

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK SEWA-  
MENYEWA INDEKOS YANG SEDANG DIBANGUN  
(Studi di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung)**

**Skripsi**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi  
Syarat-syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1  
Dalam Ilmu Syariah

**Oleh**

**FEBRIANA  
NPM. 1621030363  
Jurusan : Muamalah**



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

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK SEWA-  
MENYEWAWA INDEKOS YANG SEDANG DIBANGUN  
(Studi di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung)**

**Skripsi**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi  
Syarat-syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1  
Dalam Ilmu Syariah

Oleh

**FEBRIANA  
NPM. 1621030363  
Jurusan : Muamalah**

**Pembimbing I : Dr. Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H.**

**Pembimbing 2 : Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I.**

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

## ABSTRAK

Praktik *ijārah* merupakan salah satu akad yang sering dilakukan oleh masyarakat di kecamatan Sukarame, Bandar Lampung. *Ijārah* yang sering dilakukan berupa sewa-menyewa kontrakan atau indekos. Namun sebuah fenomena menarik peneliti temukan dalam praktik sewa-menyewa indekos di kecamatan Sukarame. Indekos yang masih dalam tahap pembangunan atau masih setengah jadi sudah langsung dilakukan akad dan pembayaran uang panjar oleh penyewa kepada pemilik indekos. Permasalahan dalam skripsi ini adalah pertama, bagaimana praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame kota Bandar Lampung? Kedua, bagaimana tinjauan hukum Islam tentang praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame kota Bandar Lampung? Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame kota Bandar Lampung serta untuk menjelaskan tinjauan hukum Islam tentang praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame kota Bandar Lampung. Jenis penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*Field Research*). Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang penulis gunakan adalah metode wawancara, observasi dan dokumentasi yang terfokus di kecamatan Sukarame kota Bandar Lampung. Setelah data terkumpul peneliti melakukan analisis dengan metode deskriptif analisis kualitatif dengan pendekatan berpikir menggunakan metode induktif. Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame kota Bandar Lampung dilaksanakan terhadap objek akad yang belum diketahui serta belum dapat diserahterimakan pada saat akad, yaitu berupa indekos yang belum jadi. Selain itu, terdapat beberapa indekos yang ternyata masih belum jadi tepat pada waktu yang telah dijanjikan. Adapun terhadap tinjauan hukum Islam tentang praktik panjar sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame tidak dibolehkan dalam Islam. Hal ini karena telah merusak salah satu rukun dan syarat sah dari akad *Ijārah* karena di dalamnya terdapat unsur *gharar* dan *jahalah* terhadap objek akad.

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Febriana  
NPM : 1621030363  
Jurusan/Prodi : Muamalah  
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-menyewa Indekos yang Sedang dibangun (Studi di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung)”** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 26 Juni 2020  
Penulis,

Febriana  
NPM. 1621030363





**KEMENTERIAN AGAMA**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**

**FAKULTAS SYARIAH**

**Alamat: Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 Telp (0721)703289**

**PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-Menyewa  
Indekos yang Sedang dibangun (Studi di Kecamatan  
Sukarame, Kota Bandar Lampung)**

**Nama : Febriana**

**NPM : 1621030363**

**Fakultas : Syariah**

**Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**MENYETUJUI**

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam sidang  
Munaqasyah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung

**Pembimbing I,**

**Dr. Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H.**  
**NIP. 19711204199703 2 001**

**Pembimbing II**

**Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I**  
**NIP.19761114 200501 1 004**

**Mengetahui,  
Ketua Jurusan Muamalah**

**Khoiruddin, M.S.I.**  
**NIP.19780725 200912 1 002**





**KEMENTERIAN AGAMA**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**

**FAKULTAS SYARIAH**

*Alamat: Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 Telp (0721)703289*

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-Menyewa Indekos yang Sedang dibangun (Studi di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung)”** disusun oleh **FEBRIANA, NPM:1621030363**, program studi **MUAMALAH**, telah di Ujikan dalam sidang Munaqosyah di Fakultas Syariah UIN Raden Intan pada Hari/Tanggal **Jumat/26 Juni 2020**.

**Tim Penguji**

**Ketua : Eti Karini, S.H., M.Hum.**

**Sekretaris : Dani Amran Hakim, S.H., M.H.**

**Penguji I : Dr. H. A. Khumaidi Ja'far, S.Ag., M.H.**

**Penguji II : Dr. Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H.**

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

**Mengetahui**  
**Dean Fakultas Syariah**



**Dr. H. Khairuddin, M.H.**

**NIP. 19750428 200710 1 003**



## MOTTO

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ : نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ  
وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ

Artinya: Dari Abu Hurairah berkata: “Rasulullah SAW. melarang jual beli hashah (jika kerikil yang dilempar mengenai benda tertentu maka benda tersebut harus dibeli dan terjadi transaksi) dan jual beli gharar (menipu/tipuan).” (HR. Muslim).



## PERSEMBAHAN

Dengan ketulusan dan kebanggaan, Skripsi ini kupersembahkan kepada:

1. Orang tuaku tercinta, Ayah Azhari dan Ibu Asdiawati atas doa, kasih sayang, serta dukungan dan motivasi untuk anak-anaknya dalam meraih dan menggapai cita-cita.
2. Kakak dan adikku tesayang, Kak Wahyu, Kak Ayu dan Adik Ica yang selalu mendukungku dan telah menjadi penyemangat untukku agar terus bersemangat segera menyelesaikan skripsi ini.
3. Lembaga Beasiswa Baznas yang telah memberikan bantuan beasiswa dan dukungan serta motivasi kepada penulis.
4. Seluruh teman perjuangan mahasiswa Fakultas Syariah, khususnya Muamalah kelas G angkatan 2016.
5. Para dosen pembimbing, Ibu Dr. Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H. dan Bapak Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I. yang telah memberikan bimbingan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi sebagai tugas akhir di perkuliahan.
6. Almamaterku tercinta Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.



## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis dilahirkan di Sukadana, Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung pada tanggal 23 Februari 1999, sebagai anak ke-tiga dari empat bersaudara. Terlahir dari pasangan Azhari dan Asdiawati dan memiliki tiga saudara kandung Raden Ayu, Wahyu Taufik Ansori dan Seprilanisa.

Pendidikan penulis ditempuh di TK PGRI Sukadana lulus pada tahun 2004, melanjutkan SD di SDN 3 Sukadana lulus pada tahun 2010, SMPN 1 Sukadana lulus pada tahun 2013, SMAN 1 Sukadana lulus pada tahun 2016, melanjutkan di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, lulus pada tahun 2020. Penulis mengambil jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Syariah) pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

Selama menjadi mahasiswa penulis aktif dalam organisasi intra kampus, yaitu Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Generasi Emas Mahasiswa Syariah (UKM-F GEMAS), menjabat sebagai Anggota Bidang Riset Keilmuan periode 2017-2018, Sekretaris Umum periode 2018-2019, dan Ketua Bidang Keputrian periode 2019-2020. Penulis juga aktif di Komunitas Law Debate Community (LDC) Fakultas Syariah sebagai Kepala Divisi Keilmuan serta aktif pula di Unit Kegiatan Mahasiswa Bidang Pembinaan Dakwah (UKM BAPINDA) sebagai Sekretaris Bidang Kajian Keilmuan Keislaman dan Pemberdayaan Umat.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

*Alhamdulillah* *rabbi 'alamin*, Puji Syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga skripsi ini yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-Menyewa Indekos yang Sedang dibangun (Studi di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung)”** dapat diselesaikan oleh penulis. Shalawat serta salam penulis sampaikan dan sanjung agungkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat serta para pengikutnya.

Penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) Jurusan Mu'amalah (Hukum Ekonomi Syariah) Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam bidang Ilmu Syariah.

Penulis mengucapkan terimakasih untuk semua pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian skripsi ini. Sebagai bentuk penghargaan, secara rinci ungkapan terimakasih itu penulis disampaikan kepada :

1. Bapak Dr. KH. Khairuddin Tahmid, M.H., selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung;
2. Bapak Khoiruddin, M.S.I. selaku Ketua Jurusan Muamalah dan Ibu Juhratul Khulwah, M.S.I. selaku Sekretaris Jurusan Mu'amalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung;



3. Ibu Dr. Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H. selaku Pembimbing I dan Bapak Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I., selaku Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk membimbing serta memberi arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
4. Segenap bapak/Ibu Dosen dan Karyawan Akademik Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan dan pengalaman kepada penulis selama mengikuti perkuliahan;
5. Almamater Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Demi perbaikan selanjutnya, saran dan kritik yang akan membangun penulis terima dengan senang hati.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT penulis serahkan segalanya, mudah-mudahan betapapun kecilnya skripsi ini, dapat bermanfaat dalam pengembangan dan kemajuan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu-ilmu keislaman.  
*Wassalamu"alaikum Wr. Wb.*

Bandar Lampung, 26 Juni 2020

Febriana  
NPM:1621030363

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Penegasan Judul .....	1
B. Alasan Memilih Judul .....	3
C. Latar Belakang Masalah .....	4
D. Fokus Penelitian .....	8
E. Rumusan Masalah .....	9
F. Tujuan Penelitian .....	9
G. Signifikasi Penelitian .....	10
H. Metode Penelitian .....	10
<b>BAB II KAJIAN TEORI</b>	
A. Kajian Teori .....	16
1. Pengertian <i>Ijārah</i> .....	16
2. Dasar Hukum <i>Ijārah</i> .....	20
3. Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i> .....	28
4. Sifat dan Konsekuensi Hukum <i>Ijārah</i> .....	41
5. Macam-Macam <i>Ijārah</i> .....	42
6. Hak dan Kewajiban <i>Mu'jir dan Musta'jir</i> .....	45
7. Batalnya dan Berakhirnya <i>Ijārah</i> .....	47
8. Pengembalian Objek <i>Ijārah</i> .....	48
B. Tinjauan Pustaka .....	50
<b>BAB III LAPORAN PENELITIAN</b>	
A. Gambaran Umum Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung .....	53
B. Pelaksanaan Praktik Sewa-Menyewa Indekos yang Sedang dibangun di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung .....	60



<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS DATA</b>	
	A. Praktik Sewa-Menyewa Indekos Yang Sedang Dibangun di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung.....	71
	B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-Menyewa Indekos Yang Sedang Dibangun di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung.....	75
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b>	
	A. Kesimpulan.....	82
	B. Rekomendasi.....	83

