

**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

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Syari'ah**

Oleh :

DIYAN PUSPITASARI

NPM : 1521030044

Program Studi : Muamalah

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

1440 H / 2019 M

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG SISTEM PEMBAYARAN
PERPANJANGAN SEWA KOS SEBELUM JATUH TEMPO**

(Studi kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame
Bandar Lampung)

Skripsi

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas – Tugas dan Memenuhi Syarat-
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu
Syariah**



Pembimbing I : Dr. Drs. H. M. Wagianto, SH., M.H.

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

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

1440 H / 2019 M

ABSTRAK

Sewa- menyewa Kos sudah sangat lazim dilakukan di kalangan masyarakat. Ini merupakan salah satu bisnis yang sangat menguntungkan dan menjanjikan, karena jumlah permintaan rumah kos semakin meningkat dan memberikan penghasilan rutin jangka panjang. Namun dalam pelaksanaannya terkadang tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian kontrak yang telah disepakati, tidak jarang para pemilik kos meminta perpanjangan uang sewa sebelum jatuh tempo terhadap penyewa, seperti yang terjadi di Kosan Graha Putri Nagoya di kecamatan Sukarame Bandar Lampung. Pemilik rumah kos Graha Putri Nagoya meminta perpanjangan uang sewa terlalu dini, tanpa ada perjanjian sebelumnya dengan alasan, antara lain: bisnis sewa - menyewa ini merupakan satu satunya sumber pendapatan bagi pemilik kos dan persaingan dari bisnis ini semakin kompleks.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah, bagaimana praktik sistem pembayaran perpanjangan uang sewa kos graha putri nagoya kecamatan sukarame bandar lampung dan bagaimana tinjauan hukum Islam tentang sistem pembayaran perpanjangan uang sewa kos graha putri nagoya kecamatan sukarame bandar lampung. Adapun tujuan penelitian ini untuk mengkaji praktik perjanjian perpanjangan sewa kos sebelum jatuh tempo di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung dan untuk mengetahui tinjauan hukum islam terhadap perjanjian perpanjangan sewa kos sebelum jatuh tempo di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung.

Adapun metode penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yang bersifat deskriptif analisis, diperkaya dengan data kepustakaan. Penelitian lapangan dilakukan untuk menghimpun data lapangan tentang perjanjian perpanjangan sewa kos sebelum jatuh tempo. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui wawancara (*interview*), observasi (*pengamatan*), dokumentasi. Dalam pengolahan datanya dilakukan melalui, *editing, klasifikasi, interpretasi, sistemating*.

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat dikemukakan bahwa praktik sistem pembayaran perpanjangan sewa kos sebelum jatuh tempo di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung ialah pada perjanjian awal tidak menyebutkan jumlah besaran persentase yang harus dibayar dan waktu pengosongan kos, namun dalam praktiknya bagi penyewa yang ingin memperpanjang sewa kos diwajibkan membayar uang muka sebesar 30% dari harga pokok dan bagi mereka yang tidak memperpanjang sewa kos diharuskan mengosongkan kamar kos tersebut dua bulan sebelum jatuh tempo. Ketentuan yang diterapkan oleh pemilik kos graha putri nagoya tersebut belum sesuai menurut hukum Islam khususnya pada akad perjanjiannya dimana ketentuan tentang jumlah persentase dan waktu pengosongan kamar kos yang tidak disebutkan diawal perjanjian Tinjauan hukum Islam tentang sistem perpanjangan sewa-menyewa kos Graha Putri Nagoya adalah menyalahi hukum Islam mengingat syarat akadnya tidak dipenuhi sebagai syarat akad dalam hukum Islam maka hukumnya tidak boleh.



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Jln. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Telp (0721) 703289

PERSETUJUAN

Tim pembimbing telah membimbing dan mengoreksi skripsi. Saudara:

Nama Mahasiswa : Diyan Puspitasari

NPM : 1521030044

Program Studi : Mua'malah

Fakultas : Syari'ah

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam tentang Sistem Pembayaran
Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi
Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame
Bandar Lampung

MENYETUJUI

Untuk di munaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang
Munaqasyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Dr. Drs. H. M. Wagianto, SH., M.H.
NIP. 196201111994031001

Pembimbing II

Relit Nur Edi, S.Ag., M. Kom.I.
NIP. 196901051998031003

**Mengetahui,
Ketua Jurusan Mu'amalah**

Dr. H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag. M.H.
NIP. 19720826003121002



KEMENTERIAN AGAMA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH

Jl. Let.Kol.H. Endro Suratmin Bandar Lampung Tlpr: (0721) 803160

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi Dengan Judul: **ANALISIS TERHADAP PENDAPAT IMAM SYAFI TENTANG PENGGUNAAN INVESTASI DANA HAJI UNTUK PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR.** Disusun oleh **Resky Mertarega Saputri, NPM .1521030111, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Syari'ah dan Hukum, pada Hari/Tanggal: Rabu, 12 Juni 2019.**

TIM MUNAQOSYAH

Ketua : Khoiruddin, M.S.I

Sekretaris : Herlina Kurniati, S.H.I., M.E.I

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

Penguji II : Dr. Maimun, S.H.,M.A.

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah Dan Hukum



Dr. Agus S. Ag. M.A
NIP. 197009011997031002

MOTTO

... وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ۝١

Artinya: “dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.”

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّن ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً ۚ وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُم بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ ۝١٧

Artinya: “Barangsiapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam Keadaan beriman, Maka Sesungguhnya akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan Sesungguhnya akan Kami beri Balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yangtelah mereka kerjakan.” (QS an-Nahl:(16) :97)²

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Semarang: Raja Publishing, 2011) h. 106.

² *Ibid.*, h. 278.

PERSEMBAHAN

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Tiada kata lain yang terucap kepada-Mu ya Rabbi, selain kata syukur dan terimakasih atas rahmat-Mu, karunia dan kesempatan yang telah Engkau berikan kepadaku untuk mempersembahkan sesuatu kepada orang-orang yang sangat kucintai. Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Kepada Orang tuaku Alm. Bapak Mujirin dan Ibu Marmi serta Bapak Munari yang telah mendidik, membesarkan, memotivasi, membimbing, mengarahkan dan senantiasa berdo'a, tabah, sabar dan segenap jasa-jasanya yang tak terbilang demi keberhasilan cita-citaku.
2. Almamaterku tercinta UIN Raden Intan Lampung.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb



RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Diyan Puspitasari. Dilahirkan pada tanggal 23 Desember 1997 di Desa Rejodadi, Kecamatan Buay Madang Timur, Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur (OKU TIMUR). Putri pertama dari buah perkawinan pasangan Bapak Mujirin dan Ibu marmi.

Pendidikan dasar dimulai dari Sekolah Dasar Negeri 1 Rejodadi (SDN 1) Rejodadi, pada tahun 2009. Melanjutkan pendidikan menengah pertama pada SMP N 1 BMT tamat pada tahun 2012, melanjutkan pada pendidikan jenjang menengah keatas pada SMA N I Belitang selesai pada tahun 2015, pada tahun yang sama melanjutkan pendidikan kejenjang pendidikan tinggi, pada Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, mengambil program Satudi Muamalah pada Fakultas Syariah.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan dan petunjuk, sehingga skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sepihak Tentang Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung)” dapat diselesaikan. Salawat serta saran disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat, dan pengikut-pengikut yang setia.

Skripsi ini sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Srata Satu (SI) Jurusan Mu’amalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) dalam bidang ilmu syariah.

Atas bantuan semua pihak dalam penyelesaian skripsi ini, taklupa dihaturkan terimakasih sedalam-dalamnya. Secara rinci diungkapkan terimakasih itu disampaikan kepada:

1. Dr. Alamsyah, S.Ag, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa.
2. Dr. H. A. Khumedi Ja’far, S.Ag. M.H. dan Khoirudin, M. S.I. Selaku ketua jurusan dan sekretaris jurusan Mu’amalah.
3. Dr. Drs. H. M. Wagianto, SH., M.H. dan Relit Nur Edi, S.Ag., M. Kom. I. yang masing-masing selaku pembimbing I dan pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing, mengarahkan, dan memotivasi hingga skripsi ini selesai.
4. Seluruh Dosen Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan pelajaran dan pengajaran sehingga dapat mencapai akhir perjalanan di kampus UIN Raden Intan Lampung.
5. Kepala dan Karyawan Perpustakaan Fakultas Syariah dan Universitas yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain.
6. Segenap guruku di SDN, SMP dan SMA yang telah mengajar dengan penuh kasih sayang.
7. Bapak, Ibu, Adik saya Delya Arumsari dan keluarga besar tercinta yang selalu memberikan suport, terimakasih atas segala pengorbanan yang telah dilakukan.
8. Bapak Sairi, S.sos dan Ibu Nurjanawati selaku pemilik Kos Graha Putri Nagoya serta para Penyewa kos sebagai narasumber yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan data-data yang penyusun butuhkan dalam penyusunan skripsi ini.
9. Sahabat Sahabat Tersayang Dewi Tri Agustina, Annisa Dwi Safitri, Siti Rosidah, Kholifatul Azkiya, Yozzi Nopsendri Putri, Melinda, Dwi Fatmawati, Rizky Pinkkan Saputra, Dian Putria Pamungkas, Desthalia, Devi Andriani, Nita Ardianti, Sindy Dwi Pertiwi, Dilla Puspita Sari, dan Teman-Teman Muamalah D, Teman-Teman KKN dan PPS yang telah menemani dalam suka dan duka mengarungi dinamika kehidupan kampus. Terimakasih atas segala warna yang telah kalian berikan.

10. Keluarga Besar IKAM OKUT yang telah memberikan motivasi, dukungan serta telah menjadi keluarga di Lampung yang telah berjuang bersama ditanah rantau.
11. Almamater tercinta

Semoga amal baik kalian mendapat balasan dari Allah SWT. Pada akhirnya menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Untuk itu diharapkan masukan baik berupa saran maupun kritik demi kelengkapan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat.

Bandar Lampung, 27 Februari 2019
Penulis,

Diyan Puspitasari



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	2
C. Latar Belakang Masalah.....	3
D. Rumusan Masalah	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
F. Metode Penelitian.....	8
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Sewa-Menyewa Dalam Hukum Perdata	14
1. Pengertian Sewa-Menyewa	19
2. Unsur Sewa-Menyewa	19
3. Sewa-Menyewa Tertulis dan Tidak Tertulis	22
4. Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa	23
5. Risiko dalam Sewa-Menyewa.....	28
6. Berakhirnya Sewa-Menyewa	30
7. Prestasidan Wanprestasi.....	34
B. Sewa-Menyewa dalam Hukum Islam	39
1. Pengertian Sewa-Menyewa.....	43
2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa.....	46
3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa	55
4. Hukum Sewa-Menyewa	59
5. Macam-macam Sewa-Menyewa	60

6. Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa	61
7. Pembayaran Upah Sewa.....	61
8. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-Menyewa.....	62

BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran tentang Rumah Kos Graha Putri Nagoya, Kec. Sukarame Bandar Lampung	63
1. Sejarah Berdirinya.....	
2. Visi-Misi.....	
3. Kepemilikan	
B. Sistem Sewa Menyewa Kos Graha Putri Nagoya, Kec. Sukarame Bandar Lampung.....	65

BAB IV ANALISIS DATA

A. Sistem Pembayaran Perpanjangan Uang Sewa Kos Graha Putri Nagoya kecamatan Sukarame Bandar Lampung	76
B. Tinjauan hukum Islam tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Uang Sewa Kos Graha Putri Nagoya kecamatan Sukarame Bandar Lampung	83

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	102
B. Saran.....	103

DAFTAR PUSTAKA	104
-----------------------------	------------

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Guna untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam mengerjakan skripsi sebelum dijelaskan secara rinci tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sepihak tentang Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (studi kasus di rumah kos Graha Putri Nagoya kecamatan Sukarame, Bandar Lampung), maka terlebih dahulu penulis akan memberikan penjelasan secara singkat beberapa kata yang berkaitan dengan maksud judul skripsi ini, istilah-istilah yang perlu dijelaskan itu antara lain:

1. Tinjauan, adalah hasil meninjau¹; pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari dan sebagainya).
2. Hukum Islam, menurut ulama Ushul Fiqh adalah seperangkat ketentuan berlandaskan wahyu Allah SWT dan sunnah rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini masyarakat untuk semua hal bagi beragama Islam.²
3. Perjanjian, adalah persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan.³

¹Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), h. 1470.

²Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh* (Jakarta: PT. Logos Wacana Ilmu, 1997), *Cet-1*, h. 5.

³Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT Citra Adiya Bakti, 2014) , cet. V, h. 290.

Sepihak, adalah satu pihak (sisi); sebelah; sebelah pihak.⁴ Pengertian perjanjian sepihak adalah persetujuan dengan mana dilakukan secara sepihak untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan.

4. Sewa-menyewa, adalah perjanjian dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu.⁵
5. Kos atau kata lainnya adalah Indekos⁶ yakni, tinggal dirumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan).⁷
6. Jatuh tempo, batas waktu pembayaran atau penerimaan sesuatu dengan yang telah ditetapkan.⁸

Berdasarkan pengertian uraian kata-kata pada paragraf sebelumnya dalam judul skripsi ini bisa disimpulkan sebagai upaya pengkajian hukum Islam pada sistem perjanjian sepihak tentang perpanjangan sewa kos sebelum jatuh tempo di rumah kos Graha Putri Nagoya Sukarame Bandar Lampung.

B. Alasan Memilih Judul

1. Alasan objektif

- a. Sewa-menyewa merupakan kegiatan bisnis yang banyak diminati masyarakat karena bisnis ini salah satu bisnis dengan pendapatan jangka panjang, selain sebagai bisnis yang sangat menjajikan bagi

⁴ Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit.*, h. 1071

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, h. 345

⁶ Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit.*, h.736

⁷ *Ibid.*, h. 531

⁸ *Ibid.*, h.570

- penyewa, sewa-menyewa rumah kos juga sudah menjadi kebutuhan pokok bagi sebagian masyarakat Indonesia terutama bagi para mahasiswa perantauan yang membutuhkan tempat tinggal sementara.
- b. Dalam penerapan sistem pengupahan atau pembayaran sewa sangat beragam dalam masyarakat, sesuai dengan kebutuhan masing-masing pemilik objek sewa. Penerapannya terkadang mengesampingkan hak dari penyewa sehingga tidak ada keseimbangan antara hak dan kewajiban.

