika kepada sipenyewanya.

Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad (perjanjian) yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi syarat akad yang dibedakan menjadi empat macam yaitu:³⁵

a) Syarat terbentuknya akad (*syuruth al- in'iqad*) antara lain:

- (1) *Tamyiz*,
- (2) Berbilang pihak (*at-ta'adud*),
- (3) Persesuaian *ijab* dan *qabul* (kesepakatan)
- (4) Kesatuan majelis akad,
- (5) Objek akad dapat diserahkan,
- (6) Objek akad tertentu atau dapat ditentukan,

³⁵Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat)*...., h. 97-104.

(7)Objek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki/*mutaqawwin* dan *mamluk*),

(8)Tujuan akad tidak bertentangan dengan syara'.³⁶

b) Syarat-Syarat Keabsahan Akad (*Syuruth ash-Shihhah*)

Untuk sahnya suatu akad, maka rukun dan syarat terbentuknya akad memerlukan unsur-unsur penyempurn yang menjadikan suatu akad sah, unsur sahnya suatu akad itu disebut syarat penyempurnaan suatu akad. Syarat-syarat keabsahan akad dibedakan menjadi dua macam yaitu:

(1)Syarat keabsahan umum yang berlaku terhadap semua akad atau paling tidak berlaku terhadap kebanyakan akad.

(2)Syarat-syarat keabsahan khusus yang berlaku bagi masing-masing aneka akad khusus.

c) Syarat Berlakunya Akibat Hukum (*Syuruth an-Nafadz*)

Untuk dapat dilakukannya akibat hukumnya, akad yang sudah sah itu harus memenuhi dua syarat berlakunya akibat hukum, yaitu:

(1)Adanya kewenangan sempurna atas objek akad, terpenuhinya dengan para pihak mempunyai kepemilikan atas objek bersangkutan, atau mendapat kuasa dari pemilik, dan pada objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain seperti objek yang sering digadaikanatau disewakan.

³⁶Abdul Aziz Muhammad Azam, *Fikih Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*...., h. 95-98.

(2) Adanya kewenangan atas tindakan hukum terpenuhi dengan para pihak telah mencapai tingkat kecakapan bertindak hukum yang dibutuhkan bagi tindakan hukum yang dilakukannya.

d) Syarat Mengikatnya Akad (*Syarthul-Luzum*)

Pada dasarnya akad yang telah memenuhi rukunnya serta syarat terbentuknya, syarat keabsahannya dan syarat hukumnya akibat hukum yang karena itu akad tersebut sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya adalah mengikat para pihak dan tidak boleh salah satu pihak menarik kembali persetujuannya secara sepihak tanpa kesepakatan pihak lain.

d. Macam-Macam Akad

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa akad itu bisa dibagi jika dilihat dari berbagai segi keabsahannya menurut syara', maka akad terbagi dua, yaitu:

1) Berdasarkan sifat akad secara syariat dibagi menjadi 2 yaitu:

a) *Akad Sahih*, yaitu akad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad sah ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat bagi pihak-pihak yang berakad. Akad yang sah ini dibagi lagi oleh ulama Hanafiyah dan Malikiyah menjadi dua macam, yaitu:

(1) Akad yang *nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan), yaitu akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.

(2) Akad *mawquf*, yaitu akad dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad itu, seperti akad yang dilakukan oleh anak kecil yang telah mumayiz.³⁷

b) Akad yang *tidak sah*, yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Kemudian ulama Hanifiyah membagi akad yang tidak sah ini menjadidua macam yaitu:

(1) Akad yang *batil*, suatu akad dikatakan batil apabila akad itu tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara'.

(2) Akad *fasid* menurut mereka adalah suatu akad yang pada dasarnya diisyaratkan, tetapi sifat yang diakadkan itu tidak jelas.³⁸

2) Berdasarkan bernama atau tidaknya akad terbagi menjadi:

a) Akad *Musamanah*

Yaitu akad yang ditetapkan nama-namanya oleh syara' dan dijelaskan pula hukum-hukum, seperti: *bai'*, *ijarah*, *syirkah*, *hibah*, *kafalah*, *wakalah*, dan lain sebagainya.

³⁷Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 106-108.

³⁸*Ibid.*,

b) Akad *Ghairu Musamanah*

Yaitu akad yang tidak ditetapkan nama-namanya oleh syara' dan tidak pula dijelaskan hukum-hukumnya, akad muncul karena kebutuhan manusia dan perkembangan kehidupan masyarakat seperti, *Aqad istishna' bai 'al-wafa'*.³⁹

3) Berdasarkan Motifnya

Berdasarkan motifnya akad dibagi menjadi:

a) Akad *Tijarah*

Yaitu segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transaction*. Akad-akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena ini bersifat komersil. Seperti jual beli, upah mengupah dan lain sebagainya.

b) Akad *Tabarru'* (*gratulations contract*)

Yaitu segala macam perjanjian yang menyangkut *non for profit transaction* (transaksi nirbala). Akad *tabarru'* dilakukan atas dasar tolong-menolong dalam rangka kebaikan. Dalam akad *tabarru'* pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun kepada pihak lainnya. Imbalan akad *tabarru'* adalah dari sisi Allah SWT bukan dari manusia. Seperti *qard, wad'ah, rahn, kafalah*, dan lain sebagainya.⁴⁰

³⁹Rozalinda, *Fikih Ekonomi Dyariah "Prinsip dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah"*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 59.