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

Lampiran 1 Surat Izin Riset dari Kesatuan Bangsa dan Politik Bandar Lampung

Lampiran 2 Pedoman Wawancara

Lampiran 3 Surat Keterangan Wawancara

Lampiran 4 Blanko Konsultasi Skripsi



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
1. Daftar Tabel Jumlah Kelurahan, RT dan RW di Sukarame .....	54
2. Daftar Rincian Penduduk Menurut Pekerjaan.....	55
3. Daftar Rincian Penduduk Berdasarkan Pendidikan .....	56
4. Daftar Rincian Penduduk Berdasarkan Agama.....	56
5. Daftar Rincian Jumlah Indekos di Kelurahan Way Dadi.....	58
6. Daftar Rincian Jumlah Indekos di Kelurahan Way Dadi Baru .....	58
7. Daftar Rincian Jumlah Indekos di Kelurahan Sukarame.....	59
8. Rincian Jumlah Indekos di Kelurahan Korpri Raya.....	59
9. Daftar Rincian Jumlah Indekos di Kelurahan Sukarame Baru.....	60





## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Izin Riset dari Kesatuan Bangsa dan Politik Bandar Lampung

Lampiran 2 Berita Acara Seminar Proposal

Lampiran 3 Pedoman Wawancara

Lampiran 4 Surat Keterangan Wawancara

Lampiran 5 Blanko Konsultasi Skripsi

Lampiran 6 Cover Skripsi ACC Cetak



## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Penegasan Judul**

Judul penelitian ini yaitu “**Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-Menyewa Indekos yang Sedang dibangun**”. Sebagai kerangka awal untuk mendapatkan informasi dan gambaran yang jelas serta memudahkan dalam memahami judul penelitian ini, maka perlu adanya uraian terhadap penegasan arti dan definisi dari beberapa istilah yang berkaitan dengan judul ini. Dengan penegasan judul tersebut diharapkan tidak akan terjadi kesalahpahaman atau multitafsir dalam memahaminya. Adapun istilah yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

**Hukum Islam** adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia *mukallaf* yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua orang yang beragama Islam<sup>1</sup>. Dalam pengertian lain, hukum Islam adalah hukum-hukum yang kewajibannya sudah diatur secara jelas dan tegas dalam Al-Qur'an atau hukum-hukum yang ditetapkan secara langsung oleh wahyu, misalnya kewajiban zakat, puasa, haji, *syûra*, dan denda *akilah*.<sup>2</sup>

**Sewa-menyewa** adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan

---

<sup>1</sup> Alaidin Koto, *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: RasjaGrafindo Persada, 2012), h. 26.

<sup>2</sup> Siti Mahmudah, Reformasi Syariat Islam: Kritik Pemikiran Khalil Abdul Karim, Dalam *Jurnal Al-Adalah* Vol.13, No.1, Tahun 2016, h.83.

pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>3</sup> Sewa-menyewa dalam hukum Islam disebut *ijārah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dalam arti umum, *ijārah* atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa-menyewa adalah manfaat atas suatu barang.<sup>4</sup>

**Indekos** adalah tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan.<sup>5</sup> Dapat dipahami bahwa indekos merupakan sebuah jasa yang menawarkan suatu tempat tinggal untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya dengan membayar per bulan).

**Sedang dibangun** disini maksudnya indekos yang menjadi objek sewa-menyewa masih dalam tahap pembangunan atau perbaikan, dapat dikatakan baru setengah jadi atau belum jadi.

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa judul penelitian ilmiah ini adalah **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-menyewa Indekos yang Sedang dibangun” (Studi di Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung)**. Maksud dari judul penelitian

---

<sup>3</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), h. 381.

<sup>4</sup> Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, (Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015), h. 70.

<sup>5</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011), h. 531.



tersebut di atas adalah praktik penerapan panjar sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun, dimana sudah terjadi di tengah-tengah masyarakat, khususnya para mahasiswa yang melakukan transaksi sewa-menyewa indekos di seputar kampus UIN Raden Intan Lampung di kecamatan Sukarame dalam tinjauan hukum Islam.

## **B. Alasan Memilih Judul**

Adapun beberapa alasan-alasan penulis tertarik dalam memilih dan menentukan judul tersebut adalah :

### **1. Alasan Objektif**

Alasan obyektif yang membuat penulis tertarik untuk membahas judul ini adalah:

- a. Bahwa terjadi transaksi sewa-menyewa indekos yang sedang dalam tahap pembangunan di kecamatan Sukarame kota Bandar Lampung.
- b. Bahwa penyewaan indekos yang sedang dibangun merupakan suatu fenomena yang terjadi di masyarakat khususnya di sekitar kampus Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, oleh karena itu perlu untuk diteliti agar mendapatkan pemahaman dan pengetahuan tentang praktik tersebut.

### **2. Alasan Subjektif**

Alasan yang membuat penulis tertarik untuk membahas judul ini adalah:

- a. Pokok bahasan mengenai panjar indekos yang sedang dibangun ini belum pernah dibahas oleh kakak tingkat terdahulu dalam penyusunan skripsinya di Fakultas Syari'ah.
- b. Ditinjau dari aspek pembahasan judul penelitian ini sesuai dengan disiplin ilmu yang penulis pelajari di bidang mu'alah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- c. Bahan-bahan yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini tersedia di perpustakaan sehingga memudahkan penulis untuk membahas judul ini.

### **C. Latar Belakang**

Adalah fitrah setiap manusia untuk memiliki tempat tinggal yang dapat dijadikan sebagai tempat beristirahat dan melindungi diri, walaupun dalam bentuk dan ukuran yang berbeda-beda, hal ini sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan manusia itu sendiri. Kebutuhan tempat tinggal yang semakin bertambah membuat harga rumah meningkat, sehingga tidak semua orang dapat membeli atau membangun tempat tinggal, namun mereka tetap bisa menempatnya yaitu dengan cara menyewa.

Dalam Islam sewa-menyewa dikenal dengan *ijārah*, yaitu akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah atau sewa, tanpa diikuti dengan adanya pemindahan kepemilikan

(*ownership/milkiyah*) atas barang itu.<sup>6</sup> Menurut Amir Syarifuddin *ijārah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau benda dari suatu jasa disebut *ijārah al'ain*, seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati. Sedangkan bila yang menjadi objek adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijārah dzmimah* atau mengupah, seperti mengupah jasa pekerja.<sup>7</sup>

Praktik sewa-menyewa atau *ijārah* saat ini menjadi kegiatan muamalah yang sering sekali dilakukan oleh masyarakat. Sebagaimana yang terjadi pada masyarakat di kecamatan Sukarame, Bandar Lampung. Mayoritas masyarakat Sukarame membuka usaha sewa-menyewa indekos, hal ini dikarenakan daerah ini terletak dekat dengan salah satu lembaga pendidikan yaitu Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, sehingga banyak mahasiswa rantauan yang mencari tempat tinggal sementara di sekitar kampus, baik berupa kontrakan maupun berupa indekos.

Ramainya mahasiswa yang mencari sewaan indekos membuat usaha sewa indekos menjadi usaha yang paling diminati oleh masyarakat setempat, sehingga tak sedikit masyarakat setempat membangun indekos-indekos baru yang nantinya akan disewakan kepada mahasiswa. Namun sebuah fenomena menarik peneliti temukan dalam praktik sewa-menyewa indekos di kecamatan Sukarame. Indekos yang masih dalam

---

<sup>6</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media, 2012), h. 245.

<sup>7</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Kencana, 2003), h. 216.



tahap pembangunan atau masih setengah jadi sudah langsung dilakukan akad oleh penyewa kepada pemilik indekos. Padahal, indekos yang menjadi objek sewa (*mauqud 'alaih*) dalam akad sewa-menyewa ini belum diketahui bentuk dan kondisinya serta belum dapat diserahkan, sehingga calon penyewa tidak dapat menikmati langsung manfaat dari objek yang disewakan.

Sewa-menyewa pada dasarnya merupakan bagian dari penjualan, karena sesungguhnya penjualan adalah kepemilikan dari sesuatu, yang membedakannya adalah akad *ijārah* yaitu akad jual beli manfaat untuk masa tertentu.<sup>8</sup> Para fuqaha bersepakat disyaratkan adanya kemampuan untuk menyerahkan barang saat akad terjadi. Maka, sebuah akad tidak sah apabila si pengakad tidak mampu menyerahkan objek yang diakadkan, meskipun barang itu ada dan milik si pengakad. Dalam kondisi ini akad menjadi batal.<sup>9</sup>

Dalam fatwa DSN MUI Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah* dijelaskan pula bahwa objek atau manfaat *ijārah* harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang nantinya bisa mengakibatkan sengketa.<sup>10</sup> Menurut para fuqaha, objek akad sebaiknya diketahui agar menghalangi adanya perselisihan dikarenakan ada larangan yang disebutkan di dalam

---

<sup>8</sup> Oni Sahroni, M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), h.79.

<sup>9</sup> Wahbah Az-Zuhaili, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 4, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 497.

<sup>10</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2007), h. 142-143.

sunnah untuk melakukan *bai' gharar* (jual beli yang mengandung *gharar*) dan *bai' majhul* (jual beli terhadap sesuatu yang tidak diketahui).<sup>11</sup> Sebagaimana sabda Nabi Muhammad SAW.:

وَحَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ إِدْرِيسَ وَيَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ  
وَأَبُو أُسَامَةَ عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ ح وَحَدَّثَنِي زُهَيْرُ بْنُ حَرْبٍ وَاللَّفْظُ لَهُ حَدَّثَنَا  
يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ حَدَّثَنِي أَبُو الزِّنَادِ عَنِ الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي  
هُرَيْرَةَ قَالَ : نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ  
وَعَنْ بَيْعِ الْعَرَرِ.<sup>12</sup>

Artinya: *Dan telah menceritakan kepada kami Abu Bakar bin Abi Syaibah telah menceritakan kepada kami Abdullah bin idris dan yahya bin Sa'id serta Abu Usamah dari Ubaidillah. Dan diriwayatkan dari jalur lain, telah menceritakan kepadaku Zuhair bin Harb sedangkan lafazh darinya, telah menceritakan kepada kami Yahya bin Sa'id dari 'Ubaidillah telah menceritakan kepadaku Abu Az-Zainal dari Al A'raj dari Abu Hurairah berkata: "Rasulullah SAW. melarang jual beli hashah (yaitu: jual beli dengan melempar kerikil) dan jual beli gharar".*

Pada hadist di atas dapat menjelaskan bahwa Rasulullah melarang melakukan akad atas sesuatu barang yang belum jelas kepastiannya dan belum dapat dipastikan apakah barang tersebut akan ada atau tidak. Begitu pula yang terdapat pada akad sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun, di mana objek (*mauqud 'alaih*) pada *ijarah* haruslah jelas, dikarenakan dalam sewa menyewa manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa juga harus dikenali dengan jelas objeknya. Namun, terlepas dari benar ataupun salah, bagi masyarakat kecamatan Sukarame praktek sewa indekos semacam ini sudah dianggap sesuai,

<sup>11</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...*, h. 498.