2. Alasan subjektif

- a. Berlandaskan dimensi yang dikaji tentang sistem perjanjian perpanjangan sewa kos Graha Putri Nagoya, maka sangat memungkinkan untuk diteliti.
- b. Dilihat dari segi kebahasaan, judul skripsi ini sesuai dengan disiplin ilmu yang penulis pelajari di bidang Muamalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung .

C. Latar Belakang

Sewa-menyewa merupakan suatu bentuk transaksi antara dua pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau meringankan keduanya. Tindakan atau transaksi ini telah jelas dalam islam, adapun dasar disyariatkannya telah dijelaskan didalam Al-Quran dan Hadis, sesuai dengan firman Allah Swt:

... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ...^٩

⁹ QS. At-Talaq (65) ayat 6

Artinya: “Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka (At-Thalaq:6)¹⁰

Hadis Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa'i dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى لِسَوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ اهْمِنَا فَتَهَانَا رَسُولُ
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ وَأَوْ فِضَّةً.¹¹

Artinya: “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang).”¹²

Rukun dan syarat sewa-menyewa dalam Islam salah satunya adalah *mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap, melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta) dan saling meridhai. Allah Swt berfirman;

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا¹³

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Semarang: Raja Publishing, 2011), h. 559.

¹¹ Imam Nasa'iy, *Sunan Nasa'iy*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1994), h. 271.

¹² Muhammad Nashiruddin Al Albani yang diterjemahkan oleh Ahmad Yoswaji, *Shahih Sunan An-Nasa'i*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2004)

¹³ QS. An-Nisa'(4) ayat 29

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”¹⁴

Prinsip ini memuat ketentuan bahwa muamalah dilakukan atas dasar suka rela tanpa mengandung unsur paksaan, bermuamalah dilakukan atas dasar pertimbangan manfaat dan menghindari mudarat dalam kehidupan masyarakat. Selain itu syarat yang harus dipenuhi dalam sewa-menyewa adalah *sighat* yakni *ijab qabul* antara *mu'jir* dan *musta'jir* yang didalamnya terdapat ketetapan-ketetapan yang telah disepakati antara pemilik sewa dan penyewa, antara lain ketentuan yang harus disepati dalam sewa-menyewa adalah batas waktu tertentu dan imbalan tertentu.

Perjanjian sewa-menyewa banyak digunakan dalam masyarakat, dewasa ini diketahui terdapat berbagai jenis sewa-menyewa dalam praktiknya seperti, sewa kendaraan, sewa ruko, sewa rumah, dan sewa kos, sewa kamera dan masih banyak lagi. Sewa-menyewa kos menjadi salah satu pilihan masyarakat sebagai bisnis sampingan, ini merupakan salah satu bisnis yang sangat menguntungkan dan menjanjikan, karena jumlah permintaan rumah kos semakin meningkat dan memberikan penghasilan rutin jangka panjang.

Pelaksanaan perjanjian ini terkadang tidak sesuai dengan ketentuan akad yang disepakati, tidak jarang para pemilik kos meminta perpanjangan uang sewa sebelum jatuh tempo terhadap penyewa, seperti yang terjadi di Kos Graha Putri Nagoya kecamatan Sukarame Bandar Lampung. Pemilik rumah tersebut meminta perpanjangan uang sewa terlalu dini dengan dengan besaran uang perpanjangan

¹⁴ Departemen Agama RI, *Op.Cit.* h. 83

30% tanpa ada kesepakatan sebelumnya. Perjanjian awal yang telah disepakati masa sewa kos tersebut adalah satu tahun, artinya penyewa boleh menempati rumah kos tersebut selama satu tahun setelah membayar upah sewa, akan tetapi dalam pelaksanaannya berbeda. Realitasnya dua bulan sebelum masa sewa berakhir penyewa sudah harus membayar perpanjangan uang sewa sebesar 30% dari harga pokok jika para penyewa ingin memperpanjang masa sewa, tetapi jika mereka ingin membatalkan perpanjangan sewa maka para penyewa sudah harus menyerahkan kembali kamar kos kepada pemiliknya pada bulan tersebut, sehingga hak pakai penyewa terhadap rumah kos tersebut tidak terpenuhi secara menyeluruh.

Berdasarkan latar belakang dalam uraian paragraf sebelumnya menurut penulis ada kesenjangan antara teori dan praktik dilapangan, khususnya berkenaan dengan akad dan pelaksanaan pembayaran perpanjangan sewa. Oleh karena itu penulis merasa perlu untuk diteliti lebih lanjut dalam bentuk penelitian dilapangan yaitu tentang tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian sepihak tentang perpanjangan sewa kos sebelum jatuh tempo.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka akan merumuskan beberapa pokok masalah yang akan menjadi pembahasan dalam penelitian ini, adapun pokok pembahasan tersebut adalah:

1. Bagaimana sistem pembayaran perpanjangan uang sewa kos Graha Putri Nagoya kecamatan Sukarame Bandar Lampung?

2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang sistem pembayaran perpanjangan uang sewa kos Graha Putri Nagoya kecamatan Sukarame Bandar Lampung?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menjelaskan pembayaran perpanjangan sewa kos sebelum jatuh tempo di rumah kos Graha Putri Nagoya kecamatan Sukarame Bandar Lampung.
- b. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam tentang sistem pembayaran perpanjangan sewa kos sebelum jatuh tempo di rumah kos Graha Putri Nagoya kecamatan Sukarame Bandar Lampung.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini, yaitu:

- a. Secara teoritis kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai usaha memperkaya pemahaman ilmu pengetahuan untuk penulis serta memberikan penafsiran terhadap masyarakat mengenai ilmu pengetahuan khususnya dalam praktik sewa-menyewa terutama mengenai perjanjian sewa-menyewa berdasarkan hukum Islam.
- b. Secara praktis penelitian ini bertujuan sebagai suatu syarat tugas akhir untuk mendapat gelar S.H pada Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

F. Metode Penelitian

Penulis memperoleh data dari penelitian lapangan langsung tentang perjanjian sepihak terhadap perpanjangan sewa kos sebelum jatuh tempo di rumah kos Graha Putri Nagoya kecamatan Sukarame Bandar Lampung.

1. Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini tergolong model penelitian lapangan (*field research*) yakni suatu penelitian yang bermaksud untuk mengimpun data¹⁵ dari lokasi atau lapangan. Penelitian ini juga memakai penelitian kepustakaan (*library research*), yakni pengkajian yang dilakukan dengan menggunakan literatur (kepustakaan), baik berupa buku, catatan, maupun laporan hasil penelitian dari penelitian yang telah ada.¹⁶

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yakni suatu penelitian yang bermaksud untuk menjelaskan seteliti mungkin sesuatu yang menjadi objek, gejala atau kelompok tertentu.¹⁷ Pada penelitian ini akan di jelaskan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian sewa-menyewa sebelum jatuh tempo.

¹⁵ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, cetakan ketujuh (Bandung : CV. Mandar Maju, 1996), h. 81.

¹⁶ Susidi, *Metode Penelitian*, (Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015), h. 10.

¹⁷ Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), h. 54.

2. Data dan Sumber Data

Penelitian ini fokus atas permasalahan tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian sewa-menyewa sebelum jatuh tempo. Oleh sebab itu, sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut :

a. Data Primer

Sumber data primer yakni data yang didapat langsung dari responden atau objek yang diteliti.¹⁸ Sumber data pokok yakni sebanyak responden yang terdiri dari perorangan yang merupakan pemilik kos Graha Putri Nagoya dan para penyewa kos Graha Putri Nagoya.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui pihak lain, tidak langsung dari subjek penelitiannya. Peneliti menggunakan data ini sebagai data pendukung yang berhubungan dengan penelitian.

3. Populasi

Populasi yaitu keseluruhan dari obyek pengamatan atau obyek penelitian.¹⁹ Adapun populasi dalam penelitian ini adalah :

- a. Pemilik kos Graha Putri Nagoya yang terdiri dari 2 (dua) orang yakni, bapak dan ibu kos.
- b. Penyewa kos Graha Putri Nagoya yang telah melaksanakan transaksi perpanjangan sewa kos berjumlah 12 orang dari 24 orang penyewa.

¹⁸ Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 57.

¹⁹Burhan Ashofha, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), h.79.

Jadi total populasi dari objek penelitian ini 14 orang yang terdiri dari 2 (dua) orang pemilik kos dan 12 orang penyewa kos Graha Putri Nagoya.

Menurut Suharsimi arikunto bahwa sample adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti. Sehubungan dengan jumlah populasi yang kurang dari 100 maka seluruh populasi dijadikan sebagai objek penelitian. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan minimnya populasi penelitian serta agar dalam penelitian ini dapat secara tepat mengenai sasaran permasalahan pada penelitian yang ada. Oleh karena itu, didalam penelitian ini tidak menggunakan sampel karena seluruh populasi digunakan sebagai objek penelitian. Adapun alasan seluruh populasi karena menurut penulis dengan seluruh populasi dapat menjawab secara tepat permasalahan dalam skripsi yang penulis teliti.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis standar untuk memperoleh data yang diperlukan.²⁰ Pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan beberapa metode, yakni :

- a. Wawancara, merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu. Dalam suatu wawancara terdapat dua pihak yang mempunyai kedudukan berbeda yaitu pewawancara atau *interviewer* dan pemberi informasi yang disebut

²⁰ Suharmisi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Edisi Revisi III Cet. Ke-4 (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 175

informan atau responden.²¹ Wawancara dilakukan dengan pemilik objek sewa dan penyewa rumah kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Badar Lampung.

b. Observasi (pengamatan), dapat diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis mengenai fenomena-fenomena yang diteliti.²² Dalam hal ini adalah masalah pelaksanaan perjanjian sepihak tentang perpanjangan sewa kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung.

c. Dokumentasi, yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variable berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, agenda dan sebagainya.²³ Metode ini merupakan suatu cara untuk mendapatkan data-data dengan mendata arsip dokumentasi yang ada di tempat atau objek yang sedang diteliti.

5. Metode Pengolahan Data dan Metode Analisis Data

a. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data dapat berarti menimbang menyaring, mengatur, mengklarifikasikan. Dalam menimbang dan menyaring data, benar-benar memilih secara hati-hati data yang relevan dan tepat serta berkaitan dengan masalah yang diteliti sementara mengatur dan mengklarifikasi dilakukan dengan menggolongkan, menyusun menurut aturan tertentu.

²¹ Burhan Ashofa, *Op.Cit.* h. 95.

²² Sutrisno Hadi, *Metode Research jilid 2* (Yogyakarta: Andi Offset, 2004), h. 151.

²³ *Ibid.*, h. 188.

Penulis menggunakan tahapan-tahapan dibawah ini untuk mengolah data-data yang telah dikumpulkan, yaitu:

- 1) *Editing* atau pemeriksaan yakni memperbaiki apakah data yang terimpun telah cukup lengkap, telah benar atau sesuai atau relevan dengan masalah.
- 2) *Klasifikasi* adalah pengklasifikasian data-data sesuai dengan jenis dan klasifikasinya sesudah dilakukan pemeriksaan.
- 3) *Interprestasi* yaitu memberikan pemahaman atas hasil guna menganalisis dan menarik kesimpulan.²⁴
- 4) *Sistematis* yakni melaksanakan pemeriksaan atas data-data dan bahan-bahan yang sudah diperoleh dengan cara sistematis, terarah dan berurutan sesuai dengan penggolongan data yang diperoleh.²⁵

b. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul kemudian pada penelitian seterusnya data tersebut bisa diuraikan secara kualitatif, yakni suatu metode penelitian yang membentuk data deskriptif berupa kata-kata tulisan atau lisan orang-orang yang berperilaku yang bisa dipahami.²⁶Setelah itu dianalisis memakai cara berfikir induktif, yakni cara yang mempelajari suatu gejala yang khusus untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku dilapangan yang lebih

²⁴Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research* (Bandung: Sosial Mandar Maju, 1999) , h. 86.

²⁵Noer Saleh dan Musanet, *Pedoman Membuat Skripsi* (Jakarta: Gunung Agung, 1989) , h. 16.

²⁶Lexy L Moloeng, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2001), h. 3.

umum mengenai fenomena yang diselidiki.²⁷ Metode ini digunakan dalam membuat kesimpulan tentang berbagai hal yang berkenaan tentang pembayaran uang sewa kos sebelum jatuh tempo. Hasil analisisnya dituangkan dalam bab-bab yang telah dirumuskan dalam sistematika pembahasan dalam penelitian ini.



²⁷Sutrisno Hadi, *Metode Research, Jilid 1* (Yogyakarta: Yayasan Penerbit, Fakultas Psikologi UGM 1981), h. 36.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa-Menyewa dalam Hukum Perdata

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Dalam bahasa Inggris sewa-menyewa disebut *hire agreement*. Sewa-menyewa dapat diartikan sebagai perbuatan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu.

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti perjanjian pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa.²⁸ Akan tetapi secara khusus, sewa-menyewa dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda²⁹. Sedangkan sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPdt adalah perjanjian, di mana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu³⁰.

2. Unsur Sewa-Menyewa

Berdasarkan rumusan Pasal 1548 KUHPdt dapat diidentifikasi empat unsur utama sewa-menyewa, yaitu subjek sewa-menyewa, perbuatan sewa-menyewa, objek sewa-menyewa, dan jangka waktu sewa-menyewa. Berikut adalah uraian dari keempat unsur tersebut, yakni:

²⁸ Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit.* h. 1296.

²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.* h. 345.

³⁰ Subekti & Tjitrosudibio, *Op.Cit.* h. 381.

a. Subjek Sewa-Menyewa, istilah sewa-menyewa menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama “yang menyewakan”, yaitu pihak yang membutuhkan sejumlah uang sewa dan pihak kedua disebut “penyewa”, yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin dinikmati melalui proses tawar-menawar (*offer and acceptance*). Pihak pertama disebut pihak yang menyewakan pihak kedua disebut pihak penyewa. Dalam hubungan ini pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen (*profit oriented*), sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda.

Perbuatan Sewa-Menyewa, perbuatan sewa-menyewa melingkupi lima unsur, yaitu:

- 1) **Pesetujuan** adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa-menyewa.
- 2) **Penyerahan** adalah perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati.
- 3) **Pembayaran uang sewa**, adalah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak yang menyewakan sebagai kontra prestasi atas benda yang dikuasai untuk dinikmati oleh pihak penyewa.³¹

³¹ Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit.* h. 346.