⁴⁰Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 60-61.

4) Berdasarkan Sifat Benda

Berdasarkan sifat bendanya akad terbagi menjadi:

a) Akad '*ainiyah*

Yaitu akad yang untuk kesempurnaannya dengan menyerahkan barang yang diakadkan, seperti *hibah, ariyah, rahn* dan lain sebagainya.

b) Akad *Ghairu 'ainiyah*

Yaitu akad yang hasilnya semata-mata akad. Akad ini disempurnakan dengan tepatnya *sighat* akad. Menimbulkan akad tanpa butuh serah terima barang. Ia mencakup seluruh akad selain akad *ainiyah*, seperti akad amanah.⁴¹

5) Berdasarkan Unsur Tempo Dalam Akad

Berdasarkan unsur tempat dalam akad dibagi menjadi:

a) Akad *al-zamani* (akad bertempo)

Yaitu akad yang didalamnya unsur waktu merupakan unsure asasi, dalam arti unsur waktu merupakan bagian dari isi perjanjian. Termasuk dalam kategori ini, seperti akad upah sewa-menyewa, akad penitipan dan akad pinjam meminjam. Yang kesemuanya memerlukan perjanjian atas lamaya suatu pinjaman atau titipan atau sewa.

⁴¹*Ibid.*, h. 62.

b) Akad *al-fairui* (akad tidak bertempo)

Yaitu akad dimana unsur tidak merupakan waktu tidak merupakan bagian dari suatu perjanjian. Seperti jua beli yang dapat terjadi seketika tanpa adanya unsur tempo dalam akad tersebut.⁴²

e. **Asas Berakad Dalam Islam**

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, asas berasal dari bahasa Arab *asasun* yang berarti dasar, basis dan fondasi. Fundamen (alas, dasar) bangunan, asal, pangkal, dasar, alasan fundamental dan prinsip. Prinsip yaitu dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berfikir, bertindak, dan sebagainya.⁴³ Dimana asas berakad dalam Islam antara lain:

1) Asas Ilahiah

Asas ilahiah, menurut Ahmad Izzan dan Syahri Tanjung dibagi kepada dua bagian, yaitu *Tauhid Uluhiyah* dan *Tauhid Rububiyah*. *Tauhid uluhiyah* yaitu keyakinan akan keesaan Allah dan kesadaran bahwa seluruh yang ada di bumi dan langit adalah milik-Nya, sedangkan *Tauhid rububiyah* adalah keyakinan bahwa Allah yang menentukan rezeki untuk segenap makhluk-Nya Dia pulalah yang akan membimbing setiap insan yang percaya kepada-Nya kearah keberhasilan.⁴⁴

⁴²Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*...., h. 91-92.

⁴³*Ibid.*,

⁴⁴Warkum Sumitro, *Perkembangan Hukum Islam di Tengah Kehidupan Sosial Politik di Indonesia*, (Jawa Timur: Bayumedia Publishing, 2005), h. 238.

2) Asas Kebebasan (*Al-Hurriyah*)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam bermuamalah (berakad) pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian (*freedom of making contract*), baik dari segi objek perjanjian maupun menentukan persyaratan-persyaratan lain, termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian bila terjadi sengketa. Adanya unsur pemaksaan dan pemasangan kebebasan bagi para pihak yang melakukan perjanjian, maka legalitas perjanjian yang dilakukan bisa dianggap meragukan bahkan tidak sah. Landasan asas ini yakni Q.S Al-Baqarah (2): 265; Al-Maidah (5): 1; Al- Hijr (15): 2; Ar-Run (30): 95; An-Nisa' (4): 33 dan 72.⁴⁵

Firman Allah

وَمَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ ابْتِغَاءَ مَرْضَاتِ اللَّهِ وَتَثْبِيتًا مِّنْ أَنفُسِهِمْ كَمَثَلِ جَنَّةٍ بِرَبْوَةٍ أَصَابَهَا وَابِلٌ فَكَاتَتْ أَكْطَارَهَا ضِعْفَيْنِ فَإِن لَّمْ يُصِبْهَا وَابِلٌ فَطُلَّتْ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٦٥﴾

“Dan perumpamaan orang-orang yang membelanjakan hartanya karena mencari keridhaan Allah dan untuk keteguhan jiwa mereka, seperti sebuah kebun yang terletak di dataran Tinggi yang disiram oleh hujan lebat, Maka kebun itu menghasilkan buahnya dua kali lipat. jika hujan lebat tidak menyiraminya, Maka hujan gerimis (pun memadai). dan Allah Maha melihat apa yang kamu perbuat.” (Q.S Al-Baqarah (2): 265.)

⁴⁵*Ibid.*

3) Asas Persamaan atau Kesetaraan (*Al-Musawah*)

Suatu perbuatan muamalah merupakan salah satu jalan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Sering kali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya.