<sup>12</sup> Abu al-Husain Muslim ibn al-Hajjaj ibn Muslim al-Qusyairi Al-Naisaburi, *al-Jami' al-Shahih*, Juz VI (Beirut: Dar al-Fikr), h. 714.

dengan alasan praktek sewa itu terjadi karena sudah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak serta merupakan keinginan dari kedua belah pihak itu sendiri. Selain itu, dengan praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun menjadi solusi bagi pihak yang sedang mencari indekos yang nyaman dan sesuai dengan kebutuhannya, serta agar nantinya tidak mudah untuk diserahkan kepada pihak lain.

Maka, dari permasalahan yang telah dikemukakan di atas peneliti merasa perlu untuk meneliti bagaimana tinjauan hukum Islam tentang praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun sebagaimana yang terjadi di kecamatan Sukarame, Bandar Lampung.

#### **D. Fokus Penelitian**

Adapun fokus penelitian dalam skripsi ini adalah terletak pada praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun, yaitu fokus terhadap objek sewa-menyewa, yang dalam hal ini berupa indekos yang sedang dibangun atau belum jadi, di mana telah dilakukan akad dan terhadap indekos yang sedang dibangun tersebut yang akan ditinjau secara hukum Islam, di kecamatan Sukarame, Bandar Lampung.

#### **E. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame, Bandar Lampung?



2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame, Bandar Lampung?

#### **F. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menjelaskan praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame, Bandar Lampung.
2. Untuk menjelaskan tinjauan hukum Islam tentang praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame, Bandar Lampung.

#### **G. Signifikansi Penelitian**

1. Secara teoritis, bagi masyarakat penelitian ini dapat membantu memberikan alternatif informasi, bahan referensi, serta memberikan pemahaman terkait dengan praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun, yang terjadi di tengah-tengah masyarakat. Khususnya para mahasiswa yang melakukan transaksi sewa-menyewa indekos. Selain itu juga diharapkan menjadi stimulus bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan akan memperoleh hasil yang maksimal.
2. Secara Praktis, penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

## H. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu penelitian yang dilakukan dalam kancah kehidupan sebenarnya yakni menyangkut data yang ada dilapangan dalam rangka untuk memecahkan masalah-masalah praktis dalam masyarakat.<sup>13</sup> Dalam hal ini data bersumber dari orang-orang yang dianggap mampu memberikan informasi berkaitan dengan pembahasan khususnya orang-orang yang terlibat melakukan transaksi sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame, Bandar Lampung.

### 2. Sifat Penelitian

Menurut sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti suatu objek yang bertujuan membuat deskripsi, gambaran dan lukisan secara sistematis dan objektif, mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, ciri-ciri serta hubungan diantara unsur-unsur yang ada atau fenomena tertentu<sup>14</sup>. Dalam kaitan penelitian ingin menggambarkan dan melakukan analisis dengan apa adanya berkaitan dengan praktik sewa-menyewa

---

<sup>13</sup> Cholid Narbuko, Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h. 46.

<sup>14</sup> Kalean, *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat*, (Yogyakarta: Paradigma, 2005), h. 58.

indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame, Bandar Lampung.

### 3. Data dan Sumber Data

Data dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### a. Data Primer (*primary data*)

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti.<sup>15</sup> Dalam hal ini data primer yang diperoleh peneliti bersumber dari orang-orang yang mampu memberi informasi terkait praktik sewa-menyewa indekos khususnya pemilik indekos dan penyewa yang melakukan praktik sewa-menyewa dalam mekanisme sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun.

#### b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang telah lebih dulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi diluar dari peneliti sendiri, walaupun yang dikumpulkan sesungguhnya merupakan data asli.<sup>16</sup> Data sekunder yang diperoleh peneliti dari buku-buku, junal dan skripsi-skripsi yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian.

### 4. Populasi dan Sampel

#### a. Populasi

---

<sup>15</sup> Etta Mamang Sangadji, Sopiah, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: C.V Andi Offset, 2010), h. 171.

<sup>16</sup> *Ibid*, h. 172.

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian mungkin beberapa manusia, gejala-gejala, benda-benda, pola sikap, tingkah laku, dan sebagainya yang menjadi objek penelitian.<sup>17</sup> Dalam penelitian ini, populasi yang dipilih adalah pihak pemilik indekos dan penyewa indekos yang melakukan praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun di kecamatan Sukarame Bandar Lampung yang peneliti temukan di antara tahun 2017-2019, yakni sebanyak 3 orang pemilik indekos dan 9 orang penyewa indekos.

#### **b. Sampel**

Sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang akan diteliti. Berdasarkan buku Susiadi yang menyebutkan apabila subjeknya kurang dari 100 lebih baik diambil semua. Jika objek lebih besar dapat diambil antara 10-15% atau 20-25%.<sup>18</sup> Berdasarkan populasi tersebut kurang dari 100 maka penulis mengambil sampel seluruh populasi yaitu 3 orang pemilik indekos dan 9 orang penyewa indekos yang sedang dibangun.

### **5. Metode Pengumpulan Data**

Sebagai usaha dan langkah dalam penghimpunan data untuk penelitian ini digunakan beberapa metode, yaitu:

#### **a. Observasi**

---

<sup>17</sup> *Ibid*, h. 44.

<sup>18</sup> Susiadi AS, *Metodologi Penelitian*, (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Intstitut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015), h. 95.

Observasi (pengamatan) adalah alat pengumpulan data yang dilakukan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidik.<sup>19</sup> Observasi yang dilakukan yaitu dengan mengamati mekanisme praktik sewa-menyewa indekos yang sedang dibangun yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik indekos di Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung.

#### **b. Wawancara**

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.<sup>20</sup>

Metode interview ini digunakan untuk mendapatkan data-data informasi terkait praktik sewa menyewa indekos yang sedang dibangun yang terjadi di kecamatan Sukarame, Bandar Lampung yang dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dan benar-benar melakukan transaksi ini.

#### **c. Dokumentasi**

Dokumentasi adalah proses mencari data mengenai hal-hal atau sesuatu yang berkaitan dengan masalah variabel yang berbentuk catatan, gambar, majalah, surat kabar, atau karya-karya monumental dari seseorang.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Cholid Narbuko, Abu Achmadi, *Metode Penelitian...*, h. 70.

<sup>20</sup> *Ibid*, h. 83.

<sup>21</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005), h. 38.



## 6. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data adalah suatu proses dalam memperoleh data ringkasan dengan menggunakan cara-cara atau rumus-rumus tertentu<sup>22</sup>.

### a. Pemeriksaan Data (*editing*)

Pemeriksaan data adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk (*raw data*) atau terkumpul itu tidak logis dan meragukan. Tujuan *editing* adalah untuk menghilangkan kesalahan-kesalahan yang terdapat pada pencatatan di lapangan dan bersifat koreksi, sehingga kekurangannya dapat dilengkapi atau diperbaiki<sup>23</sup>.

### b. Sistematika data (*sistematizing*)

Sistematika Data (*sistematizing*) adalah bertujuan menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah, dengan cara melakukan pengelompokan data yang telah diedit dan kemudian diberi tanda menurut kategori-kategori dan urutan masalah.

## 7. Metode Analisis Data

Analisa data digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yaitu dengan cara menguraikan data dalam bentuk kalimat

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, h. 122.

<sup>23</sup> *Ibid.*

yang tersusun secara sistematis, lengkap, dan rinci menurut pembahasan yang telah ditentukan. Yang kemudian berdasarkan analisis tersebut kemudian diambil kesimpulan secara induktif yaitu kesimpulan yang dimulai dengan cara menjabarkan segala hal secara mendetail dan diakhiri dengan data atau fakta yang umum sebagai inti permasalahan. Dengan kata lain, menarik kesimpulan berupa fakta umum berdasarkan gagasan-gagasan khusus yang telah dijabarkan sebelumnya. Hal ini akan mempermudah penafsiran dan penarikan kesimpulan sebagai jawaban penelitian yang kemudian hasil analisis dan pembahasan tersebut ditulis dalam bentuk laporan penelitian yang mendeskripsikan secara sistematis, lengkap dan jelas.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), h.126.

## BAB II KAJIAN TEORI

### A. Kajian Teori

#### 1. Pengertian *Ijārah*

*Ijārah* secara bahasa berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasa Arab ialah *al-iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesia yaitu ganti dan upah.<sup>1</sup> Kata “ganti” di sini dimaksudkan merupakan suatu bentuk akad untuk mengambil manfaat (*ajran*) dengan suatu jalan penggantian. Sedangkan maksud “manfaat” di sini adalah berguna, yaitu suatu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama dalam menggunakannya, barang tersebut tidak akan mengalami perubahan ataupun musnah.<sup>2</sup>

Menurut Musthafa Dib Al-Bugha dalam bukunya yang berjudul *Buku Pintar Transaksi Syariah* menjelaskan *ijārah* adalah upah sewa yang diberikan kepada seseorang yang telah selesai mengerjakan suatu pekerjaan sebagai balasan atas pekerjaannya tersebut. Menurut Musthafa untuk definisi di atas digunakan istilah-istilah *ajr*, *ujrah*, dan *ijārah*. Kata *ajara-hu* dan *ājara-hu* digunakan apabila seseorang memberikan imbalan atau upah atas suatu pekerjaan orang lain. Istilah ini hanya digunakan pada hal-hal yang negatif. Kata *al-ajr* (pahala)

---

<sup>1</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, cet. Ke-9, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 114.

<sup>2</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010), h. 333.

biasanya digunakan untuk balasan di akhirat, sedangkan kata *ujrah* (upah sewa) digunakan untuk balasan di dunia.<sup>3</sup>

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan *ijārah*, antara lain sebagai berikut:

Pertama, ulama Hanafiyah mendefinisikannya

عُقْدٌ يُؤَيِّدُ تَمَلُّكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوْدٍ

Artinya: *Transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.*

Kedua, ulama Syafi'iyah mendefinisikannya:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةٍ الْأَدْمِيِّ وَبَعْدِ الْمَنْكُولَانِ

Artinya: *Transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.*

Ketiga, ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan:

تَمَلُّكُ مَنَافِعِ شَيْئٍ مَبَاحَةٍ مُدَّةَ مَعْلُومٍ بِعَوَضٍ

Artinya: *Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.*<sup>4</sup>

Berdasarkan beberapa pendapat para ulama di atas pada dasarnya terdapat persamaan di antara ulama Hanafiyah, Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah dalam menjelaskan *ijārah* menurut istilah, terdapat kata “manfaat”, “waktu tertentu” dan “imbalan” dalam setiap definisinya.