- 4) Waktu sewa adalah ukuran lamanya sewa-menyewa berlangsung.
 - 5) Persyaratan sewa-menyewa adalah ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.
- b. Objek Sewa-Menyewa, objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan . dengan demikian, benda yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum. Diketahui jelas oleh calon penyewa atas dari pihak yang menyewakan, dan didukung oleh alata bukti yang sah. Harga sewa selalu dinyatakan dalam jumlah uang, tetapi boleh juga dinyatakan berupa benda atau jasa. Harga sewa dapat diberlakukan dalam bentuk carter (borongan). Bentuk carter sering digunakan dalam kegiatan pengangkutan benda atau penumpang dan juga sering digunakan menurut waktu atau menurut perjalanan.
- c. Jangka Waktu Sewa-Menyewa, jangka waktu sewa dalam Pasal 1548 KUHPdt dinyatakan dengan “waktu tertentu”. Dalam praktik sewa menyewa, “waktu tertentu” diartikan dengan jangka waktu yang dihitung berdasarkan kebiasaan, misalnya, jumlah jam, hari, minggu, bulan dan tahun.³² Jangka waktu tersebut bisa juga digunakan dalam bentuk carter,

³² *Ibid.* h. 346-347.

baik carter berdasarkan waktu maupun carter berdasarkan perjalanan. Waktu tertentu ini digunakan sebagai pedoman untuk menentukan lamanya sewa-menyewa berlangsung, jumlah uang sewa saat pembayaran uang sewa, dan berakhirnya waktu sewa. Menurut ketentuan Pasal 1579 KUHPdt, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa-menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali telah diperjanjian sebaliknya. Pasal ini ditunjukan dan hanya dapat diberlakukan pada sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Akan tetapi, apabila pihak yang menyewakan benda itu tidak menentukan jangka waktu sewa, dia berhak menghentikan sewa-menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa-menyewa menurut kebiasaan setempat. Untuk mengetahui jangka waktu tertentu berlakunya sewa-menyewa, ada beberapa cara yang dapat ditempuh, yaitu:

- 1) Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian.
- 2) Tarif sewa untuk setiap unit waktu.
- 3) Penafsiran pasal-pasal tertentu dalam peraturan sewa-menyewa.

d. Hubungan Kewajiban dan Hak, hubungan kewajiban dan hak adalah keterikatan pihak yang menyewakan untuk menyerahkan penguasaan benda guna dinikmati dan memperoleh sewa serta keterikatan penyewa untuk membayar sewa dan memperoleh kenikmatan atas benda yang disewa.³³

³³ *Ibid.* h. 348-349.

3. Sewa-Menyewa Tertulis dan Tidak Tertulis

Perjajian sewa-menyewa dapat dibuat secara tertulis dan dapat pula secara tidak tertulis, yaitu:

- a. Secara tertulis, menurut ketentuan Pasal 1570 KUHPdt, apabila sewa-menyewa dibuat secara tertulis, sewa-menyewa itu berakhir demi hukum jika waktu sewa yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan pemberitahuan untuk itu.
- b. Secara tidak tertulis, menurut ketentuan Pasal 1571 KUHPdt, apabila perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tidak tertulis, sewa-menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, tetapi apabila pihak yang menyewakan hendak menghentikan sewa-menyewa, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.³⁴

4. Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

- a. Kewajiban Pihak Penyewa

Didalam perjanjian sewa-menyewa, penyewa harus menepati dua kewajiban utama, yaitu:

- 1) Pemakaian Benda Sewaan dengan baik

Kewajiban pertama pihak penyewa adalah memakai benda sewaan.

Untuk memakai benda yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan pada benda itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipesangkakan berhubung

³⁴ Subekti & Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)* (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014), h. 384.

dengan keadaan. Apabila pihak penyewa memakai benda yang disewa untuk keperluan lain dari yang menjadi tujuannya atau untuk keperluan sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pihak yang menyewakan, menurut keadaan, pihak yang menyewakan dapat menuntut pembatalan sewa menyewa (Pasal 1561 KUHPdt) . Pihak penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang terjadi pada benda yang disewa selama waktu sewa, kecuali apabila pihak penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kesalahan (Pasal 1564 KUHPdt).

2) Untuk membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Perjanjian sewa-menyewa tertulis disepakati dan ditentukan jumlah uang sewa yang wajib dibayar oleh penyewa, sedangkan dalam perjanjian sewa-menyewa tidak tertulis mungkin terjadi bahwa sewa-menyewa sudah berjalan, tetapi jumlah uang sewa belum dapat dipastikan dibayar oleh penyewa.³⁵ Menurut ketentuan Pasal 1569 KUHPdt, jika terjadi perselisihan mengenai jumlah uang sewa dalam sewa-menyewa tidak tertulis yang sudah berjalan tidak ada tanda pembayaran, pihak yang menyewakan harus dipercaya atas sumpahnya, kecuali jika penyewa memilih supaya jumlah sewa ditaksir oleh orang yang ahli.

³⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.* h. 358-361.

3) Pengembalian Benda Sewaan.

Kewajiban ini muncul setelah perjanjian sewa-menyewa berakhir. Jika pihak penyewa menerima benda sewaan dalam keadaan baik, pengembaliannya pun dalam keadaan baik, setidaknya-tidaknya sesuai dengan isi kesepakatan. Jika antara pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa telah dibuat suatu pratelan tentang barang yang disewakan, maka pihak yang belakang ini diwajibkan mengembalikan barangnya dalam keadaan dimana barang itu diterimanya menurut pretelan tersebut. Dengan kekecuali apa yang telah musnah atau berkurang hartanya sebagai akibat dari tuanya barang atau dari kejadian-kejadian yang tidak disengaja dihindarkan.

4) Larangan Mengulangsewakan

Kewajiban ini dapat dicantumkan atau tidak dicantumkan dalam perjanjian sewa-menyewa, yang wajib dipenuhi oleh pihak penyewa. Jika dalam perjanjian tidak ada izin mengulangsewakan sewaan kepada pihak lain, berlakulah ketentuan Pasal 1559 KUHPdt.³⁶ Menurut ketentuan pasal ini, penyewa tidak boleh mengulangsewakan atau mengalih sewakan benda sewaan kepada orang lain, dengan ancaman pembatalan sewa-menyewa dan pembayaran ganti kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak wajib menaati perjanjian ulang sewa itu.

³⁶ Subekti & Tjitrosudibio, *Op.Cit.* h. 383.

Pasal 1559 KUHPdt terdapat dua perbuatan yang tidak dibolehkan yaitu mengulangsewa benda sewaan dan mengalihsewakan benda sewaan. Antara kedua perbuatan ini terdapat perbedaan status penyewa, yaitu:

a) Mengulangsewakan

Pada mengulangsewakan, pihak penyewa menyewakan benda sewaan kepada pihak ketiga. Dengan demikian, pihak penyewa bertindak sebagai pihak yang menyewa dalam perjanjian ulang sewa, sedangkan dalam perjanjian sewa-menyewa, dia berstatus sebagai pihak penyewa.

b) Mengalihsewakan

Pada “mengalihsewakan” pihak penyewa mengalihkan sewa-menyewa itu kepada pihak ketiga. Dengan demikian, pihak penyewa mengundurkan diri dari kedudukannya sebagai pihak penyewa digantikan oleh pihak ketiga.³⁷

Perjanjian sewa-menyewa rumah yang ditempati sendiri oleh pihak penyewa atas tanggung jawab sendiri pihak penyewa dapat menyewakan sebagian dari rumah itu kepada pihak lain jika dalam perjanjian tidak ada larangan untuk itu kepada pihak lain jika dalam perjanjian tidak ada larangan untuk itu (Pasal 1559 ayat (2) KUHPdt).³⁸ Jadi pihak penyewa boleh menyewakan sebagian kepada pihak lain, tetapi pihak penyea

³⁷ Abdulkadir muhammad, *Op.Cit.* h. 362-364.

³⁸ Subekti & Tjitrosudibio, *Op.Cit.*

bertanggung jawab terhadap segala akibat yang timbul pada rumah sewaan itu karena penyewanyaannya kepada pihak ketiga itu.

b. Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya suatu janji untuk itu:

1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.

Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (*benzhit*), bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Menurut ketentuan Pasal 1551 KUHPdt, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Selain itu selama waktu sewa-menyewa, pihak yang menyewakan juga wajib melakukan perbaikan-perbaikan kepada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa. Menurut Pasal 1583 KUHPdt, perbaikan ringan yang dimaksud antara lain, perbaikan lemari, tutupan jendela, kunci dalam, kaca jendela, dan semacam itu menurut kebiasaan setempat.

2) Pemeliharaan Benda Sewaan

Menurut ketentuan Pasal 1550 butir (2) KUHPdt, pihak yang menyewakan wajib memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.³⁹ Dalam melaksanakan kewajiban tersebut, Pasal 1551 ayat (2) KUHPdt menentukan, selama berlakunya sewa-menyewa pihak yang menyewakan

³⁹ *Ibid.* h. 353-355.

wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban sewa-menyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa-menyewa sampai berakhirnya sewa-menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan ini adalah keselamatan keamana, dan kenikmatan penyewaan.

- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama belangsungnya sewa.

Dalam pemeliharaan benda sewaan diperlukan perbaikan-perbaikan, sifat perbaikan itu tidak boleh sampai mengganggu kenikmatan penyewa. Menurut Pasal 1555 ayat (1) KUHPdt, jika benda sewaan terpaksa diperbaiki tanpa menunggu sampai berakhirnya sewa-menyewa, penyewa harus menerima perbaikan tersebut meskipun menyusahkan dan selma perbaikan itu dilakukan terpaksa kehilangan sebagian dari benda sewaan itu. Jika perbaikan itu berlangsung lebih dari empat puluh hari harga sewa harus dikurangi menurut pertimbangan waktu dan bagian dari benda sewa harus dikurangi menurut pertimbangan waktu dan bagian dari benda sewan yang tidak dapat ditempati oleh penyewa (Pasal 1555 ayat (2) KUHPdt). Selama sewa-menyewa berlangsung pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengubah bentuk atau tata letak benda sewaan (Pasal 1554 KUHPdt).⁴⁰

⁴⁰ *Ibid.* h. 355.

5. Risiko dalam Sewa-Menyewa

a. Keadaan memaksa dan risiko

Perjanjian sewa-menyewa dapat terjadi bahwa benda objek sewa-menyewa mengalami kemusnahan akibat dari suatu peristiwa yang bukan karena kesalahan pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam ilmu hukum keadaan ini disebut “keadaan memaksa” (*force majeure*). Keadaan memaksa adalah suatu peristiwa yang terjadi tidak disengaja dan terjadinya itu tidak dapat diduga ketika mengadakan sewa-menyewa. Ini adalah risiko dalam perjanjian sewa-menyewa. Yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban menanggung kerugian yang timbul karena keadaan memaksa.

b. Risiko Ditanggung oleh Pemilik Benda

Perjanjian sewa-menyewa hanya terdapat satu pasal KUHPdt yang mengatur tentang risiko, yaitu pasal 1553 KUHPdt. Dalam pasal ini ditentukan, apabila dalam waktu sewa-menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Kata-kata “gugur demi hukum” menunjukkan bahwa sewa-menyewa itu lenyap seperti tidak ada apa-apa sebelumnya. Masing-masing pihak tidak dapat menuntut apa-apa dari pihak lawannya.⁴¹ Jika demikian halnya, kerugian akibat musnahnya benda sewaan menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak yang menyewakan. Karena pihak yang menyewakan itu adalah pemilik

⁴¹ Abdulkadir muhammad, *Op.Cit*, h. 364-365.

benda, maka dialah pihak yang bertanggung jawab atas kerugian. Dengan demikian, dapat ditarik suatu asas dalam sewa-menyewa, yaitu: “jika dalam sewa-menyewa terjadi keadaan memaksa, risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda”.

Risiko adalah kewajiban untuk menanggung kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa benda objek perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1553 KUHPdt, jika selama waktu benda yang disewakan musnah sama sekali karena suatu peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Jika bendanya hanya musnah sebagian, pihak penyewadapat memilih menurut keadaan, meminta pengurangan harga sewa atau bahkan pembatalan perjanjian sewa-menyewa, tanpa berhak atas ganti kerugian.⁴²

Ketentuan tentang risiko pada sewa-menyewa tidak begitu tegas diatur dalam Pasal 1553 KUHPdt. Berdasarkan pada rumusan tersebut perlu disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu sama lain. Hal ini dapat diartikan bahwa beban pihak yang menyewakan. Jika pihak yang menyewakan itu adalah pemilik benda, berarti risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda.

6. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir secara normal ataupun tidak normal, yakni:

⁴² *Ibid.*

- a. Berakhir secara normal artinya perjanjian sewa menyewa telah dipenuhi sebagai mana mestinya sesuai dengan waktu yang disepakati dan kedua belah pihak telah mencapai tujuannya.
- b. Berakhir secara tidak normal artinya perjanjian sewa-menyewa tidak terpenuhi sebagaimana mestinya karena ada beberapa faktor yang mempengaruhi sehingga sebelum jangka waktu sewa-menyewa habis, sewa menyewa dihentikan.⁴³

Ada tiga alasan perjanjian sewa-menyewa berakhir, yaitu:

- a. Jangka waktu Sewa Berakhir

Sewa-menyewa berakhir karena jangka waktu sewa yang ditetapkan dalam perjanjian sewa-menyewa habis atau karena unit waktu yang dipakai sebagai dasar tarif sewa itu habis. Dalam Pasal 1570 KUHPdt ditentukan, jika dibuat secara tertulis sewa menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu yang ditentukan tanpa diperlukan pemberitahuan penghentiannya. Akan tetapi, jika dibuat secara tidak tertulis menurut Pasal 1571 KUHPdt, sewa-menyewa baru berakhir setelah ada pemberitahuan penghentiannya kepada pihak penyewa dengan mengidahkan jangka waktu menurut kebiasaan setempat.

Dalam Pasal 1587 KUHPdt ditentukan, setelah berakhir perjanjian sewa-menyewa tert ulis, penyewa tetap menguasai benda sewaan, sedangkan pihak yang menyewakan , sedangkan pihak yang menyewakan membiarkan atau tidak memperingatkan, maka terjadilah sewa-menyewa

⁴³ *Ibid*, h.364-365.

baru secara lisan dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Penyewa tidak dapat meninggalkan benda sewaan ataupun dikeluarkan dari tempat itu belum ada pemberitahuan mengenai penghentian sewa-menyewa menurut kebiasaan setempat.⁴⁴

b. Benda sewaan musnah

Apabila dalam waktu sewa-menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum (Pasal 1553 KUHPdt). Kata-kata “gugur demi hukum” berarti perjanjian sewa-menyewa itu berakhir dan berakhir disini bukan karena kehendak pihak-pihak, melainkan karena keadaan memaksa (*force majeure*). Akan tetapi, menurut Pasal 1575 KUHPdt, jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak berakhir, ahli waris almarhum meneruskan sewa-menyewa.