Seperti Firman Allah berikut ini:

وَاللَّهُ فَضَّلَ بَعْضَكُمْ عَلَى بَعْضٍ فِي الرِّزْقِ

“Dan Allah melebihkan sebahagian kamu dari sebagian yang lain dalam hal rezki” (Q.S An-Nahl (16): 71)

Hal ini menunjukkan, bahwa diantara sesama manusia masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Untuk itu, antara manusia satu dengan yang lain hendaknya saling melengkapi atas kekurangan yang lain dari kelebihan yang dimilikinya. Oleh karena itu, setiap manusia memiliki kesempatan yang sama untuk menentukan hak dan kesetaraan ini. Tidak boleh ada suatu kezaliman yang dilakukan dalam perikatan tersebut.

4) Asas Keadilan (*Al-'Adalah*)

Dalam Firman Allah Q.S Al-Hadid (57): 25 disebutkan bahwa Allah berfirman:

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ
النَّاسُ بِالْقِسْطِ

“Sesungguhnya Kami telah mengutus Rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama

mereka Al kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan.”(Q.S Al-Hadid (57): 25)

Adil adalah salah satu sifat Allah SWT. Yang seringkali disebutkan dalam Al-Qur’an, bersikap adil sering kali Allah SWT tekankan pada manusia dalam melakukan perbuatan, karena adil lebih menjadikan manusia lebih dekat kepada takwa.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara kalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kalian.” (Q.S An-Nisa’ (4): 29)

Sikap adil harus selalu tercermin dalam perbuatan muamalat. Oleh karena itu. Islam mengatur hal-hal yang bertentangan dengan sikap adil yang tidak boleh dilakukan oleh manusia. Hal ini disebutkan juga dengan kezaliman.

Penangguhan pembayaran utang bagi mereka yang mampu adalah suatu perbuatan yang zalim pula, karena ia telah mengingkari janji (pelunasan) dan menahan hak orang lain yang menjadi kewajiban bagi dirinya.⁴⁶

⁴⁶Yusuf Qardhawi, *Peran Nilai Moral dalam Perekonomian Islam*, diterjemahkan oleh Didin Hafiduddin, Setiawan Budiutomo, dan Aumur Rofiq Shaleh Tamhid, Cet. I, (Rabbani Press, 1997), h. 396.

5) Asas Kerelaan (*Al-Ridha*)

Dalam Firman Allah Q.S An-Nisa' (4): 29, dinyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil (*al-aqdu bil bathil*).

Ayat diatas menunjukkan, bahwa dalam melakukan suatu perdagangan haendaklah atas dasar suka sama suka atau sukarela. Tidaklah dibenarkan bahwa suatu perbuatan muamalah, perdagangan misalnya dilakukan dengan pemaksaan ataupun penipuan. Jika hal ini terjadi, dapat membatalkan perbuatan tersebut. Unsur sukaarela ini menunjukkan keikhlasan dan ikhtikad para pihak.

6) Asas kejujuran dan Kebenaran (*Ash-Shidiqi*)

Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalah. Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam perkatan, maka akan merusak legalitas perikatan itu sendiri. Selain itu, jika ketidkajujuran ini tidak diterapkan dalam peikatan, akan menimbulkan perselisihan diantara para pihak. Firman Allah berikut ini:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اتَّقُوْا اللّٰهَ وَقُوْلُوْا قَوْلًا سَدِيْدًا ﴿٧٠﴾

“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan Katakanlah Perkataan yang benar” (Q.S Al-Ahzab (33): 70)

Perbuatan muamalah dapat dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perikatan dan juga bagi masyarakat dan lingkungannya. Adapun perbuatan-perbuatan muamalat yang mendatangkan mudarat adalah dilarang.

7) Asas Tertulis (*Al- Kitabah*)

Allah SWT menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi. Selain itu dianjurkan pula bahwa apabila suatu perikatan dilaksanakan tidak secara tunai, maka dipegang suatu benda sebagai jaminannya. Adanya tulisan, saksi, dan/atau benda jaminan ini menjadi alat bukti atas terjadinya perikatan tersebut.⁴⁷

Menurut Hukum Ekonomi Syariah, bahwa akad dilakukan berdasarkan asas-asas sebagai berikut.⁴⁸

- a) *Iktiyari/Sukarela*,
- b) *Amanah/Menepati janji*,
- c) *Ikhtiyati/Kehati-hatian*,
- d) *Luzum/Tidak Berubah*,
- e) *Saling Menguntungkan*,
- f) *Taswiyah/Kesetaraan*,
- g) *Transparansi*,
- h) *Kemampuan*,

⁴⁷Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* ..., h. 98.

⁴⁸*Ibid.*, h. 98-99.

- i) *Taisir*/Kemudahan,
- j) Ikhtikad baik
- k) Sebab yang Halal.

f. Berakhirnya Akad

Sebab-sebab yang menjadikan berakhirnya akad terbagi kepada dua bagian, yaitu karena kehendak orang yang berakad (*ikhtiyariyah*) dan karena darurat (*dharuriyah*).