Definisi *ijārah* dalam *syara'* adalah akad atas suatu manfaat yang diperbolehkan menurut agama, yang berasal dari benda tertentu

<sup>3</sup> Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, Cet-1, (Jakarta: PT Mizan Publika, 2010), h. 145.

<sup>4</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, cet. Ke-2, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 228-229.

atau yang disebutkan ciri-cirinya dalam jangka waktu yang telah diketahui, atau akad atas pekerjaan yang diketahui, dengan bayaran yang diketahui.<sup>5</sup>

Dalam teknis perbankan, *ijārah* dikenal dengan *Operational Lease*, yaitu kontrak sewa-menyewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, di mana pihak penyewa harus membayar sewa sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, dan pada saat jatuh tempo, aset yang disewa harus sudah dikembalikan kepada pihak yang menyewakan.<sup>6</sup>

Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia memberikan pengertian bahwa *ijārah* yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>7</sup>

Menurut Helmi Karim dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Muamalah* menyatakan bahwa *ijārah* harus dipahami dalam arti luas, yang bermakna yaitu suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.<sup>8</sup>

Demikian pula Rozalinda dalam bukunya *Fikih Ekonomi Syariah* menyatakan *ijārah* merupakan transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan suatu imbalan, yang disebut dengan sewa-

---

<sup>5</sup> Saleh al-Fauzan, *Fiqh Sehari-Hari*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), h. 482.

<sup>6</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Cet 4, (Jakarta: PrenadaMedia Group, 2016), h. 162.

<sup>7</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014), h. 92.

<sup>8</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Cet 3, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), h. 29.



menyewa. *Ijārah* juga mencakup transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu, yaitu adanya imbalan yang disebut juga dengan upah-mengupah.<sup>9</sup>

Berdasarkan definisi-definisi di atas, dapat dipahami bahwa *ijārah* merupakan suatu transaksi pemanfaatan suatu barang tertentu yang telah ditentukan waktu penggunaannya serta telah ditentukan pula jumlah suatu imbalan yang akan diberikan sebagai ganti dari manfaat tersebut. Apabila telah sampai pada waktu yang telah ditentukan, maka barang harus dikembalikan atau biasa kita sebut dengan sewa-menyewa yaitu suatu perjanjian dengan mana terdapat satu pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu kenikmatan dari suatu barang kepada pihak lainnya selama waktu tertentu dan dengan pembayaran harga tertentu.<sup>10</sup>

## 2. Dasar Hukum *Ijārah*

### a. Al-Qur`an

#### 1) QS. Az-Zukhruf: 32

---

<sup>9</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Cet 2, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017), h. 131.

<sup>10</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet 7, (Bandung: Penerbit Alumni, 1979), h. 39.

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ  
الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
بَعْضًا سُوخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ٣٢

Artinya: Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan. (QS. Az-Zukhruf [43]:32)<sup>11</sup>

Maksud dari ayat di atas yaitu bahwa Allah SWT.

Telah membagikan sarana penghidupan bagi para hamba-Nya dalam kehidupan di dunia, karena manusia tidak dapat melakukannya sendiri, Allah SWT. juga telah meninggikan sebagian mereka dalam harta benda, ilmu, kekuatan dan lainnya atas sebagian dari yang lain sehingga setiap manusia dapat saling tolong-menolong.<sup>12</sup>

Artinya banyaknya kebutuhan hidup manusia yang tidak dapat dipenuhi sendiri, di sisi lain ada yang mampu mendapatkannya, hal ini menjadikan setiap manusia harus mampu untuk menjadi makhluk sosial, yaitu mereka yang saling tolong-menolong dan butuh-membutuhkan.

## 2) QS. Al-Baqarah: 233

<sup>11</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010), h. 491.

<sup>12</sup> M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbāh Pesan Kesan dan Keserasian Al-Qur'an*, Cet 5, (Jakarta: Lentera Hati, 2006), h. 562.

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا  
ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

۲۳۳

Artinya: *Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.* (QS. Al-Baqarah [2]: 233)<sup>13</sup>

Ayat di atas berkaitan dengan *ijarāh*, dalam hal ini tentang anjuran memberikan upah atas suatu pekerjaan, yaitu jasa menyusui. Dalam tafsir Ibnu Katsir menjelaskan, apabila ayah dan ibu sepakat untuk menyusukan anaknya kepada orang lain karena suatu alasan, maka si ayah yang menyusukan anaknya kepada wanita lain harus dengan memberikan upah yang layak.<sup>14</sup>

### 3) QS. Al-Kahfi: 77

فَأَنْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَتَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا  
فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ  
عَلَيْهِ أَجْرًا ۗ ۷۷

Artinya: *Maka keduanya berjalan; hingga keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu*

<sup>13</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010), h. 37.

<sup>14</sup> Muhammad Nasib Ar-Rifa'i, Penerjemah Indonesia: Syihabuddin, *Kemudahan Dari Allah: Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 1, (Jakarta: Gema Insani Press, 1999), h. 392.

*oleh penduduk negeri itu tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dinding rumah yang hampir roboh di negeri itu, maka Khidr menegakkan dinding itu. Musa berkata: “jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu”. (QS. Al-Kahfi [18]: 77)<sup>15</sup>*

Sama halnya dengan ayat sebelumnya, pada ayat di atas menjelaskan tentang upah-mengupah tentang manfaat suatu jasa pekerjaan. Khidr yang telah menegakkan dinding rumah, dapat mengambil upah atas jasanya tersebut.

#### **b. Al-Hadis**

Sabda Rasulullah SAW. dari Sa'id bin Abi Waqas ra:

حدثنا عثمان بن أبي شيبة حدثنا يزيد بن هارون أخبرنا ابن ابي  
بن سعد عن محمد بن عكرمة بن عبدالرحمن بن الحارث بن  
هشام عن محمد بن عبدالرحمن بن ابي لبيبة عن سعيد بن  
المسيب عن سعيد بن ابي وقاص رضي الله عنه قال: كُنَّا نكْرِى  
الارض بما علي السوَّاقِي من الزرع فنهي رسول الله صلي الله  
عليه وسلم عن ذلك وامر نان نكريبها بذهب او ورق. (رواه ابو  
داود)<sup>16</sup>

Artinya: *Diriwayatkan dari Usman bin Abi Saibah, diriwayatkan dari Yazid bin Harun, mengabarkan kepada kita Ibrahim bin Said dari Muhammad bin Ikrimah bin Abdurrahman bin Al-Haris bin Hisyam dari Muhammad bin Abi Laibah dari said bin Al-Musayyab dari Said bin Abi Waqas ra. Ia berkata: dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang emas atau perak”. (HR. Abu Daud).*

<sup>15</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010), h. 290.

<sup>16</sup> Imam Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, Juz II, (Beirut: Dār al-Kutub al-`Ilmiah, 1996), h. 464.

Hadist di atas memberikan gambaran bahwa praktik sewa-menyewa pernah dilakukan pada masa Rasulullah SAW. Seperti menyewakan tanah, yang kemudian terdapat suatu imbalan/upah atas sewa tersebut yang dalam hadist dijelaskan berupa pembayaran dengan emas dan perak.

Sabda Rasulullah SAW dari Aisyah ra. Berkata:

حدثنا إبراهيم بن موسى: أخبرنا هشام عن معمر، عن الز  
عن عروق بن الزبي، عن عائشة رضي الله عنها هري،  
قالت: واستأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من  
بني الديلي، ثم من بني الديلي، ثم من بني عدي هاديا [خرينا،  
الريت]: الماهر بالهداية، قد غمس يمين حلف في آل العاص بن  
وائل، وهو علي دين كفار قريش، فأمنه، فدعا إليه راحلتيهما  
وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليال، فأتاها براحلتيهما صبيحة  
ليال ثلاث فارتحلا وانطاق معهما عامر بن فهيرة والدليل  
الدلي، فأخذ بهم أسفل مكة وهو طريق الساحل. (رواه  
البخاري)<sup>17</sup>

Artinya: Ibrahim bin Musa menyampaikan kepada kami, dari Hisyam bin Ma'mar, dari az-Zuhri, dari Urwah bin az-Zubair, dari Aisyah bahwa Nabi SAW., dan Abu Bakar pernah menyewa jasa seorang pemandu dari bani ad-Dil yang merupakan bagian dari bani Abd bin Adi. Orang tersebut pernah masuk dalam persekutuan keluarga al-Ashi bin Wa'il, dia juga masih memeluk agama yang dipeluk orang-orang kafir Quraisy. Nabi dan Abu Bakar mempercayainya, lalu menyerahkan dua unta dan menyuruhnya untuk membawa kedua unta itu ke Gua Tsur setelah tiga malam. Kemudian (tiga malampun berlalu) dia membawa kedua unta itu (ke Gua Tsur)

<sup>17</sup> Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih Bukhari*, Juz IV, (Beirut: Dār al-Fikr), h. 442.



*pada pagi harinya. Nabi dan Abu Bakar pun memulai perjalanan bersama Amir bin Fuhairah dan pemandu dari bani ad-Dil tersebut. lalu pemandu itupun memandu mereka bertiga berjalan melewati dataran rendah Mekah menyusuri jalan pesisir pantai. (HR. Bukhari).*

Dalam hadist ini menjelaskan tentang praktik *ijārah* yang dilakukan pada masa Nabi SAW. yaitu sewa-menyewa dalam bentuk upah jasa, mengupah seseorang untuk menjadi penunjuk jalan. Hadist ini juga menunjukkan dibolehkannya seorang muslim mengupah orang kafir sebagai petunjuk jalan (*guide*) apabila dia dapat dipercaya.<sup>18</sup>

### c. Ijma

Landasan ijma ialah semua umat bersepakat dan para ulama Islam bersepakat, mulai dari sahabat, tabi'in dan imam empat sepakat disyariatkannya *ijārah*. Tidak ada seorang ulamapun yang membantah kesepakatan ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>19</sup>

Ibnu Qudamah *rahimahullah* menyatakan bahwa ulama dari seluruh generasi, mulai dari ulama klasik hingga ulama kontemporer sepakat dibolehkannya *ijārah*.<sup>20</sup> Abu Bakar al-Asham, Ismail bin 'Ulyah, al-Hasan al-Bashri, al-Qasyani, al-

<sup>18</sup> *Terjemah Nailul Authar*, Jilid 4, (Surabaya: PT Bina Ilmu), h. 1864.