Dalam praktik perjanjian sewa-menyewa, tidak terdapat rumusan ketentuan dalam kontrak mengenai berakhirnya sewa-menyewa karena benda sewaan musnah. Hal semacam ini dapat ditafsirkan bahwa kedua belah pihak mengikuti sepenuhnya ketentuan undang-undang yang tercantum dalam Pasal 1553 KUHPdt, yaitu kontrak sewa-menyewa gugur

⁴⁴ *Ibid.* h. 366.

demi hukum jika benda sewaan musnah karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak.⁴⁵

c. Pembatalan Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena pembatalan, baik berdasarkan pada persetujuan para pihak yang menyewakan dan pihak penyewa maupun karena wanprestasi dengan atau tanpa putusan pengadilan, pembatalan berdasar pada persetujuan, misalnya:

- 1) Karena benda sewaan musnah sebagian, pihak penyewa memilih alternatif sewa-menyewa (Pasal 1553 ayat (2) KUHPdt).
- 2) Karena perbaikan benda sewaan sedemikian rupa sehingga tidak dapat didiami, pihak penyewa mintasupaya perjanjian sewa-menyewadibatalkan saja (Pasal 1555 ayat (3) KUHPdt).
- 3) Karena perbakan benda sewaan dijual, perjanjian sewa-menyewa dibatalkan berdasar pada syarat perjanjian (Pasal 1576 KUHPdt).
- 4) Karena benda sewaan akan dipakai sendiri, perjanjian sewa-menyewa dibatalkan berdasar syarat perjanjian (Pasal 1579 KUHPdt).

Pembatalan juga dapat dilakukan berdasar pada wansprestasi, yaitu tidak memenuhi perjanjian sama-sekali atau memenuhi, tetapi tidak sebagaimana mestinya atau melanggar syarat perjanjian yang telah ditentukan pembatalan berdasarkan pada wanprestasi, misalnya:

⁴⁵ *Ibid.* h. 367.

- 1) Tidak menggunakan/memakai benda sewaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan sejak penandatanganan, perjanjian sewa-menyewa dibatalkan.
- 2) Memakai benda sewaan untuk keperluan lain dari tujuan pemakaiannya atau untuk keperluan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang menyewakan (Pasal 1561 KUHPdt).⁴⁶
- 3) Mengulangsewakan atau mengalih sewakan benda sewaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik (Pasal 1559 KUHPdt).

7. Prestasi dan Wanprestasi

a. Pengertian Prestasi

Prestasi adalah suatu yang wajib dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan. Prestasi adalah objek perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitor.

Model-model dari prestasi (Pasal 1234 KUH Perdata), yaitu berupa :

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu.

b. Sifat Prestasi

Prestasi adalah objek perikatan. Supaya objek perikatan itu dapat dipenuhi oleh debitor, maka perlu dipenuhi sifat-sifatnya, yaitu:

- 1) Prestasi harus sudah tertentu atau dapat ditentukan

⁴⁶ *Ibid.* h. 368.

Sifat ini memungkinkan debitor memenuhi perikatan. Jika prestasi itu tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan, mengakibatkan perikatan itu batal (*nietig*).⁴⁷

2) Prestasi itu harus mungkin

Artinya, prestasi itu dapat dipenuhi oleh debitor secara wajar dengan segala upayanya. Jika tidak demikian, perikatan itu dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

3) Prestasi itu harus dibolehkan (halal)

Artinya tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat. Jika prestasi tidak halal, perikatan itu batal (*nietig*).

4) Prestasi itu harus ada manfaat bagi kreditor

Artinya kreditor dapat menggunakan, menikmati, dan mengambil hasilnya. Jika tidak demikian, perikatan itu dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

5) Prestasi itu terdiri atas suatu perbuatan atau serentetan perbuatan

Jika prestasi berupa satu kali perbuatan dilakukan lebih dari satu kali, dapat mengakibatkan pembatalan perikatan (*vernietigbaar*). Satu kali perbuatan itu maksudnya pemenuhan mengakhiri perikatan, sedangkan lebih darisatu kali perbuatan maksudnya pemenuhan yang terakhir mengakhiri perikatan.⁴⁸

⁴⁷ *Ibid*, h. 240

⁴⁸ *Ibid*, h. 241

c. Pengertian Wanprestasi

Prestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitor karena dua kemungkinan alasan, yaitu:

- 1) Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun kelalaian dan
 - 2) Karena keadaan memaksa (*force majeure*), di luar kemampuan debitor.
- Jadi, debitor tidak bersalah.⁴⁹

d. Keadaan Memaksa

1) Konsep Keadaan Memaksa



Keadaan memaksa (*force majeure*) adalah keadaan tidak terpenuhinya prestasi oleh debitor karena terjadi peristiwa yang tidak dapat diketahui dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa, debitor tidak dapat disalahkan karena keadaan ini timbul di luar kemauan dan kemampuan debitor.

Unsur-unsur keadaan memaksa adalah sebagai berikut:

- a) Tidak terpenuhi prestasi karena terjadi peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda objek perikatan; atau
- b) Tidak terpenuhi prestasi karena terjadi peristiwa yang menghalangi perbuatan debitor untuk berprestasi.
- c) Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

⁴⁹ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.* h. 358-361.

2) Keadaan Memaksa Objektif dan Subjektif

Dalam hal terjadi keadaan memaksa yang memenuhi a) dan c) diatas maka keadaan memaksa itu disebut “keadaan memaksa objektif”. **Vollmar** menyebutnya *absolute overmacht*. Dasarnya adalah ketidakmungkinan (*impossibility*) memenuhi prestasi karena bendanya lenyap/ musnah.

Dalam hal terjadi keadaan memaksa yang memenuhi unsur b) dan c), keadaan memaksa ini disebut “keadaan memaksa subjektif”, **Vollmar** menyebutnya *relative overmacht*. Dasarnya adalah kesulitan memenuhi prestasi karena ada peristiwa yang menghalangi debitor untuk berbuat. Keadaan memaksa dalam hal ini bersifat sementara. Perikatan tidak berhenti (tidak batal), hanya pemenuhan prestasinya tertunda. Jika kesulitan sudah tidak ada lagi, pemenuhan prestasi diteruskan. Akan tetapi, jika prestasi itu sudah tidak berarti lagi bagi kreditor karena sudah tidak diperlukan lagi, perikatan itu “gugur” (*verval*).

Perbedaan antara “perikatan batal” dan “perikatan gugur” terletak pada ada tidaknya objek perikatan dan objek tersebut harus mungkin dipenuhi. Pada mungkin dipenuhi oleh debitor (sifat prestasi). Pada perikatan gugur objek perikatan ada sehingga mungkin dipenuhi dengan segala macam upaya debitor, tetapi tidak mempunyai arti lagi bagi kreditor.⁵⁰ Jika prestasi betul-betul dipenuhi oleh debitor, tetapi

⁵⁰ *Ibid.*, h. 243-244.

kreditor tidak menerima (menolak) karena tidak ada manfaatnya lagi, perikatan dapat dibatalkan (*vernietigbarr*). Persamanya adalah padaperikatan batal dan perikatan gugur keduanya itu tidak mencapai tujuan.

e. Pengaturan Keadaan Memaksa

Pembentukan Undang-Undang tidak mengatur keadaan memaksa secara umum dalam KUHPdt. Akan tetapi secara khusus diatur untuk perjanjian tertentu saja, misalnya, pada:

- a) Perjanjian hibah (Pasal 1237 KUHPdt)
- b) Perjanjian Jual beli (Pasal 1460 KUHPdt)
- c) Perjanjian tukar menukar (Pasal 1545 KUHPdt)
- d) Perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1553 KUHPdt)

Oleh karena itu, pihak-pihak bebas memperjanjikan tanggung jawab itu dalam perjanjian yang mereka buat apabila terjadi keadaan memaksa pada perjanjian hibah ditanggung oleh kreditor (Pasal 1237 KUHPdt). Risiko keadaan memaksa pada perjanjian jual beli ditanggung oleh kedua belah pihak, penjual dan pembeli, (Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 tahun 1963 mengenai Pasal 1460 KUHPdt). Risiko keadaan memaksa pada perjanjian tukar menukar ditanggung oleh pemiliknya (Pasal 1554 KUHPdt). Adapun risiko keadaan memaksa pada perjanjian sewa-menyewa ditanggung oleh pemilik benda (Pasal 1553 KUHPdt).⁵¹

⁵¹ *Ibid.*, h. 245.

B. Sewa-Menyewa dalam Hukum Islam

1. Pengertian Sewa-Menyewa dalam Hukum Islam

- a. Menurut bahasa kata *ijarah* berasal dari kata “*al-ajru*” yang berarti “*al-iwadu*” (ganti) dan oleh sebab itu “*ath-thawab*” atau (pahala) dinamakan *ajru* (upah).⁵²
- b. Berdasarkan istilah (terminologi), definisi *ijarah* oleh para ulama diartikan secara berbeda-beda, antara lain sebagai berikut:
 - 1) Menurut ulama Hanafiyah, *ijarah* adalah:

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

“Akad terdapat suatu manfaat dengan adanya ganti”⁵³

- 2) Ulama Asyafi'iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ
بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”⁵⁴

- 3) Menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah, *ijarah* adalah:

تَمْلِكُكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

“Pemilikan terhadap manfaat sesuatu yang dibolehkan sampai waktu tertentu dengan adanya ganti”⁵⁵

⁵² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 13* (Pena Pundi Aksara :Jakarta, 2006), h .203.

⁵³ Wahbah az-Zuhaily, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Juz. 4 (Libanon: Dar al-Fikri, 1984), h.732.

⁵⁴ Muhammad al-Khathib al-Syarbayniy, *Mughniy al-Muhtaj* (Beirut: Dar al-Fikr, {tt}.), Juz II, h. 332.

- 4) Menurut Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar et.al, *ijarah* adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah atas suatu barang tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.
- 5) Menurut Muhammad Rawas Qalaji, sebagaimana dikutip oleh Muhammad Syafi'i Antonio, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.⁵⁶
- 6) Menurut *Sayyid Sabiq*, *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁵⁷
- 7) Menurut fatwa DSN-MUI, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁵⁸
- 8) Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi syariah, *ijarah* adalah sewa barang dengan jangka waktu tertentu dengan pembayaran.⁵⁹
- 9) Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, *ijarah* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindah hak guna

⁵⁵Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*, Juz 3 (Libanon: Dar al-Fikri, 1983), h. 198.

⁵⁶Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 195.

⁵⁷Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), h. 99.

⁵⁸Fatwa DSN-MUI No. 09/ DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*

⁵⁹Pasal 20 ayat (9) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁶⁰

10) Menurut UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara, *ijarah* adalah akad yang satu pihak bertindak sendiri atau melalui wakilnya menyewakan hak suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga sewa dan periode sewa yang disepakati.⁶¹

Jadi *ijârah*, ialah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁶² Dari beberapa pengertian secara terminologi dalam uraian pada alenia sebelumnya dapat dipahami bahwa:

- 1) Akad *ijarah* adalah akad transaksi pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa keterampilan tertentu melalui pembayaran upah secara profesional;
- 2) Akad *Ijarah* tidak berakibat pada pemindahan kepemilikan atas barang atau jasa keterampilan tertentu
- 3) Akad *ijarah* ditentukan untuk masa tertentu dan tujuan tertentu dari barang atau jasa yang diterima.⁶³

⁶⁰ Penjelasan Pasal 19 huruf f UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

⁶¹ Pasal 1 ayat (6) UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara

⁶² Ruslan Abdul Ghofur, *Konstruksi Akad Dalam Pengembangan Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, Al-‘Adalah, Vol. XII, No. 1 (2015), h. 505. (On-line), tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/203/372> (15 nOvember 2018, pukul 08.12), dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

⁶³ Syamsul Hilal, “Urgensi Ijarah dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat”, *Asas*, Vol. V, No. 1, Januari 2013. (On-line), tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/1692/1413> (18 November 2018, pukul 13.05), dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

2. Dasar Hukum Islam tentang Sewa-Menyewa

Dasar hukum berlakunya akad ijarah telah dijelaskan didalam dalil *al-Qu'ran, As-Sunnah dan Ijma'*.

a. Al-Qur'an

Al-Qur'an adalah kalam Allah yang diturunkan kepada Nabi-Nya, Muhammad, yang lafadz-lafadznya mengandung mukjizat, membacanya mempunyai nilai ibadah, yang diturunkan secara mutawatir, dan yang ditulis pada mushaf, mulai dari awal surat Al-Fatihah (1) sampai akhir surat An-Nas (114).⁶⁴ Dalam al-Qur'an ketentuan tentang sewa-menyewa tidak tercantum secara terperinci. Akan tetapi pemahaman sewa-menyewa dicantumkan dalam bentuk pemaknaan tersirat, seperti dalam Qs. al-Baqarah (2) : 233, an-Nahl:97, al-Kahfi:30, az-Zukhruf:32, at-Thalaq:6 dan al-Qasas:26 sebagaimana di bawah ini:

1) Surat Al- Baqarah (2) ayat 233 yang berbunyi;

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ
الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ
إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى
الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا
جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا

⁶⁴ Rosihon Anwar, *Ulumul Quran* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), h .34.

سَلَّمْتُمْ مَاءَ آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ^{٦٥} وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ

بَصِيرٌ

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. 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.”⁶⁵

Ayat diatas dapat dipahami bahwa tidaklah menjadi halangan sama sekali jika memberikan upah kepada perempuan lain yang telah menyusukan anak yang bukan dari ibunya. Dalam hal ini menyusui adalah pengambilan manfaat dari orang yang dikerjakan. Jadi, yang dibayar bukan harga air susunya melainkan orang yang dipekerjakannya. Menurut Qatadah dan Zuhry, boleh menyerahkan penyusuan itu kepada perempuan lain yang disukai ibunya atau ayahnya atau dengan jalan melalui musyawarah. Jika telah diserahkan kepada perempuan lain maka biaya yang pantas maka biaya yang pantas menurut kebiasaan yang berlaku, hendaklah ditunaikan.⁶⁶

2) Surat An-Nahl (16) ayat 97 yang berbunyi;

⁶⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah, Op.Cit.*, h. 37.