1) Sebab *ikhtiyariyah*

Yang termasuk ke dalam sebab tersebut adalah *fasakh*, *iqalah*, dan berakhirnya waktu atau pekerjaan yang telah ditentukan dalam akad, seperti dalam sewa-menyewa atau upah-mengupah (*ijarah*).

2) Sebab *Daruriyah*

Yang termasuk ke dalam sebab *daruriyah* tersebut di antaranya adalah sebagai berikut:

- a) Rusaknya objek akad (*ma'qud 'alaih*), seperti dalam akad sewa-menyewa atau upah-mengupah (*ijarah*) dengan rusaknya kendaraan dan robohnya rumah akan disewakan, sehingga tidak bisa dimanfaatkan. Begitu juga rusaknya benda yang akan dipinjamkan dalam akad *'ariyah* dan rusak benda yang ditiptkan dalam akad *wadi'ah* atau hilangnya modal dalam akad *syirkah*.
- b) Berakhirnya akad karena peristiwa yang tidak diduga, seperti karena meninggal dunia satu pihak atau keduanya, atau karena

adanya udzur yang tidak memungkinkan dapat melanjutkan akad dengan sempurna.

c) Dirampas (*ghasab*) atau dicuri objek akad oleh orang lain.⁴⁹

2. Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

a. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan "...dengan *al-Ijarah*, berasal dari kata *al-Ajru* menurut bahasa artinya ialah *al-Iwadh*. Dalam bahasa Indonesia diartikan ganti dan upah".⁵⁰ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata sewa mempunyai arti "...pemakaian sesuatu dengan membayar uang..."⁵¹

Ijarah secara etimologi adalah masdar dari kata أجر - يجر (ajara ya'jiru) yaitu "...upah yang diberikan sebagai kompensasi sebuah pekerjaan. *al-Ajru* berarti upah atau imbalan untuk sebuah pekerjaan. *Al-ajru* makna dasarnya adalah pengganti, baik yang bersifat materi maupun immateri..."⁵² Sedangkan menurut bahasa sewa menyewa berasal dari kata sewa dan menyewa, kata sewa berarti "...pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa..."⁵³ Sedangkan kata menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.⁵⁴ Sewa menyewa menurut istilah bahasa Arab adalah "...*al-ijarah*, yang artinya upah, sewa, jasa atau

⁴⁹Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*...., h. 26-28.

⁵⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h.14.

⁵¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, h. 868.

⁵² Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), h. 101.

⁵³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, h. 1057.

⁵⁴ *Ibid.*

imbalan...”⁵⁵ *Ijarah* secara sederhana diartikan dengan transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.⁵⁶ Sayyid Sabiq mengemukakan bahwa *ijarah* menurut bahasa dan secara syara’ memiliki makna jual beli manfaat.⁵⁷ Jumhur Ulama Fikih berpendapat bahwa “...*Ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya melainkan bendanya...”⁵⁸

“Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan atas barang itu sendiri.”⁵⁹

Secara istilah para ulama mendefinisikan *ijarah* antara lain adalah sebagai berikut:

Secara istilah para ulama mendefinisikan *ijarah* antara lain adalah sebagai berikut:

- 1) Menurut Syafi’i dan Imam Taqiyuddin, mendefinisikan *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ
مَّعْلُومٍ

⁵⁵Muhammad Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 227.

⁵⁶ Amir Syariffuddin, *Garis-Garis Besar Fikih* (Jakarta: Prenada Media, 2003), h. 215-216.

⁵⁷ Eka Nuraini Rachmawati, Ab Mumin bin Ab Ghani, “Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia”. *Al-Adalah Jurnal Hukum Islam*, Fakultas Syari’ah UIN Raden Intan Lampung, Vol. XII, No. 4, Desember 2015), h. 793.

⁵⁸ Rachmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah* (Bandung, Pustaka Setia, 2001), h. 122.

⁵⁹ Fatwa DSN-MUI, No. 09/DSN-MUI/IV/2000, *Tentang Pembiayaan Ijarah*.

“Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu”⁶⁰

2) Menurut Malikiyah, mendefinisikan *ijarah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقِدِ عَلَى مَنَفَعَةٍ الْإِدْمِيِّ وَبَعْضِ الْمُنْقُولَانِ

“Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”⁶¹

3) Menurut Hambaliyah, *ijarah* ialah:

الْإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مُبَاحَةٍ مَعْلُومَةٍ تُؤْخَذُ شَيْئاً فَشَيْئاً مَدَّةَ مَعْلُومَةٍ
بِعَوْضٍ مَعْلُومٍ

“*Ijarah* yaitu akad transaksi atau suatu kemanfaatan yang diperoleh dan telah diketahui yang diambil sedikit demi sedikit pada tempo waktu tertentu serta dengan ganti rugi tertentu”⁶²

b. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Dasar-dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah Al-Quran, Al-Sunnah dan *Al-Ijma*’.

1) Landasan Al-Qur’an

a) Firman Allah SWT QS. Al-Baqarah (2): 233.

⁶⁰ Imam Taqiyuddin, *Kifayah al-Akhyar*, (Semarang: Toha Putra), h. 309.