<sup>19</sup> Sayyid Sabiq, Penerjemah Indonesia: Kamaluddin A Marzuki, *Fikih Sunnah*, Cet. 7, (Bandung: Alma'arif, 1997), h. 18.

<sup>20</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, Penerjemah Indonesia: Miftakhul Khairi, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzab*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), h. 315-316.

Nahrawani, dan Ibnu Kaisan mengatakan karena manusia membutuhkan manfaat sebagaimana membutuhkan benda dengan menggunakan akad jual beli. Tatkala akad jual beli diperbolehkan, maka wajib diperbolehkannya akad *ijārah* terhadap manfaat.<sup>21</sup>

#### d. Fatwa DSN

Fatwa DSN NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijārah* merupakan fatwa yang mengatur mengenai *ijārah*. Ketentuannya adalah sebagai berikut:<sup>22</sup>

##### 1) Rukun dan Syarat *Ijārah*:

- a) Sigat *ijārah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- b) Pihak-pihak yang berakad terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- c) Objek akad *ijārah* adalah:
  - (1) Manfaat barang dan sewa;
  - (2) Manfaat jasa dan upah.

##### 2) Ketentuan Objek *Ijārah*:

- a) Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/jasa.
- b) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.

<sup>21</sup> Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakaryaa, 2016), h. 42.

<sup>22</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah...*, h. 94-96.

- c) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- d) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- e) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalāh* (ketidakjelasan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- f) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- g) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat.
- h) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
- i) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

#### e. Kaidah Fikih

Kaidah fikih *ijārah* dinyatakan oleh Ibnu Taaimiyah sebagaimana yang dikutip oleh A. Djazali dalam bukunya yang berjudul Kaidah-Kaidah Fikih menjelaskan bahwa:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: “Pada dasarnya, segala bentuk muamalah adalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.<sup>23</sup>

Maksud dari kaidah di atas adalah menjelaskan bahwa segala bentuk transaksi *muamalah* yang dilakukan oleh manusia pada dasarnya adalah diperbolehkan, seperti sewa-menyewa, jual-beli, gadai dan lain sebagainya. Kecuali ada suatu dalil khusus yang melarang bentuk *muamalah* tersebut, misalnya transaksi *muamalah* yang mengandung *riba*, *gharar*, dan lainnya yang menimbulkan kemudharatan.

Dengan adanya dasar hukum tentang *ijārah* sebagaimana yang telah diterangkan di atas, baik melalui dalil Al-Qur’an, Hadits, Ijma, Fatwa DSN serta Kaidah Fikih, menunjukkan bahwa diperbolehkannya transaksi *ijārah* sangatlah kuat.

### 3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijārah* adalah ijab dan kabul, antara lain yang menggunakan kalimat: *al-ijārah*, *al-isti’jar*, *al-iktira’*, dan *al-ikra*.

Adapun menurut Jumhur ulama, rukun *ijārah* ada empat<sup>24</sup>, yaitu:

#### a. Rukun *Ijārah*

##### 1) Dua Orang yang Berakad (*Āqidain*)

Yaitu *mu’jir* dan *musta’jir*, merupakan orang yang melakukan akad *ijārah*. *Mu’jir* adalah yang memberikan upah

<sup>23</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2007), h. 10.

<sup>24</sup> Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 125.

dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.<sup>25</sup>

2) *Ijab* dan *Qabul* antara *Mu'jir* dan *Musta'jir*

*Ijab* dan *qabul* sewa-menyewa merupakan pernyataan dalam akad sewa yang diucapkan oleh *mu'jir* dan *musta'jir*. *Ijab* adalah ucapan dari orang yang menyewakan (*mu'jir*) yang secara jelas memberikan pernyataan menunjukkan penyerahan suatu manfaat atas suatu barang, misalnya: "Aku sewakan rumah ini kepadamu per-bulan Rp. 500.000,00". *Qabul* adalah ucapan dari orang yang menyewa (*musta'jir*) yang dengan jelas menunjukkan kesediaannya menerima manfaat atas suatu barang, misalnya "Aku terima sewa rumah tersebut dengan harga demikian perbulan".

3) Upah Atau Imbalan (*Al-Ujrah*)

Yaitu jumlah harga yang akan diberikan atas suatu manfaat yang disewa.

4) Manfaat (*Ma'qud 'Alaih*)

Yaitu objek *ijārah*. Baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dari orang yang bekerja.

**b. Syarat *Ijārah***

1) Syarat Terbentuknya Akad (*Syarth al-In'iqad*)

---

<sup>25</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 170.



Syarat *in'iqad* adalah syarat yang harus dipenuhi agar akad sewa-menyewa sah dipandang *syara'*. Apabila syarat ini tidak dipenuhi, maka akad sewa-menyewa menjadi batal. Menurut Hanafiyah mensyaratkan tiga hal, yaitu syarat yang berkaitan dengan *aqid* (orang yang melakukan akad), akad, dan objek akad.<sup>26</sup>

a) Syarat *Aqid* (Orang Yang Melakukan Akad).

*Aqid* harus berakal dan *mumayiz*. Berarti para pihak yang melakukan akad *ijarah* harus sudah cakap bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan.<sup>27</sup>

Menurut Sayyid Sabiq kedua belah pihak disyaratkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan. Apabila salah seorang yang melakukan akad tersebut gila atau merupakan anak kecil yang belum dapat membedakan, maka akad menjadi tidak sah. Mazhab Imam Syafi'i dan Hambali pun menambahkan yaitu *baligh*, menurut mereka akad yang dilakukan anak kecil sekalipun sudah dapat membedakan, dinyatakan tidak sah.<sup>28</sup>

<sup>26</sup> Wahbah Az-Zuhaili, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 394.

<sup>27</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah...*, h. 132.

<sup>28</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah...*, h.19.

Berbeda dengan pendapat mazhab Imam Syafi'i dan Hambali, di kalangan ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpedapat bahwa transaksi yang berkisar antara manfaat dan mengandung risiko, seperti jual beli, *ijārah*, *musaqah*, *syirkah*, dan sejenisnya. Terhadap transaksi jenis ini sah dilakukan oleh anak-anak yang *mumayiz*, menurutnya akad yang dilakukan oleh anak-anak tidak harus *baligh* asalkan dengan izin walinya.<sup>29</sup>

b) Syarat Akad (*Ijab* dan *Qabul*)

*Shigat* yang terdiri dari *ijab* dan *qabul* pada akad *ijārah* bisa menggunakan setiap lafadz yang menunjukkan transaksi sewa-menyewa baik dengan lisan, tulisan ataupun dengan sarana modern.<sup>30</sup> Perlu dipahami dari kitab-kitab Mazhab Syafi'iyah, bahwa transaksi *ijārah* boleh dilakukan dengan langsung menjalankan prosesnya (*mu'ātah*) jika sudah menjadi kebiasaan. Namun, jika belum menjadi kebiasaan, hal itu tidak diperbolehkan.<sup>31</sup>

Dalam melakukan *ijab* dan *qabul* ada beberapa syarat yang harus diperhatikan. Pertama, jelas menunjukkan *ijab* dan *qabul*, artinya masing-masing dari

<sup>29</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah...*, h. 49-50.

<sup>30</sup> Oni Sahroni, M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), h. 80.

<sup>31</sup> Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah...*, h. 150.

*ijab* dan *qabul* jelas menunjukkan maksud dan kehendak dari kedua orang yang berakad.

Kedua, bersesuaian antara *ijab* dan *qabul*. Kesesuaian itu dikembalikan kepada setiap apa yang disewakan. Maksudnya penyewa menerima apa yang diijabkan (dinyatakan) oleh pemilik sewa. Bila penyewa mengatakan “saya sewakan kepadamu rumah ini dengan harga lima ratus ribu rupiah”, lalu penyewa menjawab “saya terima sewa rumah ini dengan harga lima ratus ribu rupiah”, maka ini sah, apabila penyewa menjawab “saya terima sewa rumah ini dengan harga empat ratus ribu rupiah”, maka tidak sah karena terdapat perbedaan antara *ijab* dan *qabul*.

Ketiga, bersambungan antara *ijab* dan *qabul*. Artinya, antara kalimat *ijab* dan kalimat *qabul* tidak berselang waktu yang lama, serta terjadi pada satu tempat yang sama jika kedua belah pihak hadir bersamaan.<sup>32</sup> Pada *ijārah* tidak boleh disangkutpautkan dengan urusan lain dan terjadi kesepakatan bersama.<sup>33</sup>

Dalam masalah bersambungan *ijab* dan *qabul* ini terjadi perbedaan pendapat ulama. Hanafiyah dan Malikiyah dalam masalah ini berpendapat, antara *ijab* dan

---

<sup>32</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah...*, h. 50.

<sup>33</sup> Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis)*, (Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2015), h. 189.

*qabul* boleh saja diantara oleh waktu sehingga pembeli dapat berpikir dengan baik. Namun, Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat jarak antara *ijab* dan *qabul* tidak boleh terlalu lama yang menimbulkan dugaan terjadinya perubahan terhadap objek akad.<sup>34</sup>

c) Syarat *Ma'qud 'Alaih* (Objek Akad)

Pertama, manfaat yang disewakan adalah yang dibolehkan secara *syara'*. Wahbah Az-Zuhaili dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Islam* menjelaskan bahwa manfaat yang dijadikan objek *ijārah* harus dibolehkan oleh *syara'*. Seperti menyewa rumah untuk ditempati, kitab untuk dibaca, dan lain sebagainya. Syarat ini juga menjelaskan bahwa tidak dibolehkan menyewa barang untuk maksiat.<sup>35</sup>

Kedua, objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya. Menurut kesepakatan fuqaha, akad *ijārah* tidak dibolehkan terhadap sesuatu yang tidak dapat diserahkan. Hal demikian agar orang yang menyewa (*musta'jir*) dapat menikmati manfaatnya. Jika orang yang menyewakan (*mu'jir*) tidak sanggup menyerahkan manfaat (objek yang disewakan), baik secara fisik maupun secara *syar'i*, maka transaksi

<sup>34</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, h. 117.