⁶⁶ Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir al-Ahkam*, (Jakarta: Kencana, 2006) Cet. 1 h. 136

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً ۚ
وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ ﴿١٦﴾

Artinya: “Barangsiapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam Keadaan beriman, Maka Sesungguhnya akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan Sesungguhnya akan Kami beri Balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yangtelah mereka kerjakan.” (QS an-Nahl:(16) :97)⁶⁷

Di dalam ayat ini menegaskan bahwa tidak ada diskriminasi upah dalam Islam, jika mereka mengerjakan pekerjaan yang sama, dan Allah SWT akan memberikan imbalan yang setimpal dan lebih baik dari apa yang mereka kerjakan.

3) Surat Az-Zukhruf (43) ayat 32 yang berbunyi:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَّعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيٰوةِ الدُّنْيَا ۗ
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجٰتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ لِبَعْضٍ سُلْحٰرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ
رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi 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.”⁶⁸

Lafadz “*Sukhriyyan*” yang tepat dalam ayat di atas bermakna saling menggunakan. Namun pendapat Ibnu Katsir dalam buku Pengantar Fiqih Muamalah karangan Diyamuddin Djuwaini , lafadz ini diartikan dengan

⁶⁷ Departemen Agama RI , *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Op.Cit. h. 278.

⁶⁸ *Ibid.*, h. 491.

supaya kalian saling mempergunakan satu sama lain dalam hal pekerjaan atau yang lain. Terkadang manusia membutuhkan sesuatu yang berada dalam kepemilikan orang lain, dengan demikian orang tersebut bisa mempergunakan sesuatu itu dengan cara melakukan transaksi, salah satunya adalah dengan *ijarah* atau upah-mengupah.

4) Surat At-Thalaq (65) ayat 6 yang berbunyi;

... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَكَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ...^ط

Artinya: “jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya.”⁶⁹

Ayat ini menerangkan bahwa menyusui adalah pengambilan manfaat dari orang yang dikerjakan. Jadi, yang dibayar bukan harga air susunya melainkan jasa dari orang yang telah dipkerjakannya. Tradisi bangsa arab pada zaman dahulu adalah menyusukan anaknya kepada orang lain, dari sini munculah istilah saudara satu susuan atau ibu susu, sebagaimana Rasulullah SAW disusukan kepada Halimah Al-Sa’diyah.⁷⁰

5) Surat Al-Qhasas (28) ayat 26 yang berbunyi;

قَالَتْ إِحَدَهُمَا يَتَأَتِ اسْتَجِرَّهُ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena

⁶⁹ *Ibid.*,h. 559.

⁷⁰ Syamsul Hilal, “Urgensi Ijarah dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat”, *Asas*, Vol. V, No. 1, Januari 2013. (On-line), tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/1692/1413> (18 November 2018, pukul 13.05), dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”⁷¹

Ayat-ayat ini berkisah tentang perjalanan Nabi Musa As bertemu dengan putri Nabi Ishaq, salah seorang putrinya meminta Nabi Musa As untuk di sewa tenaganya guna mengembala domba. Kemudian Nabi Ishaq mengatakan bahwa Nabi Musa As mampu mengangkat batu yang hanya bisa diangkat oleh sepuluh orang, dan mengatakan “karna sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. Cara ini menggambarkan proses penyewaan jasa seseorang dan bagaimana pembiayaan upah itu dilakukan.”²²

b. Berdasarkan Hadis

Hadis adalah segala sesuatu yang diberitakan dari Nabi SAW., baik berupa sabda, perbuatan, taqirir, sifat-sifat maupun hal ihwal Nabi.⁷² Hadis adalah sumber kedua setelah Al- Qur’an, d alam Hadis juga disebutkan mengenai dasar hukum sewa-menyewa (*ijarah*) antara lain:

1) Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi saw bersabda:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ
قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ.⁷³

⁷¹ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, Op.Cit. h. 388.

⁷² M. Agus Solahudin dan Agus Suyadi, *Ulumul Hadis* (Bandung: CV Pustaka Setia), h. 15.

⁷³ Abu Abdullah Muhammad ibn Yazid al-Qazuwaini wa Majah, *Sunnah Ibn Majah*, juz 7 (kairo: Mawqi’ Wizarah al-Auqaf al-Mishiriyah, t.th), h. 398, hadis ke-2537

Artinya: “Dari Abdullah bin Umar, ia berkata bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda, “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Madjah).⁷⁴

2) Hadis Riwayat Bukhari:

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآوَسَلَّمَ
عَطَى الْحُجَّامَ أَجْرَهُ⁷⁵

Artinya: “Dari Ibnu Abbas r.a. Nabi saw. Berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya.” (HR. Al-Bukhari).⁷⁶

3) Hadis Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa’i dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى لِسْوَاقِي مِنَ الرَّزْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ اهْمَنَا فَتَنَاهَا رَسُولُ
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ وَأَوْ فِضَّةٍ.⁷⁷ كُنَّا

Artinya: “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang).”⁷⁸

⁷⁴ Muhammad Nashiruddin Al Albani yang diterjemahkan oleh H. Iqbal dan H. Mukhlis BM, *Shahih Sunan Ibnu Majah* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013), h. 421.

⁷⁵ Abdullah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin al-Mughirah alJa'fai, *Shahih Bukhori*, Juz VIII, Maktabah Syamilah Isdaar, Beirut, 2004, h. 11.

⁷⁶ Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Terjemah Sahih Bukhari*

⁷⁷ Imam Nasa'iy, Sunan Nasa'iy, Dar al-Fikr, Beirut, 1994, h. 27.1

⁷⁸ Muhammad Nashiruddin Al Albani yang diterjemahkan oleh Ahmad Yoswaji, *Shahih Sunan An-Nasa'i*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2004)

c. Ijma'

Ulama telah sepakat tentang kebolehan melakukan akad sewa-menyewa. Para ulama sepakat bahwa *ijarah* itu dibolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma) ini. Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *ijarah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijarah*. Jadi, berdasarkan al-Qur'an, Sunnah (hadis) dan ijma' tersebut di atas dapat ditegaskan bahwa hukum *ijarah* atau sewa-menyewa boleh dilakukan dalam islam jika kegiatan tersebut sesuai dengan syara'.⁷⁹

d. Fatwa Dewan Nasional

Fatwa Dewan Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 13 April 2000 yang menetapkan bahwa,

Pertama: Rukun dan Syarat Ijarah:

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

Kedua : Ketentuan Obyek Ijarah:

⁷⁹ Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/VI/2000 Pembiayaan *Ijarah*

- 1) Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- 2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- 3) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
- 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- 7) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
- 8) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- 9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.⁸⁰

Ketiga : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

- 1) Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - a) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.

⁸⁰ *Ibid.*

- b) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 - c) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
- 2) Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
- a) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.⁸¹
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
 - c) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁸²

3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa dalam Hukum Islam

a. Rukun sewa-menyewa (*ijarah*)

Rukun adalah hal penting yang harus ada pada sebuah akad atau transaksi. Tanpa rukun suatu akad atau transaksi tidak sah, seperti yang telah dijelaskan Abdul Karim Zaidan dalam bukunya “*al-Waiju fi Ushul Fiqh*” bahwa rukun adalah bagian dari hakikat sesuatu atau zatnya.⁸³ Dalam melaksanakan suatu

⁸¹ Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/VI/2000 Pembiayaan Ijarah, *Op.Cit.*

⁸² *Ibid.*

⁸³ Abdul Karim Zaidan, *al-Waizu fi Ushul Fiqh*, (Beirut: al-Risalah, 1998), Cet. Ke 7,

perjanjian terdapat rukun dan syarat yang mesti dipenuhi, dan jika rukun dan syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian itu tidak sah hukumnya atau batal. Sama halnya dengan sewa-menyewa (*ijarah*) harus memenuhi rukun dan syaratnya. Rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijarah*) telah diatur dalam hukum Islam. Menurut ulama Hanafiyah rukun *ijarah* itu hanya satu, yaitu ijab (ungkapan menyewakan dan *qabul*) persetujuan terhadap sewa-menyewa). Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *ijarah*⁸⁴ itu ada empat, yakni, sebagai berikut:

- 1) *'Aqid* (orang yang berakad) yang terdiri dari *mu'jir* dan *musta'jir*.
Mu'jir adalah yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menyewa sesuatu.
- 2) *Shighat* (ijab kabul) berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad baik secara verbal atau dalam bentuk lain, atau akad perjanjian antara *mu'jir* dan *musta'jir*.
- 3) *Mauqud 'alaih* yakni barang atau benda yang disewakan.
- 4) *Ujrah* adalah upah atau imbalan sebagai bayaran (uang sewa).⁸⁵

b. Syarat sewa menyewa (*ijarah*)

Sebagai sebuah transaksi umum, *ijarah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya⁸⁶. Adapun syarat syarat akad *ijarah* sebagai berikut:

⁸⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gramedia Pratama, 2007), h. 231

⁸⁵ Rahchmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), h. 178.

⁸⁶ Nasrun Haroen, *Op.Cit.* h. 231-232

1) Disyaratkan pada *Aqid* (*mu'jir* dan *musta'jir*) adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.⁸⁷

Syarat ini didasarkan pada firman Allah SWT:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sama- suka”.⁸⁸

Bagi *Aqid* (orang yang berakad ijarah) juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.⁸⁹

2) Disyaratkan pada *Shighat* (ijab kabul) adalah :

- a) *Akad* (perjanjian) wajib dilaksanakan sebelum barang yang disewa itu dimanfaatkan atau dipergunakan.
 - b) Ijab kabul itu tidak disangkut pautkan dengan urusan lain yaitu antara penyewa dan yang menyewakan.
 - c) Dalam *Akad* atau ijab kabul patut ditentukan waktu sewanya, apakah seminggu atau sebulan atau setahun, dan seterusnya.
 - d) *Shighat*, disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad.
- Maka akad ijarah tidak sah apabila antara ijab dan kabul tidak

⁸⁷ Hendi Suhendi, *Op.Cit.* h. 117.

⁸⁸ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, *Op.Cit.* h. 83.

berkesesuaian, seperti tidak berkesesuaian antara objek akad atau batas waktu.⁹⁰

- 3) Disyaratkan pada *mauqud 'alaih* (benda yang disewakan) adalah:
- a) Objek yang disewakan harus dapat dimanfaatkan kegunaanya.
 - b) Barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar dan sifatnya.
 - c) Barang yang disewakan disyaratkan kekal *'ain* (zat)-nya hingga waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian dalam akad.
 - d) Kemampuan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.⁹¹
 - e) Objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya.
 - f) Diketahui jelas ukuran dan batas waktu *ijarah* oleh kedua belah pihak agar terhindar dari peselisihan.
 - g) Benda dan Manfaat dari objek yang disewakan harus sesuatu yang diperbolehkan agama (*mutaqawim*).
 - h) Perbuatan yang diupahkan bukan perbuatan yang *fardhu* atau diwajibkan kepada *mu'jir* (penyewa), seperti shalat, puasa, haji, imamah sholat, azan dan iqamah.⁹²

⁹⁰ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 155.

⁹¹ *Ibid.* h. 247.

⁹² Rozalinda, *Fikih Syariah Ekonomi (Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah)* (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2016), h. 132.

4) Disyaratkan pada *ujrah* (upah) adalah:

a) Upah/imbalan berupa benda yang diketahui yang dibolehkan mememanfaatkannya (*mal mutaqaawwim*). Dalam hadis Nabi SAW dijelaskan:

Artinya: Dari Abu Hurairah dan Abu Said keduanya berkata: “siapa yang melakukan upah mengupah maka hendaklah ia ketahui upahnya.”

b) Upah/ imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang diakadkan. Misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah. Upah mengerjakan sawah dengan sebidang sawah. Syarat seperti ini sama dengan riba.

c) Bisa membawa manfaat yang jelas. Seperti menempati rumah, melayani seseorang mengajarkan suatu ilmu, dan lain sebagainya.⁹³

d) Tidak berkurang nilainya berupa harta tetap yang dapat diketahui.

e) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.⁹⁴

5. Hukum Sewa-Menyewa

Hukum *ijarah sah* adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewa, sebab *ijarah* termasuk jual-beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan.

Adapun hukum *Ijarah* rusak, menurut ulama Hanafiyah, jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau yang bekerja dibayar lebih kecil dari kesepakatan pada waktu akad . Ini bila kerusakan tersebut terjadi

⁹³ Mardani, *Op.Cit.* h. 154-155.

pada syarat. Akan tetapi, jika kerusakan disebabkan penyewa tidak memberitahukan jenis pekerjaan perjanjiannya, upah harus diberikan semestinya.

Jafar dan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijarah fasid* sama dengan jual beli *fasid*, yakni harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan.⁹⁵

6. Macam-Macam Sewa-Menyewa dalam Hukum Islam

Dilihat dari aspek objeknya. Akad *Ijarah* dibedakan oleh para ulama fiqh menjadi dua macam yaitu, yang bersifat pekerjaan (jasa) dan yang bersifat manfaat.

- a. Sewa-Menyewa (*Ijarah*) yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa, *Ijarah* seperti ini menurut para ulama fiqh, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu. *Ijarah* yang seperti ini ada yang bersifat pribadi seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat seperti tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit.⁹⁶ Pihak yang mempekerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- b. Sewa-Menyewa (*Ijarah*) yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *Ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) dibisnis konvensional. Pihak yang menyewa

⁹⁵ Rachmat Syafe'i, *Op.Cit*, h. 131

⁹⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*(Jakarta: Gramedia Pratama, 2007), h. 236

lease disebut *musta'jir*, pihak yang menyewakan (*lessor*) disebut *mu'jir/muajir*. Sedangkan biaya sewa disebut *ujrah*. Secara skematis sewa-menyewa pada bentuk ini dibedakan menjadi dua yaitu:

- 1) *Ijarah* biasa adalah transaksi sewa-menyewa barang tanpa alih kepemilikan diakhir periode.⁹⁷
- 2) *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) adalah transaksi sewa beli dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.

7. Kewajiban Pihak Penyewa dan Pihak yang Menyewakan

a. Kewajiban Penyewa Barang:

- 1) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
- 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
- 3) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

b. Kewajiban Pihak yang Menyewakan

- 1) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
- 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang.

⁹⁷ Ascarya, *Op.Cit.*, h. 99-100.

- 3) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.⁹⁸

8. Pembayaran Upah Sewa dalam Hukum Islam

Jika *ijarah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penanggahnya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir*, ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan.

Hak menerima upah bagi *musta'jir* adalah sebagai berikut.⁹⁹

- a. Ketika pekerjaan selesai dikerjakan, beralasan kepada hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah, Rasulullah Saw. bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ¹⁰⁰

Artinya: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Majah).¹⁰¹

- b. Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa, kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat barang yang diijarahkan mengalir selama penyewaan mengalir selama penyewaan berlangsung.¹⁰²

⁹⁸ Pasal 20 ayat (9) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

⁹⁹ Hendi Suhendi, *Op. Cit.* h. 121.