⁶¹ Abdur Rahman al-Jaziry, *Fiqh ‘Ala Madzhabil Arba’ah, al Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra* (Beirut: Dar al-Fikr), h. 94.

⁶² *Ibid.*

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٣٧﴾

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”

b) Firman Allah SWT QS. Al-Qashash (28): 26-27.

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ
تَأْجِرَنِي ثَمَنِي حِجْبٍ ^ط فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ
أَشُقَّ عَلَيْكَ ^ع سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang- orang yang baik.”

c) Firman Allah SWT QS At-Thalaaq (65): 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِمَّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا
عَلَيْهِنَّ ^ع وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ^ع فَإِنْ
أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ^ط وَاتَّمَرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ^ط وَإِنْ
تَعَاَسَرْتُمْ فَسْتَرْضِعْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.

2) Landasan *Ijma*’

Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. “Tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma*’) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan...”⁶³

Dengan dua dasar hukum yaitu Al-Qur’an, dan *Ijma*’ maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentuk pada keterbatasan dan kekurangan.⁶⁴

c. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

1) Rukun Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Menurut Jumhur Ulama rukun sewa menyewa (*Ijarah*) adalah sebagai berikut:

11. ⁶³ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi* (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2013), h.

⁶⁴ *Ibid.*

a) Orang yang berakad (*Aqid*)

“Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan *mu'ajjir*, sedangkan orang yang menyewa disebut dengan *musta'jir*. Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal) serta dewasa (*baligh*)”.⁶⁵

b) Adanya akad (*Ijab* dan *Qabul*)

Ijab dan *qabul* adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa menyewa suatu barang atau benda. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad. *Qabul* adalah “...kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* untuk menerangkan persetujuannya”.⁶⁶

c) Sewa atau imbalan (*Ujrah*)

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan *ujrah*. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. “Tetapi pada waktu akad para pihak dapat mengadakan kesepakatan seperti pembayaran boleh diadakan dengan mendahulukan imbalan atau mengakhirkan imbalan...”⁶⁷

⁶⁵ Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), h. 145.

⁶⁶ Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, h. 27.

⁶⁷ *Ibid.* h. 30.

d) Manfaat atau obyek (*Ma'qud Alaih*)

Ma'qud alaih yaitu barang yang dijadikan obyek sewa menyewa. Syarat-syarat barang yang boleh dan sah dijadikan obyek sewa-menyewa adalah:⁶⁸

(1) Obyek *ijarah* itu dapat diserahkan.

(2) Obyek *ijarah* itu dapat digunakan sesuai kegunaan.

(3) Obyek harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan.

(4) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama.

2) Syarat-syarat sewa menyewa (*Ijarah*)

Sewa menyewa dipandang sah jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

a) Pelaku sewa menyewa harus berakal

Kedua belah pihak dalam melakukan akad haruslah berakal (waras). “Maka tidak akan sah anak kecil atau orang gila yang belum *mumayyis*...”⁶⁹ Secara umum sewa menyewa dikatakan bahwa para pihak yang melakukan *ijarah* seharusnya orang yang sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukan, dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.⁷⁰

⁶⁸ Muhammad Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Fiqh Muamalah*, h. 231.

⁶⁹ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, h. 320.

⁷⁰ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), h. 29.

b) Ridho kedua belah pihak

Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini akad sewa menyewa tidak boleh dilakukan salah satu pihak, keduanya atas dasar kesepakatan, baik keterpaksaan itu datang nya dari pihak pihak yang berakad atau dari pihak lain.⁷¹

c) Objek sewa menyewa harus jelas manfaatnya

Barang yang disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaannya demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun bahkan lebih. “Pernyataan ini dikemukakan oleh fuqoha berlandaskan kepada *mashlahah*, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat sesuatu yang samar...”⁷²

d) Objek sewa menyewa haruslah terpenuhi

Dengan demikian sesuatu yang diakadkan haruslah sesuatu yang sesuai dengan kenyataan (realitas), bukan sesuatu yang tidak berwujud dengan sifat yang *gharar*, maka objek yang menjadi transaksi diserahkan terimakan berikut dengan manfaatnya.⁷³

e) Objek sewa menyewa haruslah barang yang halal

Islam tidak membenarkan sewa menyewa atau perburuhan yang terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, misalnya sewa menyewa rumah untuk perbuatan maksiat.⁷⁴

⁷¹ *Ibid.*

⁷² *Ibid.*

⁷³ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, h. 321.

⁷⁴ *Ibid.*

f) Pembayaran (uang) harus bernilai dan jelas

Jumlah pembayaran sewa menyewa haruslah dirundingkan terlebih dahulu, atau kedua belah pihak mengembalikan kepada adat kebiasaan yang sudah berlaku.⁷⁵

d. Macam-macam Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Pembagian *ijarah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijarah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad *ijarah* menurut Ulama Fiqh terbagi menjadi dua macam :

- 1) *Ijarah 'ain* atau sewa menyewa yang bersifat manfaat, yaitu menyewa dengan memanfaatkan benda yang kelihatan dan dapat dirasa. Contohnya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. “Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang diperbolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka jumhur ulama sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa...”⁷⁶
- 2) *Ijarah immah* atau sewa menyewa yang bersifat pekerjaan, yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan⁷⁷ dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Sewa menyewa seperti ini hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, misalnya buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang sepatu dan lain-lain. Sewa menyewa seperti ini ada yang bersifat pribadi, misalnya menggaji seorang pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam, serta sewa menyewa yang bersifat serikat yaitu seseorang atau

⁷⁵ Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi*, h. 19-20.