<sup>35</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 396.

tidak sah.<sup>36</sup> Dasar ketentuan ini sebagaimana sabda Rasulullah SAW. berikut ini:

وَحَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ إِدْرِيسَ وَيَحْيَى  
 بْنُ سَعِيدٍ وَأَبُو أُسَامَةَ عَنْ عُبيدِ اللَّهِ ح وَ حَدَّثَنِي زُهَيْرُ بْنُ  
 حَرْبٍ وَاللَّفْظُ لَهُ حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنْ عُبيدِ اللَّهِ حَدَّثَنِي  
 أَبُو الزُّنَادِ عَنِ الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ : نَهَى رَسُولُ  
 اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ.<sup>37</sup>

Artinya: Dan telah menceritakan kepada kami Abu Bakar bin Abi Syaibah telah menceritakan kepada kami Abdullah bin idris dan yahya bin Sa'id serta Abu Usamah dari Ubaidillah. Dan diriwayatkan dari jalur lain, telah menceritakan kepadaku Zuhair bin Harb sedangkan lafazh darinya, telah menceritakan kepada kami Yahya bin Sa'id dari 'Ubaidillah telah menceritakan kepadaku Abu Az-Zainal dari Al A'raj dari Abu Hurairah berkata: "Rasulullah SAW. melarang jual beli hashah (yaitu: jual beli dengan melempar kerikil) dan jual beli gharar". (HR. Muslim).

Berdasarkan hadits di atas menjelaskan larangan dalam melakukan akad *ijārah* terhadap sesuatu yang bersifat *gharar*, yaitu jual beli yang tidak memenuhi perjanjian dan tidak dapat dipercaya, tidak diketahui harganya, barangnya, keselamatannya, kondisi barang dan waktu memperolehnya.<sup>38</sup>

<sup>36</sup> Mustafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah...*, h. 151.

<sup>37</sup> Abu al-Husain Muslim ibn al-Hajjaj ibn Muslim al-Qusyairi Al-Naisaburi, *al-Jami' al-Shahih*, Juz VI (Beirut: Dar al-Fikr), h. 714.

<sup>38</sup> Efa Rodiah Nur, Riba dan *Gharar*: Suatu Tinjauan Hukum dan Etika Dalam Transaksi Bisnis Modern, Dalam Jurnal *Al-Adalah* Vol.12, No.3, Tahun 2015, h.657.

Asas umum yang menjelaskan bahwa objek akad harus dapat dipastikan apakah dapat diserahkan merupakan hasil penyimpulan dari ahli hukum Hambali. Namun, para ahli hukum Islam berbeda pendapat dalam menanggapi asas hukum dari kedua hadits di atas.

Mayoritas ahli-ahli hukum Islam menyimpulkan bahwa objek akad harus ada pada saat akad ditutup. Ahli hukum Hanafi menegaskan bahwa syarat objek akad di antaranya, yaitu objek akad ada pada saat akad ditutup, sehingga tidak terjadi akad terhadap suatu barang yang tidak ada. Sedangkan dari golongan ahli hukum Syafi'i, mengatakan bahwa tidak dibenarkan akad terhadap objek yang tidak ada, seperti buah yang belum jadi, hal ini berdasarkan hadits Rasulullah SAW. tentang *gharar* sebagaimana yang telah dikemukakan di atas.<sup>39</sup>

## 2) Syarat Sahnya *Ijārah* (*Syarth ash-Shihhah*)

Untuk syarat sahnya *ijārah* maka harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan pelaku akad (*aqid*), objek akad (*ma'qud 'alaih*), dan upah atau imbalan (*ujrah*). Dengan demikian syarat-syarat sahnya *ijārah* adalah sebagai berikut:

---

<sup>39</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), 194-196.



- a) Adanya keridhaan dari kedua belah pihak yang melakukan akad.

Dalam hal ini harus ada keridhaan atau kerelaan antara penyewa dan pemilik sewa dalam melakukan akad. Jika salah satu pihak ada yang tidak rela dan dipaksa untuk melakukan akad *ijārah*, maka tidak sah.<sup>40</sup> Syarat ini diterapkan juga sebagaimana dalam akad jual beli. Allah SWT. Berfirman dalam QS. An-Nisā' ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ  
بِكُمْ رَحِيمًا ۚ ٢٩

Artinya: *Wahai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisā' [4]: 29).*<sup>41</sup>

- b) Hendaknya objek akad diketahui sifatnya guna menghindari perselisihan.

Kejelasan dalam objek akad adalah dengan cara mengetahui kejelasan sifat-sifatnya, kemudian menjelaskan masa sewa, seperti sebulan atau setahun atau lebih atau

<sup>40</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah...*, h. 19.

<sup>41</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010), h. 83.

kurang, serta menjelaskan pekerjaan yang diharapkan jika merupakan *ijārah* atas suatu pekerjaan.<sup>42</sup>

(1) Penjelasan tempat manfaat, yaitu dengan mengetahui barang yang disewakan, jika ada orang berkata, “Saya sewakan salah satu dari rumah ini atau salah satu dari kendaraan ini”, maka hukum akad ini tidak sah.

(2) Penjelasan masa waktu, yaitu penentuan masa sewa. Menurut Syafi’iyah sebagaimana yang dijelaskan Wahbah Az-Zuhaili dalam bukunya, menjelaskan bahwa penentuan masa awal akad adalah syarat yang wajib disebutkan. Karena dengan tidak adanya penentuan masa akan menyebabkan ketidakjelasan waktu sehingga objek *ijārah* pun menjadi tidak jelas.

(3) Penjelasan objek, yaitu pemilik barang harus menjelaskan secara segala hal-hal yang berkaitan dengan objek kepada penyewa, hal ini karena dengan ketidakjelasan objek akan menyebabkan perselisihan.<sup>43</sup>

c) Hendaknya objek akad dapat diserahkan baik secara hakiki maupun syara’.

Jumhur Ulama sepakat bahwa tidak boleh melakukan akad terhadap sesuatu yang tidak dapat diserahkan, baik secara nyata (hakiki), misalnya

<sup>42</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah...*, h. 19.

<sup>43</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...*, h. 391-393.

menyewakan binatang yang lepas dari kandang, dan secara *syara'*, misalnya menyewakan seorang yang sedang haid untuk membersihkan masjid.<sup>44</sup>

d) Manfaat objek *ijārah* dibolehkan secara *syara'*.

Yaitu tidak boleh menyewa suatu manfaat untuk suatu maksiat, seperti menyewakan manfaat atas suatu barang atau menyewa seorang atas suatu pekerjaan yang dilarang oleh agama. Seperti, seseorang yang menyewa seorang untuk membunuh, atau menyewakan rumahnya kepada orang yang menjual minuman keras atau untuk dijadikan tempat bermain judi, maka akan menjadi *fasid*. Karena semua itu diharamkan dan termasuk ke dalam kategori memakan uang manusia dengan batil.<sup>45</sup>

3) Syarat Berlakunya Akad (*Syarth an-Nafaadz*)

Untuk berlakunya (*nafaadz*), akad *ijārah* disyaratkan yaitu diantaranya harus telah memenuhi syarat kecakapan (*ahliyah*) untuk bertindak hukum dan memiliki kekuasaan atau hak milik atas suatu barang yang disewakan (*al-wilaayah*) untuk melaksanakan perbuatan hukum.<sup>46</sup> Akad *ijārah* yang dilakukan oleh seorang *fudhuli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izinnya) adalah tidak sah karena tidak

<sup>44</sup> *Ibid*, h. 395.

<sup>45</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah...*, h. 20-21.

<sup>46</sup> Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE Yogyakarta, 2009), h.

ada kepemilikan atau hak kuasa, dan menurut Hanafiyah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal seperti halnya jual beli.<sup>47</sup>

#### 4) Syarat Mengikatnya Akad *Ijārah* (*Syarth Luzum*)

Agar akad *ijārah* mengikat ada dua syarat, sebagai berikut:

- a) Barang yang disewa Tidak Cacat Sehingga Merusak Manfaatnya.

Hendaknya suatu objek sewa terhindar dari cacat ('*aib*) yang dapat menghalangi pemanfaatan dari objek sewa tersebut. apabila terdapat cacat ('*aib*), maka penyewa (*musta'jir*) boleh untuk memilih antara meneruskannya dengan pengurangan uang sewa atau memilih untuk membatalkannya.<sup>48</sup> Misalnya, sebagian tembok rumah yang disewa runtuh, genteng rumah rusak dan lain sebagainya.

- b) Tidak Ada Alasan yang Membolehkan Mem-*Fasakh* (Membatalkan) *Ijārah*.

*Ijārah* menjadi mengikat apabila tidak terdapat sesuatu *udzur* yang membolehkan mem-*fasakh* (membatalkan) *ijārah*. Menurut Ulama Hanafiyah

<sup>47</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 322.

<sup>48</sup> *Ibid*, h. 327.

sebagaimana yang dijelaskan oleh Wahbah Az-Zuhaili dalam bukunya, menerangkan *ijārah* dapat di-*fasakh* dikarenakan adanya *udzur*. *Udzur* atau alasan yang dimaksud yaitu sesuatu hal yang menyebabkan kerugian bagi pelaku akad jika *ijārah* diteruskan.<sup>49</sup>

Ulama Hanafiyah membagi *udzur* yang dapat mewajibkan *fasakh* menjadi tiga. Pertama, *udzur* dari pihak penyewa, seperti penyewa bangkrut atau pindah pekerjaan. Kedua, *udzur* dari pemilik barang sewa, misalnya jika ia tertimpa hutang yang besar dan baru dapat terlunasi dengan menjual barang yang akan disewakan tersebut. Ketiga, *udzur* dari objek sewa, seperti seseorang menyewa kamar mandi untuk dijadikan bisnis di sebuah perkampungan, namun kemudian ternyata penduduk kampung pergi (hijrah).<sup>50</sup>

#### c) Syarat *Ujrah* (Upah)

Sayyid Sabiq menjelaskan bahwa imbalan sewa atau upah atas suatu pekerjaan harus berbentuk harta yang mempunyai nilai dan jelas diketahui baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya.. Dalam menentukan bayaran juga disyaratkan harus sesuai mengikuti kebiasaan yang berlaku.

<sup>49</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...*, h. 406.

<sup>50</sup> *Ibid*, h. 407.