¹⁰⁰ Abu Abdullah Muhammad ibn Yazid al-Qazuwaini wa Majah, *Sunnah Ibn Majah*, juz 7 (kairo: Mawqi' Wizarah al-Auqaf al-Mishiriyah, t.th), h. 398, hadis ke-2537

¹⁰¹ Muhammad Nashiruddin Al Albani yang diterjemahkan oleh H. Iqbal dan H. Mukhlis BM, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2005)

¹⁰² Hendi Suhendi., *Loc. Cit.*

9. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-Menyewa dalam Hukum Islam

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. *Ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya aib (kecacatan) pada barang sewaan. Pada barang sewaan yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan sementara sedang berada ditangan pihak penyewa. Dalam hal ini kerusakan dari objek tersebut diakibatkan kealpaan pihak penyewa sendiri oleh sebab itu pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewa. Barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, maka dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak penyewa.
- c. Masa sewa menyewa telah habis (terpenuhinya manfaat yang diakadkan) kecuali ada uzur atau halangan. Masa sewa menyewa yang telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa menyewa telah berakhir (batal).¹⁰³

¹⁰³ Rozalinda, *Op.Cit.* h. 140.

- d. Adanya Uzur. Uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya, maka dalam hal seperti ini penyewa dapat memintakan pembatalan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya kepada pihak yang menyewakan.
- e. Akad *ijarah* berakhir dengan *iqalah* (menarik kembali). *Ijarah* adalah *akad mu'awadhah*. Disini terjadi proses pemindahan benda dengan benda sehingga memungkinkan untuk *iqalah*.¹⁰⁴



¹⁰⁴ *Ibid.*,

BAB III

LAPORAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran tentang Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung

1. Sejarah Berdirinya

Kos Graha Putri Nagoya terletak di Jalan Wahyu gang Sejatera 1, Sukarame Bandar Lampung. Kos ini didirikan untuk mahasiswi khususnya mahasiswi UIN Raden Intan Lampung yang membutuhkan tempat tinggal sementara selama menempuh pendidikan di UIN Raden Intan Lampung. Kosan ini didirikan pada tahun 2004 oleh sepasang Suami Istri yaitu Bapak Sairi, S.sos dan Ibu Nurjanawati. Diberi nama Graha putri nagoya karena nagoya adalah salah satu tempat perbelanjaan terbesar di Batam, sehingga harapan pemilik kos, kosanya bisa menjadi Kos putri terbesar dan ramai di Bandar Lampung. Alasan Kos ini didirikan khusus untuk Mahasiswa putri karena perempuan lebih mudah diatur dan alasan pemilik kos memilih mendirikan kos dari pada usaha lain karena wilayah tanah dekat dengan lembaga pendidikan yaitu kampus UIN Raden Intan Lampung dan juga menurut pemilik kos usaha sewa-menyewa ini minim resiko karena setiap tahunnya permintaan sewa-menyewa kamar kos semakin bertambah.¹⁰⁵

Jumlah kamar pertamakali didirikan adalah sepuluh pintu dengan harga sewa kos pertama kali yakni Rp 2.500.000,00 perpintu kemudian sampai tahun 2018 harga sewa kos telah mengalami perubahan sebanyak empat (4)

¹⁰⁵ Sairi S.SOS dan Nurjanawati, Wawancara dengan penulis, Rumah Sairi S.sos dan Nurjanawati, Sukrame, 20 Mei 2108 .

kali yaitu dari tahun 2004-2005 seharga Rp. 2.500.000,- menjadi Rp 3.500.000,-, kemudian Rp 5.500.000,- sampai tahun 2018 harga sewa menjadi Rp.7.000.000.-

Kos Graha Putri Nagoya termasuk kos yang telah berdiri lama di Sukarame bandar lampung dari kampus UIN Raden Intan Lampung yang masih memiliki status sebagai IAIN Raden Intan Lampung sampai kini telah berkembang dengan memiliki empat (4) fakultas, seiring perkembangan lembaga pendidikan tersebut dan permintaan sewa kos semakin banyak maka pemilik kos berinisiatif untuk mengembangkan usaha mereka dengan menambah mendirikan kos baru, sehingga kos graha putri Nagoya sekarang telah memiliki 24 pintu dengan harga sewa kos tahun ini yakni Rp 7.000.000,- perpintu.

Satu kamar Kos Graha Putri Nagoya bisa ditempati oleh 1-3 orang, karena kos graha putri nagoya termasuk memiliki ruangan kamar cukup luas yang terdiri dari kamar tamu, kamar tidur, dapur dan kamar mandi yang sudah dilengkapi dengan lemari baju dengan ukuran yang cukup besar.¹⁰⁶

2. Visi- Misinya

Visi Kos Graha Putri Nagoya Sesuai dengan namanya Graha putri nagoya kosanya bisa menjadi Kos putri terbesar dan ramai di Bandar lampung. Sedangkan misi yang dijalankan adalah dengan:

- a. Menambah jumlah kamar kos

¹⁰⁶ *Ibid.*

- b. Menjadikan Kos Graha Putri Nagoya menjadi favorit para mahasiswa perantauan dengan jarak dekat dengan Universitas Islam Negeri Lampung.
- c. Tetap menjaga Kualitas kamar Kos.

3. Kepemilikannya

Kos Graha Putri Nagoya dimiliki secara penuh oleh sepasang suami Istri yaitu Bapak Sairi, S.sos dan Ibu Nurjanawati, sehingga penguasaan dan pemanfaatan terhadap benda atau harta yang dimiliki secara bebas dan dibenarkan secara hukum.

B. Sewa Menyewa Kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung

1. Perjanjian Sewa Menyewa Kos Graha Putri Nagoya

Perjanjian Sewa-Menyewa Kos Graha Putri Nagoya dilakukan secara tidak tertulis atau lisan, sehingga dilakukan atas dasar kesepakatan bersama antara Pemilik Kos dan Penyewa. Isi perjanjian secara lisan tersebut terdapat beberapa ketentuan yang harus dipatuhi oleh penyewa kos Graha Putri Nagoya, yakni:

- a. Penyewa Kos Graha Putri Nagoya harus berjenis kelamin Perempuan, dengan mendaftarkan identitas diri penyewa kos graha putri nagoya, dengan cara mengumpulkan foto copy kartu keluarga dan kontak pribadi.¹⁰⁷
- b. Masa Sewa-Menyewa Kos Graha Putri Nagoya adalah selama satu tahun, dengan harga sewa kos untuk setahun sebesar Rp 7000.000,-

¹⁰⁷ *Ibid.*

- c. Harus bisa merawat dan menjaga kos dan barang-barang atau peralatan yang telah disediakan, seperti merawat kebersihan kos, bisa menggunakan dan merawat atau menjaga lemari yang sudah disediakan, bisa menggunakan listrik dengan baik dengan tidak membolehkan listrik dalam keadaan kosong untuk menghindari kerusakan.
- d. Apabila terjadi kerusakan barang-barang yang telah disediakan oleh kos akibat kelalaian penyewa maka penyewa dikenakan denda, namun jika kerusakan tersebut diluar kendali penyewa maka pemilik kos yang akan melakukan perbaikan.
- e. Kos Graha Putri Nagoya Hanya menyediakan tempat tinggal sehingga biaya lain-lain diluar biaya sewa ditanggung oleh Penyewa seperti biaya listrik, biaya pembuangan sampah dan biaya air.
- f. Harus bisa menjaga barang-barang pribadi karena Kos Graha Putri Nagoya tidak menyiapkan anggota pengaman seperti satpam serta tidak disediakan CCTV untuk menjaga keamanan kos, hanya sudah diberikan gerbang tinggi supaya dapat mengurangi kerusuhan di Kos Graha Putri Nagoya.
- g. Diharapkan melapor apabila ada kunjungan atau silaturahmi dari keluarga atau teman laki-laki.
- h. Jam kunjungan teman laki-laki untuk malam hari dibatasi sampai jam 09.00 WIB.¹⁰⁸

¹⁰⁸ *Ibid.*

- i. Dalam perjanjian sewa-menyewa harga sewa kos graha putri nagoya adalah Rp 7.000.000,- untuk satu tahun.

Ketentuan diatas harus dipatuhi penyewa kos jika tidak maka akan mendapatkan sanksi dari pemilik kos, sanksi awal dapat berupa teguran atau peringatan, sanksi akhir jika penyewa melanggar peraturan dan tidak memperhatikan teguran-teguran maka penyewa dipersilahkan untuk keluar atau meninggalkan kos tanpa pengembalian uang sewa.

Kemudian hak dari pihak penyewa atas perikatan perjanjian sewa-menyewa ini adalah:

- a. Dapat menempati Kos graha putri nagoya selama satu tahun sesuai dengan kesepakatan.
- b. Mendapatkan keamanan dan kenyamanan dalam menempati kos tersebut.
- c. Memakai fasilitas yang telah disediakan oleh pemilik kos.
- d. Kos tidak boleh berada dalam sengketa.¹⁰⁹

2. Prosedur pembayaran perpanjangan uang sewa Kos Graha Putri Nagoya

- a. Pemilik kos memberikan peringatan bahwa masa sewa-menyewa kos akan segera berakhir, sehingga untuk para penyewa disegerakan untuk memperpanjang masa sewa jika ingin tetap menyewa kos graha putri nagoya namun jika penyewa mengakhiri

¹⁰⁹ *Ibid.*

perjanjian sewa menyewa tersebut maka penyewa disegerakan untuk mengosongkan kamar sewa.

- b. Kemudian diberi jangka waktu satu minggu untuk membayar perpanjangan uang sewa kos sebesar 30% dari harga pokok atau untuk pindah dari kos tersebut.
- c. Setelah satu minggu pemilik kos akan menagih uang perpanjangan tersebut dengan secara langsung menemui penyewa.
- d. Bagi penyewa yang tidak memperpanjang masa sewa kos maka setelah satu minggu sudah harus pindah dari kosan graha putri nagoya, dan mengembalikan kunci kamar kos kepada pemilik Kos.¹¹⁰

3. Pelaksanaan Sistem Perpanjangan Sewa Kos Graha Putri Nagoya

Pelaksanaan Sistem Perpanjangan Sewa Kos Graha Putri Nagoya dalam penerapannya dilaksanakan sebelum jatuh tempo yakni dalam sepuluh bulan sudah harus membayar perpanjangan uang sewa kos, sedangkan kesepakatan antara pemilik kos dan penyewa yang telah terjadi masa sewa-menyewa kos adalah satu tahun dengan harga sewa sebesar Rp 7000.000,-.

Akad perjanjian sewa menyewa kos ini biasa terjadi pada bulan Agustus dan akan berakhir pada bulan Agustus lagi tahun berikutnya sehingga tepat satu tahun sesuai dengan sirkulus jadwal masuk dan jadwal libur semester Universitas-Universitas di Indonesia khususnya Universitas

¹¹⁰ *Ibid.*

Islam Negeri Raden Intan Lampung. Namun dalam pelaksanaan, sebelum jatuh tempo penyewa kos graha putri nagoya sudah harus membayar uang perpanjangan sewa kos dua bulan sebelumnya yakni pada bulan Mei, jika penyewa ingin memperpanjang sewa kos tersebut, tetapi jika penyewa ingin mengakhiri perjanjian sewa-menyewa kos graha putri nagoya maka dua bulan sebelum jatuh tempo yakni bulan Mei tersebut penyewa sudah diharuskan meninggalkan kamar kos, hal ini sudah menjadi kebiasaan dalam perjanjian sewa-menyewa yang terjadi di Kos graha nagoya tanpa diketahui oleh penyewa sebelumnya dan pemilik kos tersebut tidak memberitahukan ketentuan tersebut didalam akad perjanjian sewa-menyewa.

Hasil wawancara dengan pemilik Kos graha putri nagoya pada tanggal 20 Mei 2018, alasan Bapak Sairi dan Ibu Nurjanawati menerapkan sistem tersebut diatas yakni ketentuan harus membayar uang muka perpanjangan sewa kos sebelum jatuh tempo jika ingin melanjutkan perjanjian sewa-menyewa dan sudah harus meninggalkan kos dua bulan sebelum jatuh tempo apabila penyewa tidak melanjutkan perjanjian sewa-menyewa Kos graha putri nagoya adalah sebagai salah satu strategi penjualan supaya usaha sewa-menyewa kos tetap lancar, ¹¹¹ karena sekarang ini telah banyak berdiri rumah-rumah kos sehingga untuk tetap menarik konsumen pemilik kos menerapkan peraturan diatas dengan begitu pemilik kos dengan cepat dapat memastikan siapa saja penyewa

¹¹¹ *Ibid.*

yang memperpanjang perjanjian sewa-menyewa dan siapa saja penyewa yang mengakhiri perjanjian sewa-menyewa kos graha putri nagoya. Sehingga apabila telah diperoleh data maka pemilik kos bisa segera menawarkan kembali kos graha putri nagoya atau mempromosikannya kepada konsumen lain, supaya 24 kamar kos dapat terisi penuh setiap tahunnya.