⁷⁶ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, h. 662.

⁷⁷ Al-Ustadz Idris Ahmad, *Fiqh Syafi'iyah* (Jakarta: Karya Indah, 1986), h. 83.

sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, misalnya tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit. Kedua bentuk sewa menyewa terhadap pekerjaan ini hukumnya diperbolehkan.⁷⁸ Akad ini dalam Madzhab Syafi’I hampir sama dengan akad pesanan (*salam*), yang harus diperhatikan dalam *ijarah* ini adalah upah atau ongkos harus dibayar dimuka, sama seperti akad pesanan.⁷⁹

e. Pembatalan Atau Berakhirnya Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan “...perjanjian yang lazim membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila di dapati hal-hal yang mengakibatkan atau yang mewajibkan *fasakh*”.⁸⁰ *Ijarah* akan menjadi (*fasakh*) batal apabila terdapat hal-hal sebagai berikut:

1) Terjadinya cacat pada barang sewaan

Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.⁸¹

2) Rusaknya barang yang di sewa

⁷⁸ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, h. 662.

⁷⁹ Ibn Taimiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akad dan Hikmah* (Jakarta: Pustaka Azzam, 1975), h. 57.

⁸⁰ Sohari Sahari, *Fiqih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 173.

⁸¹ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, h. 57.

Apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi obyek sewa,⁸² dan demikian juga jika hewan yang menjadi obyek sewa mati maka akan berakhir masa sewanya.⁸³

3) Salah satu pihak meninggal dunia, Menurut ulama Hanafiyah sebagaimana telah dibahas dalam sifat akad di atas, hal tersebut dapat membatalkan akad. Sedangkan menurut mayoritas ulama tidak menyebabkan batalnya akad

4) Masa sewa menyewa telah habis

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa "...telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir..."⁸⁴ Namun jika terdapat *uzur* yang mencegah *fasakh*, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum

⁸² *Ibid.* h. 58.

⁸³ R. Abdul Djamali, *Hukum Islam (Asas-asas Hukum Islam)*, Cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 1992), h. 155.

⁸⁴ *Ibid.*

waktunya.⁸⁵ Namun apabila dalam akad sewa menyewa salah satu pihak baik penyewa maupun pemilik mengalami musibah yaitu kematian, maka akad sewa menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.⁸⁶

5) Adanya *uzur*

“Maksudnya *uzur* adalah sesuatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya kepada pihak penyewa”.⁸⁷

Sewa-menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa-menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi bagi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran.⁸⁸

B. Tinjauan Pustaka

Setelah penulis mencari hasil penelitian yang berkaitan dengan judul “Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos Ditinjau dari Prepektif Fiqh Ijarah (Studi Kasus Kos Di Sekitar Kampus Universitas Islam Negeri Raden Intan

⁸⁵ Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi*, h. 285.

⁸⁶ D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Cet. 4 (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003), h. 663.

⁸⁷ Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indoneisa*, h. 185.

⁸⁸ *Ibid.*

Lampung)” penulis menemukan beberapa jurnal atau penelitian terdahulu yang hamper mirip dengan penelitian ini, diantaranya adalah:

1. Skripsi Laili Nur Amalia (2015) dengan judul “Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa *Laundry* (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)”. Tinjauan penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik Akad Ijarah dalam bisnis jasa *laundry* dan untuk mengetahui penerapan ekonomi Syari’ah pada akad ijarah dalam bisnis jasa *laundry*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik akad ijarah pada bisnis jasa *laundry* merupakan akad ijarah a’mal dimana pihak pemilik *laundry* memberikan layanan cuci pakaian kepada pelanggan dengan biaya ujah yang telah disepakati kedua belah pihak. Prosedur tentang akad ijarah dalam bisnis jasa *laundry* secara umum memiliki lima langkah mulai dari penerimaan barang kotor hingga proses pengepakan. Namun dalam proses pencucian dan proses pembilasan kurang memenuhi syari’ah Islam dalam hal kesucian. Penerapan akad ijarah dalam bisnis jasa *laundry* yang ditinjau dalam ekonomi Islam sudah sesuai dengan ketentuan syara'. Akan tetapi bisnis jasa *laundry* ini masih kurang memperhatikan kesucian pada prosedur pencuciannya.⁸⁹
2. Skripsi Husain Insawan (2017) dengan judul “Al-Ijarah dalam Prespektif Hadist: Kajian Hadist dengan Metode *Maudhu’iy*. Tujuan penelitian ini adalah untuk menemukan konsep *al-ijarah* dalam Prespektif Hadist Nabi dan untuk mengetahui kualitas suatu hadist yang membahas tentang *al-*