Artinya, sewajarnya untuk mengikuti kebiasaan (*'urf*) yang sering terjadi dalam masyarakat dalam hal memberikan upah atau imbalan. Hal ini dijelaskan pula oleh Ibnu Taimiyah yang mengatakan: “Jika seseorang mengendarai binatang sewaan, atau masuk ke dalam kamar mandi umum, atau memberikan pakaian atau makanan kepada seorang pencuci pakaian dan memasakannya, maka ia berhak menerima upah yang jelas.”<sup>51</sup>

#### 4. Sifat dan Konsekuensi Hukum *Ijārah*

##### a. Sifat *Ijārah*

Menurut Ulama Hanafiyah sebagaimana dijelaskan oleh Wahbah Az-Zahaili dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* menerangkan bahwa *ijārah* merupakan akad *lazim* (mengikat), namun diperbolehkan untuk dibatalkan (*fasakh*) dengan adanya suatu alasan (*udzur*). Sedangkan menurut Jumhur Ulama *ijārah* merupakan akad *lazim* (mengikat) yang tidak dapat dibatalkan (*fasakh*) kecuali adanya sesuatu hal yang dapat membatalkannya, seperti cacat atau hilangnya objek akad.<sup>52</sup>

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa *ijārah* menjadi batal (*fasakh*) dengan meninggalnya salah satu pihak, pendapat ini

<sup>51</sup> *Ibid*, h.

<sup>52</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...*, h. 410.



sekaligus menjelaskan bahwa tidak diperbolehkan peralihan manfaat atau upah dari seorang *muwarits* (orang yang mewariskan) kepada ahli waris. Namun Jumhur Ulama dari kalangan Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, *ijārah* tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak karena *ijārah* merupakan akad *lazim* (mengikat).<sup>53</sup>

#### **b. Konsekuensi Hukum *Ijārah***

Menurut Wahbah Az-Zuhaili konsekuensi hukum *ijārah* yang shahih adalah suatu penetapan atas hak kepemilikan atas manfaat yang diberikan kepada penyewa (*musta'jir*) dan penetapan kepemilikan upah bagi pemilik barang (*mu'jir*) sesuai yang telah disepakati. Sedangkan konsekuensi hukum *ijārah* yang tidak sah adalah apabila penyewa telah mengambil manfaat atas barang yang disewa maka wajib untuk membayar upah yang berlaku umum, yaitu tidak melebihi upah yang telah ditetapkan. Namun perlu diperhatikan bahwa hukum ini berlaku apabila ketidakabsahan *ijārah* disebabkan adanya syarat *fasid*.<sup>54</sup>

### **5. Macam-Macam *Ijārah***

*Ijārah* dikelompokkan menjadi dua bagian, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>53</sup> *Ibid*, h. 411.

<sup>54</sup> *Ibid*.

a. *Ijārah ‘ala al-Manafī*

*Ijārah ‘ala al-manafī* atau yang biasa disebut dengan sewa-menyewa merupakan *ijārah* yang objek akadnya adalah manfaat atas sesuatu, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, motor untuk dikendarai.<sup>55</sup>

1) Syarat Tercapainya *Ijārah* Manfaat

Ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat sebagaimana yang dijelaskan oleh Wahbah Az-Zuhaili dalam bukunya, bahwa tercapainya *ijārah* manfaat adalah dengan sedikit demi sedikit mengikuti muncul objek akad, yaitu dengan adanya manfaat. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah tercapainya hukum *ijārah* adalah ketika akad.<sup>56</sup>

Berkaitan dengan upah, menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah upah wajib dibayarkan dengan salah satu hal berikut:

- a) Jika disyaratkan menyegerakan upah dalam akad.
- b) Menyegerakan upah tanpa adanya syarat.
- c) Dengan mengambil manfaat (*ma'qud alaih*).

Jika terdapat kesepakatan bahwa upahnya tidak wajib diserahkan kecuali setelah habis masa *ijārah*, maka

<sup>55</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2012), h. 85.

<sup>56</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...*, h. 412.

dibolehkan. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah bahwa *ijārah* itu adalah *ijārah dzimmah* (*ijārah* dalam tanggungan), maka disyaratkan penyerahan upah pada saat akad karena upah tersebut seperti modal sebagaimana harga pada akad salam.<sup>57</sup>

2) Kewajiban *mu'jir* menyerahkan barang setelah akad.

Ulama Hanafiyah dan Malikiyah menjelaskan bahwa pemilik tidak boleh menahan barang untuk menunggu upahnya, karena upah itu tidak wajib hanya dengan adanya akad, kecuali dengan sistem sehari demi sehari setelah penyewa merasakan manfaat.<sup>58</sup>

3) Dbolehkan *ijārah* yang disandarkan pada masa yang akan datang.

Menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah dan Hanabilah yang dijelaskan oleh Wahbah Az-Zuhaili dalam bukunya, bahwa *ijārah* tercapai secara bertahap sesuai dengan tercapainya objek akad (manfaat) secara bertahap juga. Akad disandarkan pada waktu tercapainya manfaat atas objek akad.

---

<sup>57</sup> *Ibid*, 413.

<sup>58</sup> *Ibid*.

Kebolehan ini karena alasan darurat (*kebutuhan*).<sup>59</sup>

Sebagaimana kaidah fiqh yang berbunyi:

الْحَاجَةُ تَنْزِلُ مَرْزَلَةَ الضَّرُورَةِ، عَامَّةً كَأَنْتَ أَوْ خَاصَّةً

Artinya: *Kebutuhan itu dapat menempati tempatnya dharurat baik kebutuhan yang umum maupun kebutuhan khusus.*<sup>60</sup>

Menurut ulama Syafi'iyah menyandarkan *ijārah 'ain* (sewa barang) pada barang yang akan ada di masa yang akan datang adalah tidak sah, karena harus ada objek akad pada saat akad dilangsungkan, jika tidak maka barang itu seakan-akan barang yang berdiri sendiri.<sup>61</sup>

#### b. *Ijārah 'al-amal Ijārah*

*Ijārah 'al-amal ijārah* atau yang biasa disebut dengan upah-mengupah merupakan *ijārah* yang objeknya adalah amal atau pekerjaan dari seseorang. Ali Hasan dalam bukunya yang berjudul *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* menjelaskan bahwa *ijārah* atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *ijārah* yang mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu. *Ijārah* jenis ini diperbolehkan seperti buruh bangunan, tukang pijat, tukang jahit, dan lain-lain.<sup>62</sup>

<sup>59</sup> *Ibid*, h. 414.

<sup>60</sup> *Ibid*.

<sup>61</sup> *Ibid*.

<sup>62</sup> Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h. 236.

Orang yang disewa (*ajir*) ada dua macam, yaitu pekerja khusus (*ajir khash*) dan pekerja umum (*ajir musytarak*). Pekerja khusus merupakan pekerja yang bekerja hanya pada satu orang. Sedangkan pekerja umum adalah orang yang bekerja untuk banyak orang, pekerja umum boleh bekerja kepada orang lain juga, tetapi pekerja khusus tidak boleh.<sup>63</sup>

## 6. Hak dan Kewajiban *Mu'jir* dan *Musta'jir*

Antara pihak penyewa (*musta'jir*) dan pemilik barang (*mu'jir*) pada dasarnya memiliki kepentingan yang sama, keduanya dalam melakukan akad *ijārah* memiliki suatu hubungan timbal balik yang akan memberikan keuntungan kepada penyewa maupun pemilik barang. Sehingga terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi di dalamnya. Hak dan kewajiban itu adalah sebagai berikut:

### a. Kewajiban Pemilik Barang (*Mu'jir*)<sup>64</sup>

1. Menyerahkan barang yang disewa kepada penyewa (*musta'jir*)
2. Memelihara barang yang disewakan untuk dapat dipakai sebagai pemenuhan akad.
3. Memberikan kepada penyewa (*musta'jir*) kenikmatan atau kenyamanan dari barang yang disewakan selama berlangsungnya penyewaan.

### b. Kewajiban Penyewa (*Musta'jir*)<sup>65</sup>

<sup>63</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...*, h. 417.

<sup>64</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian...*, h. 42.

1. Membayar imbalan atas manfaat, sebagaimana yang telah disepakati.
2. Memelihara barang yang disewa agar tidak terjadi kerusakan oleh si penyewa.
3. Mengembalikan barang sewa apabila telah habis jangka waktu atau sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya akad *ijārah*.

## 7. Batal Dan Berakhirnya *Ijārah*

Menurut ulama Hanafiyah, *ijārah* merupakan akad lazim yang boleh dibatalkan. Pembatalan tersebut didasarkan pada asalnya, bukan didasarkan kepada pemenuhan akad. Sedangkan ulama Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa masing-masing tidak dapat membatalkan *ijārah* secara kecuali jika ada sesuatu alasan. Seperti, hilangnya manfaat *ijārah*.<sup>65</sup>

Batal dan berakhirnya akad *ijārah* adalah dikarenakan beberapa hal sebagai berikut:<sup>67</sup>

- a. Menurut ulama Hanafiyah, sebagaimana yang dijelaskan oleh Nasrun Haroen dalam bukunya bahwa, batal atau berakhirnya

<sup>65</sup> Sudarsono, Pokok-Pokok Hukum Islam, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), h. 424.

<sup>66</sup> M. Harir Muzakki dan Ahmad Sumanto, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Upah Pembajak Sawah di Desa Klesem Pacitan, Dalam Jurnal *Al-Adalah* Vol.14, No.2, Tahun 2017, h.500.

<sup>67</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, h. 237-238.



*ijārah* adalah jika terdapat *udzur*. *Udzur-udzur* yang dapat membatalkan *ijārah* menurut Jumhur Ulama yaitu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaat yang menjadi tujuan akad hilang, seperti rumah yang kebakaran atau banjir.

- b. Tenggang waktu yang telah disepakati pada akad *ijārah* telah berakhir. Hal ini apabila yang disewakan itu berbentuk rumah, maka rumah tersebut dikembalikan kepada pemiliknya, sedangkan apabila *ijārah* berbentuk jasa atau pekerjaan seseorang, maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh para ulama fiqh.
- c. Menurut ulama Hanafiyah sebagaimana yang dijelaskan oleh Nasrun Haroen dalam bukunya bahwa, dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad menurut mereka tidak dapat diwariskan. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, *ijārah* tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad, hal ini karena manfaat menurut mereka boleh diwariskan, dan *ijārah* sama dengan akad jual-beli, yaitu sama-sama mengikat kedua pihak yang berakad.

## 8. Pengembalian Objek *Ijārah*

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam akad *ijārah* dalam hal ini sewa-menyewa telah berakhir, maka penyewa (*musta'jir*)

berkewajiban untuk mengembalikan objek sewa kepada pemilik barang (*mu'jir*).