4. Hasil Wawancara Kepada Penyewa Kos Graha Putri Nagoya terhadap Sistem Perpanjangan Sewa Kos

- a. Dewi Tri Agustina (Mahasiswi Semester VII, jurusan Komunikasi Penyiaran Islam) menurutnya sistem perpanjangan sewa Kos graha Putri nagoya aneh, karena memberatkan penyewa dan tidak sesuai dengan perjanjian awal, seharusnya jika perjanjian yang telah disepakati masa sewa tersebut satu tahun maka pemilik sewa belum berhak menerima uang perpanjangan sewa kos dua bulan sebelum masa sewa berakhir dan juga pemilik kos belum berhak untuk memberikan perintah mengosongkan kamar kos bagi penyewa yang tidak memperpanjang perjanjian sewa.¹¹²
- b. Sindy Dwi Pertiwi (Mahasiswi Semester VII, jurusan Pendidikan Matematika), menurutnya sistem perpanjangan yang diterapkan di Kos graha putri nagoya merugikan bagi penyewa kos, terutama bagi penyewa yang tidak memperpanjang masa sewa kos karena penyewa

¹¹² Dewi Tri Agustina, Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

masih mempunyai hak untuk menempati kos tersebut sesuai dengan perjanjian awal.¹¹³

- c. Mustika (Mahasiswi semester V, jurusan Pendidikan Biologi), menurutnya sistem perpanjangan sewa kos graha putri nagoya keberatan karena terlalu terburu-buru dalam meminta uang perpanjangan sewa kos, dan terlalu cepat untuk menentukan tempo pembayaran.¹¹⁴
- d. Dian Pangestuti (Mahasiswa semester, jurusan Pendidikan Matematika) menurutnya sistem perpanjangan sewa kos graha putri nagoya tidak sesuai dengan perjanjian awal, dan sifatnya memaksa untuk segera mebayarkan uang perpanjangan sebesar 30% dari harga pokok dan tidak jangka waktu yang diberikan cukup sempit, sehingga memberatkan penyewa.¹¹⁵
- e. Nita Ardianti (Mahasiswa semester VII, jurusan Pendidikan Matematika) menurutnya sistem perpanjangan sewa kos graha putri nagoya kurang sepakat karena belum jatuh tempo untuk membayar dan kurang setuju dengan besarnya uang perpanjangan tersebut yakni 30% dari harga pokok sedangkan dalam perjanjian awal tidak terdapat

¹¹³ Sindy Dwi Pertiwi, Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

¹¹⁴ Mustika, Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

¹¹⁵ Dian Pangestuti, Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

ketentuan tersebut, menurutnya uang perpanjangan sewa kos tidak harus sebesar itu karena memberatkan penyewa.¹¹⁶

- f. Elpa latifatul jannah (Mahasiswa semester V, jurusan Pendidikan Matematika) menurutnya sistem perpanjangan sewa kos graha putri nagoya untuk besarnya nominal untuk memperpanjang uang sewa kos atau uang muka masih wajar tidak memberatkan, namun untuk masalah waktu perpanjangannya kurang setuju karena belum waktunya untuk memperpanjang sewa kos sudah diharuskan membayar perpanjangan dan jika tidak membayar pada bulan itulah sudah harus mengosongkan kamar kos, hal ini cukup memberatkan bagi penyewa.¹¹⁷
- g. Umi Wasilatul Jannah (Mahasiswa semester III, Pendidikan Anak Usia Dini) menurutnya sistem perpanjangan sewa kos graha putri nagoya sangat memberatkan, karena sebelum jatuh tempo sudah diharuskan untuk membayar uang perpanjangan, dengan uang muka yang cukup tinggi yakni 30% dari harga pokok, seharusnya uang muka tidak harus ditetapkan terlalu tinggi karena uang muka hanya sebagai tanda jadi bahwa masih memperpanjang perjanjian sewa-menyewa. Juga terlalu kejam untuk menetapkan bahwa penyewa yang tidak memperpanjang perjanjian diharuskan meninggalkan kosan walaupun masih memiliki hak untuk menempati kosan tersebut,

¹¹⁶ Nita Ardianti, Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

¹¹⁷ Elpa Latifatul Jannah, Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

harusnya penyewa masih bisa atau berhak untuk menempati kosan selama dua bulan kedepan.¹¹⁸

- h. Siswi (Mahasiswi semester V, jurusan Pendidikan Biologi) menurutnya sistem perpanjangan uang sewa kos yang diterapkan terlalu dini dalam menetapkan waktu perpanjangan uang sewa kos karena belum jatuh tempo, sehingga memberatkan para penyewa. Untuk masalah besarnya nominal uang muka masih wajar dan tidak ada masalah.¹¹⁹
- i. Febta Dwi Baika (Mahasiswa semester III, jurusan Pendidikan Biologi, fakultas Tarbiah UIN Raden Intan Lampung) menurutnya sistem perpanjangan uang sewa kos yang diterapkan kurang setuju karena tidak sesuai dengan perjanjian awal sewa kos, masa sewa kos di perjanjian awal satu tahun namun dalam penerapannya berbeda dua bulan sebelum jatuh tempo penyewa sudah harus membayar perpanjangan uang sewa kos. Dan sangat merugikan bagi penyewa yang tidak memperpanjang perjanjian sewa menyewa karena seharusnya penyewa masih memiliki hak untuk menempati kos.¹²⁰
- j. Sela Margareta (Mahasiswa semester III, jurusan Sosiologi Agama fakultas Ushuluddin UIN Raden Intan Lampung) menurutnya sistem perpanjangan sewa-menyewa Kos graha putri nagoya kurang sesuai

¹¹⁸ Umami Wasilatul Jannah, Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

¹¹⁹ Siswi Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

¹²⁰ Febta Dwi Bayka, Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

dengan perjanjian awal, karena memang tidak disebutkan ketentuan tersebut didalam akad dan penyewa merasa diburu-buru dalam pembayaran perpanjangan sewa ini dan juga menurutnya sistem ini merugikan bagi penyewa yang tidak memperpanjang perjanjian kontrak karena hak pakai kos tidak dapat dinikmati secara penuh sedangkan kewajiban penyewa untuk membayar upah sewa telah diberikan secara penuh.¹²¹

- k. Vina Tuzzuhro (Mahasiswa semester III, jurusan Pendidikan Biologi, fakultas Tarbiah UIN Raden Intan Lampung) menurutnya sistem perpanjangan sewa-menyewa yang terjadi di Kos graha putri nagoya memberatkan bagi penyewa karena tidak sesuai dengan perjanjian awal dimana masa tempo satu tahun dan tidak ada ketentuan lain mengenai perpanjangan sewa sehingga merugikan bagi penyewa yang tidak memperpanjang perjanjian sewa karena tidak bisa menempati kosan selama satu tahun.¹²²
- l. Riska Romadhon fitriana (Mahasiswa semester V, UIN Raden Intan Lampung) sistem perpanjangan sewa-menyewa kos graha putri nagoya kurang sesuai karena belum secara penuh menggunakan hak pakai sudah harus membayar uang muka untuk perjanjian perpanjangan dan perjanjian tersebut merugikan bagi penyewa yang

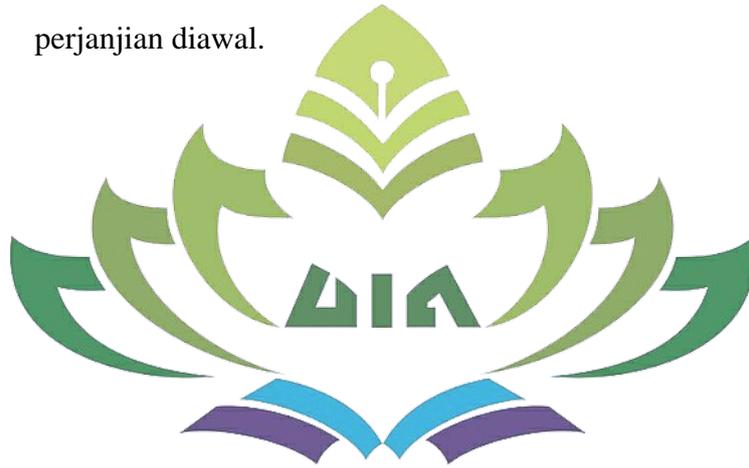
¹²¹ Sela Margareta, Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

¹²² Vina Tuzzuhro, Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

tidak memperpanjang sewa-menyewa karena keharusan mengosongkan kamar kos sebelum masa sewa berakhir.¹²³

Jadi dari hasil wawancara terhadap para penyewa kos graha putri nagoya yang telah melakukan perpanjangan sewa kos, adalah:

- a. Mereka tidak sependapat dengan penerapan ketentuan pengosongan kamar kos sebelum jangka waktunya berakhir.
- b. Mereka tidak sependapat dengan uang panjar perpanjangan sewa maupun waktu pemberiannya yang terlalu cepat sebab tidak ada perjanjian diawal.



¹²³ Riska Rhomadon Fitriana, Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

BAB IV

ANALISIS DATA

A. Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Graha Putri Nagoya kecamatan Sukarame Bandar Lampung

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian yang dibuat para pihak untuk tujuan memenuhi kebutuhan masing-masing. Dimana pihak yang menyewakan akan mendapatkan upah dari perjanjian tersebut dan pihak penyewa akan mendapatkan manfaat dari barang yang menjadi objek sewa-menyewa. Ketentuan upah, manfaat yang diperoleh serta ketentuan jangka waktu sewa disesuaikan dengan kesepakatan yang telah dilakukan antara kedua belah pihak, sehingga ketentuan tersebut akan mengikat kedua belah pihak dan harus di patuhi atau dijalankan oleh pihak-pihak tersebut. Karena akibat hukum dari suatu perjanjian yang telah disepakati adalah menjadi undang-undang yang wajib ditaati oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

Sewa-menyewa yang terjadi di Kos Graha Putri Nagoya adalah sebagaimana wajarnya perjanjian sewa-menyewa yang biasa terjadi di masyarakat. Dalam perjanjian ini dilakukan secara lisan baik akad maupun ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut. S¹²⁴edangkan sistem pembayaran perpanjangan uang sewa Kos graha putri nagoya tidak terdapat dalam ketentuan akad awal, didalam akad awal hanya terdapat ketentuan bahwa harga sewa kos untuk satu tahun adalah Rp.7000.000,-. Akad perjanjian sewa menyewa kos ini biasa terjadi pada bulan Agustus dan seharusnya apabila memenuhi akad yang telah disepakati

¹²⁴ Sairi S.SOS dan Nurjanawati, Wawancara dengan penulis, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 08 Mei 2018

perjanjian tersebut akan berakhir pada bulan Agustus lagi tahun berikutnya sehingga tepat satu tahun sesuai dengan perjanjian akad dan sirkus jadwal masuk dan jadwal libur semester Universitas-Universitas di Indonesia khususnya Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Praktiknya ada beberapa ketentuan yang diterapkan dalam perjanjian sewa-menyewa yang tidak sesuai dengan akad awal perjanjian, yakni:

- a. Ketentuan pembayaran perpanjangan uang sewa kos graha putri nagoya dilaksanakan dua bulan sebelum masa sewa kos berakhir yakni pada bulan Mei yang sebelumnya tidak ada kesepakatan diawal untuk membayar uang perpanjangan tersebut.
- b. Persentase uang perpanjangan sewa kos yang harus dibayarkan adalah 30% dari harga pokok, yakni 30% dari Rp 7.000.000,- sebesar $30 \times \text{Rp } 7.000.000 \div 100 = \text{Rp } 2.100.000,-$ jadi jumlah uang perpanjangan yang harus dibayar pada bulan Mei adalah Rp 2.100.000,- jika penyewa ingin memperpanjang masa sewa kos di kos graha putri nagoya, ketentuan jumlah persentase uang perpanjangan sewa kos juga tidak terdapat dalam akad perjanjian diawal.¹²⁵
- c. Sedangkan apabila penyewa tidak memperpanjang sewa kos graha putri nagoya maka berlaku ketentuan untuk mengosongkan kamar kos pada bulan Mei tersebut, walaupun hak penyewa masih memiliki hak selama dua bulan untuk menempati kos tersebut sesuai dengan perjanjian awal bahwa masa sewa adalah satu tahun.

¹²⁵ *Ibid.*

Prosedur pembayaran perpanjangan uang sewa Kos Graha Putri Nagoya, yakni sebagai berikut:

- a. Pemilik kos memberikan peringatan bahwa masa sewa-menyewa kos akan segera berakhir, sehingga untuk para penyewa disegerakan untuk memperpanjang masa sewa jika ingin tetap menyewa kos graha putri nagoya namun jika penyewa mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut maka penyewa disegerakan untuk mengosongkan kamar sewa.
- b. Kemudian diberi jangka waktu satu minggu untuk mebayar perpanjangan uang sewa kos sebesar 30% dari harga pokok atau untuk pindah dari kos tersebut.
- c. Setelah satu minggu pemilik kos akan menagih uang perpanjangan tersebut dengan cara door in door atau secara langsung menemui penyewa.
- d. Bagi penyewa yang tidak memperpanjang masa sewa kos maka setelah satu minggu sudah harus pindah dari kosan graha putri nagoya, dan mengembalikan kunci kamar kos kepada pemilik Kos.¹²⁶

Hasil wawancara dengan pemilik Kos graha putri nagoya pada tanggal 20 Mei 2018, alasan pemilik kos menerapkan sistem perpanjangan uang sewa kos tersebut adalah karena untuk segera mengetahui data para penyewa sehingga pemilik kos bisa mempromosikan kosnya secara dini kepada konsumen lain dengan tujuan kos dapat segera terisi penuh oleh

¹²⁶*Ibid.*

konsumen. Karena menurut pemilik kos itu merupakan salah satu strategi untuk memperlancar transaksi sewa-menyewa kos.

B. Tinjauan hukum Islam tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung

Sebagai makhluk sosial, untuk melengkapi kebutuhan pada dasarnya manusia akan membutuhkan orang lain guna saling tolong menolong. Salah satu bentuk dari tolong menolong antar sesama dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari yaitu dengan cara bermuamalah. Bermuamalah yang diterapkan di kehidupan sehari-hari meski sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan oleh hukum syara' sehingga dapat mewujudkan kemaslahatan umat manusia sesuai dengan tujuan dari asas bermuamalah.

Hukum dari setiap kegiatan muamalah adalah boleh.¹²⁷ Hal ini sesuai pada prinsip umum muamalah yang pertama yakni “Pada dasarnya, segala bentuk muamalah adalah boleh sampai ditemukan dalil yang melarangnya” yang berarti, selagi tidak ada dalil yang melarang kegiatan *muamalah*, maka *muamalah* tersebut diperbolehkan (mubah).¹²⁸ Dalam hubungannya terhadap *muamalah*, pelaksanaannya diserahkan dengan manusia sesuai keadaan selama tidak berseberangan atau berbeda dengan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan oleh agama.

Prinsip umum *muamalah* yang kedua yakni “Hukum dasar syarat-syarat dalam *muamalah* adalah halal”. Pada prinsip yang kedua

¹²⁷Syamsul Hilal, “Urgensi Kaidah Fiqhiyyah dalam Pengembangan Ekonomi Islam”, *Al-Adalah*, Vol. XIII, No. 3, Januari 2017. (On-line), tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/161> (18 November 2018, pukul 13.05), dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

¹²⁸Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 10

memberikan kebebasan terhadap umat Islam guna mengembangkan model bermuamalah, baik pengembangan akad maupun pengembangan produknya. Umat Islam diberi kebebasan untuk membuat syarat-syarat tertentu dalam bertransaksi, tetapi jangan sampai kebebasan ini bisa merugikan salah satu pihak yang melakukan transaksi.