⁸⁹ Laili Nur Amalia, “Tinjauan Ekonomi Islam terhadap penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa *Laundry* (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)”, *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol.IV, No.2, 2015, hl.166-189

ijarah. Hasil penelitian ini menunjukkan hadist yang diriwayatkan oleh Ahmad ibn Hanbul (164-241 H) tersebut tergolong hadits ahad masyhur dan berkualitas sahih berdasarkan penilaian para ahli hadist yang menilai sanadnya bersambung hingga sampai kepada Rasulullah saw. Serta para perawi hadist tersebut tergolong adil, *sabt (tsiqah)*, akhlaknya terpuji, *shaduq*, *ashah asanid*, dan *a'lam al-naas*. dengan demikian, hadist yang diriwayatkan Ahmad Ibn Hanbal dapat dijadikan sebagai payung hukum pada kegiatan *al-Ijarah* dengan melihat konteksnya dalam kehidupan kekinian. Bahwa *al-Ijarah* merupakan bentuk muamalah antara dua pihak atau lebih yang berkaitan dengan sewa-menyewa atau upah mengupah baik menyangkut jasa maupun produksi dan kegiatan *al-Ijarah* dapat dilakukan apabila telah memenuhi ketentuan syara'.⁹⁰

3. Skripsi Ambariyani dan Wiwik Damayanti (2017) dengan judul “Praktik Ijarah Jasa Pengairan Sawah dalam pandangan Ekonomi Syari’ah (Studi Kasus di Kota Metro)”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis proses upah jasa pengairan sawah di kota metro dan untuk mengetahui pandangan hukum ekonomi syari’ah tentang akad jasa di Kota Metro Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan akad ijarah di kota metro merupakan salah satu bentuk kerja sama yang dapat dilakukan. Ditinjau dari teori ijarah tentang pelaksanaan akad jasa yang terjadi di Kota Metro dilakukan dengan menyewa tenaga bekerja untuk mengairi persawahan selama masa tanam sampai masa panen. Adanya pelanggaran

⁹⁰ Husain Insawan, “Al-Ijarah dalam Perspektif Hadist: Kajian dengan Metode *Maudhu’iy*”, *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. II, No. 1, 2017, h. 137-154.

akad yang dilakukan oleh salah satu pihak yang berakad menyebabkan rukun ijarah menjadi tidak sempurna dan menjadi akad yang *fasid*. Akad jasa ini belum memenuhi rukun dan syarat ijarah karena adanya pelanggaran yang dilakukan salah satu pihak yang merugikan pihak lain, yaitu adanya upah yang harus menjadi hak dari pengelola irigasi tidak diberikan meskipun dari pihak petani telah panen. Adanya permasalahan yang terjadi dalam masyarakat yang terkait dengan penanggulangi upah, menyebabkan ketidaksempurnaan akad ijarah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁹¹

4. Skripsi Lolyta (2014) dengan judul “Sewa-Menyewa tanah menurut Ibnu Hazm dalam Prespektif Fiqh Muamalah”. Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan dalil yang dipakai Ibnu hzm tentang sewa-menyewa tanah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa menurut ibnu hazm penyewaan tanah tidak boleh dalam bentuk apapun, baik untuk pertanian, bangunan, atau untuk sesuatu yang lain, demikian juga dari segi waktu. Apabila penyewaan itu terjadi maka ia tidak sah (*faskh* atau rusak akadnya). Jika terdapat bangunan pada tanah itu, banyak atau sedikit, bangunan itu boleh disewakan dan tanah itu ikut pada bangunan tetapi tidak masuk dalam penyewaan sama sekali. Kekuatan argumentasi yang dipakai Ibnu Hazm yang melarang penyewaan tanah secara mutlak berdasarkan hadits yang menyatakan secara tegas dan jelas (*zahir*), dan urgensi pendapat Ibnu Hazm tentang sewa menyewa tanah selain berdasarkan *zahir nash* juga menurut

⁹¹Ambariyani dan Wiwik Damayanti, “Praktik Ijarah Jasa Pengairan Sawah dalam Pandangan Hukum Ekonomi Syari’ah (Studi Kasus di Kota Metro)”, *Jurnal Mahkamah*, Vol.II, No, 1, 2017, h.103-134.

akal adalah perlu adanya keadilan antara pemilik lahan dan petani penggarap,serta menghindari unsure *gharar* yakni kemungkinan bisa merugikan pihak penyewa yaitu si petani penggarap.⁹²

5. Skripsi Muhammad Izuddin Zakki (2013) dengan Judul *Transaksi Leasing di Indonesia dalam Prespektif Hukum Islam*”.⁹³ Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis Hukum Islam terdapat transaksi leasing. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa *leasing* diperbolehkan secara Hukum Islam. Namun ada juga pandangan yang mengharamkan dengan dasar pijakan bahwa dalam praktik *leasing* terdapat unsure *gharar* (ketidakpastian). Pandangan ini didasarkan pada kenyataan bahwa leasing memiliki Hukum ganda, yaitu pada saat tertentu leasing merupakan bentuk jual beli angsuran dan pada saat yang lain merupakan bentuk transaksi sewa menyewa. Tidak adanya kejelasan Hukum leasing sebagai sewa atau bentuk jual beli angsuran menyebabkan transaksi ini berada dalam posisi hukum yang membingungkan (*musyabihat*).⁹⁴

⁹²Lolyta, “Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm dalam Prespektif Fiqh Muamalah”, *Jurnal Hukum Islam*, Vo1.XIV, No.1, 2014, h.125-136.