Adapun ketentuan pengembalian objek *ijārah* adalah sebagai berikut:<sup>68</sup>

- a. Apabila barang yang menjadi objek sewa merupakan barang yang bergerak maka penyewa berkewajiban mengembalikan barang itu kepada pemilik objek sewa dengan menyerahkan langsung barang tersebut. Misalnya, sewa-menyewa kendaraan.
- b. Apabila objek sewa-menyewa tergolong sebagai barang yang tidak bergerak, maka penyewa (*musta'jir*) berkewajiban mengembalikannya kepada pemilik (*mu'jir*) dalam keadaan kosong. Maksudnya tidak terdapat atau tercampur harta milik penyewa. Misalnya, sewa-menyewa rumah.
- c. Apabila yang menjadi objek sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka penyewa (*musta'jir*) wajib menyerahkan tanah tersebut kepada pemilik (*mu'jir*) dalam keadaan tidak terdapat tanaman penyewa di atasnya.

Menurut mazhab Hambali sebagaimana yang dikutip oleh Suhrawardi dalam bukunya, menambahkan bahwa “manakala *ijārah* telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian untuk mengembalikan atau menyerahkannya, seperti

---

<sup>68</sup> Suhrawardi K. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 162-163.

barang titipan karena ia merupakan akad yang tidak menuntut jaminan sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerahkannya.”<sup>69</sup>

Menurut Suhrawardi menjelaskan bahwa pendapat yang dikemukakan oleh mazhab Hambali sebagaimana yang telah diterangkan di atas, dapat diterima dikarenakan dengan berakhirnya masa sewa yang telah ditetapkan dalam akad, maka dengan sendirinya perjanjian *ijārah* yang telah mengikat menjadi berakhir. Dengan demikian tidak diperlukan suatu perbuatan hukum untuk memutuskan *ijārah*, dengan terlewatnya masa yang telah ditetapkan, maka dengan otomatis kemanfaatan atas barang tersebut menjadi hak pemilik kembali.<sup>70</sup>

## **B. Tinjauan Pustaka**

Penelitian ini bukan merupakan duplikasi atau pengulangan dari penelitian yang ada sebelumnya. Beberapa penelitian terdahulu yang menjadi acuan dan perbandingan bagi penelitian ini adalah penelitian-penelitian yang terkait membahas tentang sewa-menyewa (*ijārah*). di antaranya yaitu:

Pertama, skripsi dari Dendi Purwagandi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang*”. Skripsi ini memiliki fokus penelitian: Bagaimanakah mekanisme serta prosedur dalam melakukan akad sewa-menyewa rumah kontrakan di daerah Situgadung?

---

<sup>69</sup> *Ibid*, 163.

<sup>70</sup> *Ibid*, 163.

Bagaimanakah solusi jika terjadi pelanggaran kontrak? Apakah penentuan harga sewa sudah sesuai dengan manfaat yang diterima? Hasil dari penelitian tersebut adalah: bahwa proses sewa-menyewa yang terjadi di Situgadung melalui akad yang dilakukan secara lisan antara penyewa dan pemilik rumah kontrakan, isi perjanjian sewa-menyewa tidak dijelaskan secara detail dalam bentuk tulisan, sehingga dalam praktiknya, sering terjadi pelanggaran perjanjian, seperti telat membayar uang sewa sampai ada juga yang melakukan pelanggaran asusila, maka dari itu beberapa praktik sewa-menyewa di Situgadung tersebut terbilang belum sesuai dengan prinsip syariah.<sup>71</sup>

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Khikmah Nurul Hidayah, dalam skripsinya yang berjudul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) Dengan Sistem Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar KOS (Studi Kasus di Kembang Arum Kelurahan Dukuh Kecamatan Sidomukti Kota Salatiga)”*. Dalam hasil penelitiannya, dapat disimpulkan bahwa, pembayaran kos-kosan dibayar dengan sistem uang muka yaitu pembayaran di awal. Pembayaran uang muka pada sewa-menyewa kamar kos yang ada di Kembang Arum adalah diperbolehkan asalkan segala urusan sesuai dengan ketentuan hukum islam dan tidak mempersulit upaya dalam pelaksanaannya.<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup> Dendi Purwagandi, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang”*, Skripsi Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Diterbitkan 2019.

<sup>72</sup> Khikmah Nurul Hidayah, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) Dengan Sistem Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar KOS (Studi Kasus di*

Ketiga, skripsi dari Diyan Puspitasari yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung)*”. Hasil dari penelitian tersebut menjelaskan bahwa sistem perpanjangan sewa di kos Graha Putri Nagoya tidak dijelaskan pada perjanjian awal namun dalam praktik penyewa harus memberikan persenan 30% sebagai uang muka perpanjangan kos, sehingga ketentuan tentang sistem perpanjangan sewa koss yang diberikan oleh pemilik kos ini belum sesuai dengan hukum Islam khususnya pada akad perjanjiannya dimana ketentuan tentang jumlah persenan dan waktu pengosongan kos tidak diperjanjikan di awal akad.<sup>73</sup>

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu tersebut, pembahasan mengenai praktik sewa-menyewa sangat penting untuk menjadi pendukung dalam skripsi ini. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah titik fokus sesuatu yang diteliti. Penelitian sebelumnya hanya membahas terkait prosedur atau mekanisme praktik sewa-menyewa. Sedangkan penelitian dalam skripsi ini membahas mengenai praktik sewa-menyewa yang berfokus pada perjanjian dan syarat objek akad dalam sewa-menyewa, yakni berfokus pada indekos yang sedang dibangun

---

Kembang Arum Kelurahan Dukuh Kecamatan Sidomukti Kota Salatiga)”, Skripsi Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syaariah IAIN Salatiga, Diterbitkan 2017.

<sup>73</sup> Diyan Puspitasari, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung)*”, Skripsi Jurusan Muamalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung, Diterbitkan 2019.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, Penerjemah Indonesia: Miftakhul Khairi, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzab*, Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009.
- Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2007.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004.
- Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih Bukhari*, Beirut: Dār al-Fikr.
- Abu al-Husain Muslim ibn al-Hajjaj ibn Muslim al-Qusyairi Al-Naisaburi, *al-Jami' al-Shahih*, Beirut: Dar al-Fikr.
- A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, Jakarta: Prenada Media Group, 2007.
- Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syari'ah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Alaiddin Koto, *Filsafat Hukum Islam*, Jakarta: RasjaGrafindo Persada, 2012.
- Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, Jakarta: Kencana, 2003.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005).
- Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, Yogyakarta: BPFY Yogyakarta, 2009.
- Cholid Narbuko, Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2013.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011.



- Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, Bandung: PT Remaja Rosdakaryaa, 2016.
- Etta Mamang Sangadji, Sopiah, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: C.V Andi Offset, 2010.
- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Imam Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, Beirut: Dār al-Kutub al-`Ilmiyah, 1996.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: PrenadaMedia Group, 2016.
- Kalean, *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat*, Yogyakarta: Paradigma, 2005.
- Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis)*, Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2015.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenada Media, 2012.
- Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015.
- M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbāh Pesan Kesan dan Keserasian Al-Qur'an*, Jakarta: Lentera Hati, 2006.
- Muhammad Nasib Ar-Rifa'i, Penerjemah Indonesia: Syihabuddin, *Kemudahan Dari Allah: Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 1, Jakarta: Gema Insani Press, 1999.
- MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewa Syariah Nasional*, Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014.
- Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, Jakarta: PT Mizan Publika, 2010.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Oni Sahroni, M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Teras, 2012.
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017.

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Penerbit Alumni, 1979

\_\_\_\_\_ dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

Saleh al-Fauzan, *Fiqih Sehari-Hari*, Jakarta: Gema Insani Press, 2005.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010

Sayyid Sabiq, Penerjemah Indonesia: Kamaluddin A Marzuki, *Fikih Sunnah*, Bandung: Alma'arif, 1997.

Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004.

Suhrawardi K. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Susiadi AS, *Metodologi Penelitian*, Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Intstitut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015.

*Terjemah Nailul Authar*, Jilid 4, Surabaya: PT Bina Ilmu.

Wahbah Az-Zuhaili, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 4, Jakarta: Gema Insani, 2011.

\_\_\_\_\_, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, Jakarta: Gema Insani, 2011.

### **Jurnal dan Naskah Ilmiah**

Siti Mahmudah, Reformasi Syariat Islam: Kritik Pemikiran Khalil Abdul Karim, Dalam Jurnal *Al-Adalah* Vol.13, No.1, Tahun 2016.

Efa Rodiah Nur, Riba dan *Gharar*: Suatu Tinjauan Hukum dan Etika Dalam Transaksi Bisnis Modern, Dalam Jurnal *Al-Adalah* Vol.12, No.3, Tahun 2015.

M. Harir Muzakki dan Ahmad Sumanto, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Upah Pembajak Sawah di Desa Klesem Pacitan, Dalam Jurnal *Al-Adalah* Vol.14, No.2, Tahun 2017.

Dendi Purwagandi, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang”, Skripsi Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Diterbitkan 2019.

Khikmah Nurul Hidayah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) Dengan Sistem Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar KOS (Studi Kasus di Kembang Arum Kelurahan Dukuh Kecamatan Sidomukti Kota Salatiga)”, Skripsi Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syaariah IAIN Salatiga, Diterbitkan 2017.

Diyan Puspitasari, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung)”, Skripsi Jurusan Muamalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung, Diterbitkan 2019.

Laporan Data Monografi Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung, Tahun 2019.

### **Wawancara**

Sukinah, wawancara dengan penulis, Kos Pak Simbolon, Sukarame, 9 Februari 2020.

Mayurdi, wawancara dengan penulis, Wisma Pagar Embun, Sukarame, 9 Februari 2020.

Deden, wawancara dengan penulis, Sukarame, 14 Februari 2020

Luthfia Kartika Sari, wawancara dengan penulis, Wisma Pagar Embun, Sukarame, 9 Februari 2020.

Nofa Mariska, wawancara dengan penulis, Indekos Azizah, Sukarame, 9 Februari 2020.

Devi Lidyawati, wawancara dengan penulis, Wisma Pagar Embun, Sukarame, 9 Februari 2020.

Veni Dwi Putri, wawancara dengan penulis, Indekos Azizah, Sukarame, 9 Februari 2020.

Popi Markuri, wawancara dengan penulis, Indekos Pak Simbolon, Sukarame, 9 Februari 2020.

Desi Trianingsih, wawancara dengan penulis, Wisma Pagar Embun, Sukarame, 9 Februari 2020

Desi Nirfalia wawancara dengan penulis, Indekos Azizah, Sukarame, 9 Februari 2020

Dwi Mayang Sari, wawancara dengan penulis, Wisma Pagar Embun, Sukarame, 9 Februari 2020.

Regi Santia Ambar Wati, wawancara dengan penulis, Indekos Azizah, Sukarame, 9 Februari 2020.