⁹³Muhammad Izuddin Zakki,”Transaksi di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam “. *Jurnal Episteme*, Vo1.VIII, No.1,2013, h.175-210

⁹⁴Muhammad Izuddin Zakki,”Transaksi di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam “. *Jurnal Episteme*, Vo1.VIII, No.1,2013, h.175-210

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulhaq Zainal, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Pustaka Amani, 2002)
- Abu Akhmadi dan Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 1998)
- Ahmad Al-Ustadz Idris, *Fiqh Syafi'iyah* (Jakarta: Karya Indah, 1986)
- Amalia Laili Nur, "Tinjauan Ekonomi Islam terhadap penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa *Laundry* (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)", *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol.IV, No.2, 2015
- Ar D. Sirrojuddin, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Cet. 4 (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003)
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015)
- Basyir Ahmad Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, (1993)
- Cholid Narbuko, *Metodelogi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2003)
- Djamali R. Abdul, *Hukum Islam (Asas-asas Hukum Islam)*, Cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 1992)
- Eka Nuraini Rachmawati, Ab Mumin bin Ab Ghani, "Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia". *Al-Adalah Jurnal Hukum Islam*, Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung, Vol. XII, No. 4, Desember 2015)
- Fatwa DSN-MUI, No. 09/DSN-MUI/IV/2000, *Tentang Pembiayaan Ijarah*.
Firdaus Muhammad, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syari'ah* (Jakarta: Ganesha Press, 2000)
- Hadi Sholikul, *Fiqh Muamalah* (Kudus: Nora Interprise, 2011)
- Hakim Muhammad Aziz, *Cara Praktis Memahami Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Pustaka Hidayah, 1996)
- Harun Nasrun, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007)
- Hasan Muhammad Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003)
- Hidayat Enang, *Transaksi Ekonomi Syariah* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016)

Hidayat Sedarmayanti, Syarifudin, *Metodelogi Penelitian* (Bandung: Mandar Maju, 2002)

Ibn Qayim dan Ibn Taimiyah, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akad dan Hikmah* (Jakarta: Pustaka Azzam, 1975)

Insawan dan Ambariyani, "Praktik Ijarah Jasa Pengairan Sawah dalam Pandangan Hukum Ekonomi Syari'ah (Studi Kasus di Kota Metro)", *Jurnal Mahkamah*, Vol.II, No,1, 2017

Insawan Husain, "Al-Ijarah dalam Perspektif Hadist: Kajian dengan Metode Maudhu'iy", *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol.II, No. 1, 2017

Karim Helmi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press. 1993)

Klubis Suhrawardi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000)

Lolyta, "Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm dalam Prespektif Fiqh Muamalah", *Jurnal Hukum Islam*, Vol.XIV

M hasanuddin Oni Sahroni, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016)

Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)

Margono, *Metode Penelitian Pendidikan* (Jakarta: Renika Cipta, 2015)

Muhammad Ismail Syah, *Filsafat Hukum*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1992)

Mustofa Imam, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016)

Nazir, Moh. *Metodelogi Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014)

Qardhawi Yusuf, *Peran Nilai Moral dalam Perekonomian Islam*, diterjemahkan Hafiduddin Didin, Setiawan Budiutomo, dan Aumur Rofiq Shaleh Tamhid, Cet. I, (Rabbani Press, 1997)

R. Tjitrosudibio, R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Cet. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004)

Rohman Abdur, "Analisis Penerapan Akad Ju'alah dalam Multilevel Marketing". *Al-Adalah*, Vol. XII No. 2, h. 180. (On-Line) tersedia di: <https://doi.org/10.24042/adalah.v13i2.1856> (2_Agustus 2019)

Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Prinsip dan Implementasinya pada sektor keuangan Syariah, (Jakarta: Rajawali Pres 2016)

Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Prinsip dan Implementasinya pada sektor Keuangan Syariah, (Jakarta:Rajawali Pers, 2016)

Sabiq Sayyid, *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi* (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2013)

Sahari Sohari, *Fiqh Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011)

Sugiono, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2008)

Sumitro Warkum, *Perkembangan Hukum Islam di Tengah Kehidupan Sosial Politik di Indonesia*, (Jawa Timur: Bayumedia Pubhlishing, 2005)

Susiadi, *Metode Penelitian* (Lampung, Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negri Raden Intan Lampung, 2015)

Syafe'I, Rachmat *Fiqh Muamalah* (Bandung, Pustaka Setia, 2001)

Syariffuddin Amir, *Garis-Garis Besar Fikih* (Jakarta: Prenada Media, 2003)

Tika Moh Pabundu, *Metodelogi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Angkasa, 2006)

Zakki Muhammad Izuddin, "Transaksi di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam". *Jurnal Episteme*, Vol.VIII, No.1,2013