Bentuk kegiatan muamalah yang biasa dilakukan masyarakat di Kecamatan Sukarame Bandar Lampung khususnya bagi para mahasiswa dan mahasiswi yakni sewa-menyewa kos. Sewa-menyewa dalam Islam disebut sebagai *ijarah* yang berarti berdasarkan aspek kebasasaan kata *ijarah* bersumber dari kata “*alajru*” yang memiliki makna “*al-iwadu*” (ganti) maka dari itu “*ath-thawab*” atau (pahala) disebut dengan *ajru* (upah).¹²⁹ Menurut fatwa DSN-MUI, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.¹³⁰ Praktik sewa-menyewa semacam ini merupakan salah satu bisnis jangka panjang yang dapat menambah pendapatan masyarakat dan juga dapat membantu seseorang ketika membutuhkan tempat tinggal sementara.

Sistem pembayaran perpanjangan sewa kos pada dasarnya tidak dibahas secara rinci dalam Islam, tidak ada dalil Al-Quran dan hadis yang menyebutkan sistem pembayaran perpanjangan sewa kos. Dilihat dari ketentuan Pasal 1548 KUHPdt dijelaskan tentang Jangka Waktu Sewa-Menyewa yang dinyatakan dengan “waktu tertentu”. Dalam praktik sewa menyewa, yang

¹²⁹ Sayyid Sabiq, *Op.Cit.* h .203.

¹³⁰ Fatwa DSN-MUI No. 09/ DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, *Op.Cit*

dimaksud dengan “waktu tertentu” adalah jangka waktu yang dihitung berdasarkan kebiasaan. Misalnya: jumlah jam, jumlah hari, jumlah minggu, jumlah bulan dan jumlah tahun. Jangka waktu ini bisa juga digunakan pada bentuk carter, baik carter berdasarkan waktu maupun carter berdasarkan perjalanan.¹³¹ Waktu tertentu tersebut dimanfaatkan menjadi panduan untuk menetapkan berapa lama sewa-menyewa terjadi, menetapkan besaran uang sewa yang harus dibayar, dan menentukan berakhirnya waktu sewa. Berdasarkan ketentuan Pasal 1579 KUHPdt, pemilik sewa tidak bisa menghentikan sewa-menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali telah diperjanjian sebaliknya.

Tindakan bermuamalah tiada larangannya dalam Islam sepanjang tidak melanggar ketentuan yang sudah ditetapkan oleh hukum syara', tidak terkecuali pada akad sewa-menyewa, dalam Islam sewa-menyewa diperbolehkan sebagai wujud dari sikap tolong-menolong antar sesama manusia. Sebagaimana dijelaskan pada firman Allah Q.S. Al-Maidah (5) ayat 2:

... وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ

اللَّهُ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya: “dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.”¹³²

¹³¹ *Ibid*, h. 346-347.

¹³² Departemen Agama, *Op.Cit.* h. 106

Apabila ditinjau dari implementasi sewa-menyewa pada hasil wawancara dan observasi, berdasarkan kelazimannya dilaksanakan atas dasar tolong menolong. Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh masyarakat Sukarame Bandar Lampung sudah memenuhi rukun sewa-menyewa dalam Islam, yakni sebagai berikut;

Rukun sewa-menyewa (*ijarah*) adalah:

1. *'Aqid* (orang yang berakad) yang terdiri dari *mu'jir* dan *musta'jir*.

Mu'jir adalah yang yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menyewa sesuatu¹³³.

Perjanjian sewa-menyewa yang terjadi di Kos graha putri nagoya yang menjadi *'aqid* adalah;

- a. Bapak Sairi dan Ibu Nurjanawati sebagai *mu'jir*.
- b. Para penyewa kos graha putri nagoya yang terdiri dari 24 orang sebagai *musta'jir*.¹³⁴

2. *Shighat* (ijab kabul) berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad baik secara verbal atau dalam bentuk lain, atau akad perjanjian antara *mu'jir* dan *musta'jir*.¹³⁵

Dalam perjanjian sewa-menyewa ini telah terjadi ijab kabul antara pemilik sewa dengan penyewa yang dilakukan secara lisan, dimana didalam *sighat* telah disepakati bahwa upah sewa terhadap kamar kos graha putri nagoya adalah Rp 7000.000,- untuk masa satu tahun, yang

¹³³ Nasroen Haroen, *Op.Cit.*, h. 231

¹³⁴ Sairi S.SOS dan Nurjanawati, *Op.Cit*

¹³⁵ Nasroen Haroen, *Op.Cit.*, h. 231

biasanya ijab kabul ini dilaksanakan pada bulan agustus oleh pemilik sewa dan penyewa.¹³⁶

3. *Mauqud 'alaih* yakni barang atau benda yang disewakan.

Barang yang disewakan dalam perjanjian sewa-menyewa ini adalah barang tidak bergerak berupa bangunan Kos yang terdiri dari 24 kamar kos, yang dikhususkan untuk disewa oleh perempuan.¹³⁷

Oleh sebab itu maka pelaksanaan dan proses implementasi sewa-menyewa yang berlaku di sukame Bandar Lampung, telah sesuai dengan syariat Islam apabila ditinjau dari rukunnya, dengan demikian akad yang laksanakan oleh kedua belah pihak adalah suatu kesepakatan yang mereka buat, sesuai dengan akad perjanjian pada umumnya.

Rukun sewa-menyewa diatas memiliki syarat-syarat yang harus dipenuhi, persyaratan ini harus ada dalam perjanjian sewa-menyewa kos graha putri nagoya secara penuh supaya perjanjian yang dilaksanakan sesuai dengan prinsip Islam sehingga sah hukumnya. Berikut ini syarat-syarat dalam perjanjian sewa-menyewa, yakni:

1. Disyaratkan pada *Aqid* (*mu'jir* dan *musta'jir*) adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.¹³⁸

Syarat *Aqid* dalam perjanjian sewa-menyewa yang terjadi di Kos graha putri nagoya telah dipenuhi jika mengenai baligh, berakal, cakap, melakukan *tashayaruf* karena perjanjian ini dilakukan oleh mahasiswa dan sepasang suami istri yang sehat jasmani dan rohani. Namun untuk

¹³⁶ Sairi S.SOS dan Nurjanawati, *Op.Cit*

¹³⁷ Rahchmad Syafe'i, *Op.Cit.* h. 178.

¹³⁸ Hendi Suhendi, *Op.Cit.* h. 117.

saling meridhai dalam akad perjanjian ini tidak terjadi kesesuaian antara meridahi diawal akad dan di akhir, karena para penyewa merasa keberatan ketika diterapkan ketentuan yang tidak ada dalam akad awal, berikut ini adalah rangkuman pernyataan dari hasil wawancara terhadap para penyewa kos graha putri nagoya yang telah melakukan perpanjangan sewa kos, adalah:

- a) Mereka tidak sependapat dengan penerapan ketentuan pengosongan kamar kos sebelum jangka waktunya berakhir.
- b) Mereka tidak sependapat dengan besarnya uang panjar perpanjangan sewa maupun waktu pemberiannya yang terlalu cepat sebab tidak ada perjanjian diawal.¹³⁹

Jadi dalam perjanjian ini kerhidaan kedua belah pihak tidak terwujud secara penuh karena pihak penyewa merasa keberatan akibat ketentuan yang diberlakukan oleh pemilik sewa tanpa ada kesepakatan sebelumnya di dalam akad awal. Sehingga perjanjian sewa-menyewa yang terjadi di kos graha putri nagoya syarat sebagai *aqid* tidak terpenuhi secara menyeluruh.

2. Disyaratkan pada *Shighat* (ijab kabul) adalah :

- a. *Akad* (perjanjian) wajib dilaksanakan sebelum barang yang menjadi objek sewa dimanfaatkan atau dipergunakan.

Persyaratan ini telah diterapkan dalam perjanjian sewa-menyewa kos Graha putri nagoya dimana akad sewa-menyewa sebelum pemakaian kos sebagai tempat tinggal sudah terjadi kesepakatan

¹³⁹ Wawancara dengan para penyewa kos, kos Graha Putri Nagoya, Sukarame, 18 Oktober 2018

antara kedua belah pihak dengan pembayaran uang muka sebagai tanda kesepakatan bersama bahwa telah terjadi perjanjian sewa menyewa antara pemilik kos dengan penyewa dan pihak penyewa mendapatkan bukti kwitansi atas pembayaran uang muka tersebut.

- b. Ijab kabul itu tidak disangkut pautkan dengan urusan lain yaitu antara pemilik objek sewa dan penyewa.¹⁴⁰

Ijab kabul dalam perjanjian sewa-menyewa di kos graha putri nagoya tidak disangkut pautkan dengan urusan lain. Dari hasil wawancara para penyewa bahwa perjanjian sewa dilakukan karena kebutuhan terhadap objek sewa bagi penyewa yakni rumah kos karena untuk melakukan aktivitas yang jauh dari rumah seperti kuliah, para penyewa membutuhkan tempat tinggal sementara. Sedangkan dari pemilik kos melakukan perjanjian sewa karena sebagai usaha bagi pemilik kos untuk memperoleh pendapatan untuk membantu memenuhi kebutuhan hidup.

- c. Dalam *Akad* atau ijab kabul harus ditentukan waktu sewanya, apakah seminggu atau sebulan atau setahun, dan seterusnya.

Akad sewa-menyewa di kos graha putri nagoya telah ditentukan waktu sewanya yakni satu tahun sesuai dengan akad awal yang telah disepakati bersama antara pemilik objek sewa dan penyewa.

- d. *Shighat*, disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad. Maka akad ijarah tidak sah apabila antara ijab dan kabul tidak

¹⁴⁰ Mardani., *Op.Cit.*, h. 155

berkesesuaian, seperti tidak berkesesuaian antara objek akad atau batas waktu.¹⁴¹

Sighat atau akad awal dengan pelaksanaannya terhadap sistem perpanjangan sewa kos Graha Putri Nagoya kecamatan Sukarame Bandar Lampung dimana akad awal perjanjian untuk jangka waktu sewa adalah satu tahun, namun dalam penerapannya perpanjangan dilakukan dua bulan sebelum masa sewa berakhir dengan uang muka sebesar 30% dari harga pokok, tetapi bagi penyewa yang tidak memperpanjang perjanjian sewa maka dua bulan sebelum jangka waktu berakhir penyewa sudah diharuskan mengosongkan kamar kos meskipun pada perjanjian awal masa sewa adalah satu tahun dan tidak ada perjanjian diawal mengenai besarnya uang muka perpanjangan uang sewa kos dan perjanjian mengenai pengosongan kamar kos dua bulan sebelum jangka waktu berakhir.

Sehingga tidak ada kesesuaian mengenai akad dan penerapannya tentang ketentuan ketentuan perpanjangan uang sewa dan ketentuan pengosongan kamar kos sebelum jatuh tempo.

Perjanjian sewa-menyewa yang terjadi di Kos graha putri nagoya jika dilihat dari persyaratan *Sighat*, telah terpenuhi mengenai poin pertama (1) sampai ketiga (3), namun terhadap poin keempat yakni “ *Shighat*, disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad”, tidak terpenuhi

¹⁴¹ *Ibid.*,155.

dalam perjanjian sewa-menyewa ini, oleh karena itu akad ijarah tidak sah jika antara ijab kabul tidak berkesesuaian.

3. *Mauqud 'alaih* yakni barang atau benda yang disewakan. Disyaratkan pada *mauqud 'alaih* (benda yang disewakan) adalah:

- a. Objek yang disewakan harus dapat dimanfaatkan kegunaanya.

Objek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah berupa rumah kos yang memiliki manfaat dapat sebagai tempat tinggal sementara.

- b. Barang yang menjadi objek perjanjian sewa harus diketahui jenis, kadar dan sifatnya.

Karena objek dalam perjanjian sewa menyewa ini adalah rumah kos maka yang termasuk jenis benda mati yang memiliki kadar jelas dapat dihitung memiliki sifat tetap atau tidak dapat dipindahkan.

- c. Barang yang disewakan disyaratkan kekal '*ain*' (zat)-nya hingga waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Objek dalam perjanjian sewa menyewa ini memiliki sifat kekal zatnya atau bertahan lama sampai waktu perjanjian berakhir karena objek dalam perjanjian ini adalah berupa bangunan.

- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.¹⁴²

Manfaat dari objek sewa-menyewa ini masih sanggup dipenuhi karena bangunan kos yang disewakan masih baik keadaannya dan

¹⁴² *Ibid.* h. 247.

manfaat dari objek sewa ini tidak melanggar prinsip syariah sebab manfaatnya adalah sebagai tempat tinggal.

- e. Objek yang menjadi objek sewa bisa diserahkan terimakan baik baik benda maupun manfaatnya.¹⁴³

Benda maupun manfaat dari objek sewa menyewa ini dapat diserahkan terimakan karena objeknya nyata yang terletak di gg sejahtera 1 sukarama bandar lampung.

- f. Diketahui jelas ukuran dan batas waktu *ijarah* oleh kedua belah pihak agar terhindar dari peselisihan.

Ukuran dan batas waktunya diketahui jelas oleh kedua belah pihak karena pihak penyewa diperbolehkan untuk observasi tempat kos sebelum sepakat untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, sedangkan batas waktunya telah disebutkan dalam akad dan disepakati oleh kedua belah pihak yakni dalam perjanjian sewa-menyewa ini memiliki batas waktu satu tahun.

- g. Benda dan Manfaat dari objek yang disewakan harus sesuatu yang tidak dilarang oleh agama (*mutaqawimma*).

Benda dari objek sewa-menyewa diperbolehkan oleh agama karena jelas objeknya yaitu rumah kos dan manfaatnya jelas yakni sebagai tempat tinggal sementara.

¹⁴³*Ibid.*, h.247

- h. Perbuatan yang diupahkan bukan perbuatan yang *fardhu* atau diwajibkan kepada *mu'jir* (penyewa), seperti shalat, puasa, haji, imamah sholat, azan dan iqamah.¹⁴⁴

Perjanjian sewa-menyewa (*Ijarah*) ini berhubungan dengan sewa aset atau properti, yakni memindahkan hak pakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.

Mauqud 'alaih dalam sewa-mewa di kos graha putri nagoya adalah berupa benda yang tidak dapat berpindah yakni rumah kos yang terdiri dari 24 kamar kos, dengan memiliki kemanfaatan sebagai tempat tinggal sementara dengan harga sewa Rp 7000.000.- untuk jangka waktu satu tahun. *Mauqud 'alaih* dalam sewa-menyewa ini tidak dilarang oleh agama karena jenis benda dan kemanfaatannya jelas tidak ada larangan baginya. Sehingga syarat *mauqud 'alaih* dalam perjanjian ini dipenuhi secara menyeluruh.

Ujrah adalah upah atau imbalan sebagai bayaran (uang sewa).¹⁴⁵

Disyaratkan pada *ujrah* (upah) adalah:

- 1) Upah/imbalan berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya (*mal mutaqaawwim*). Dalam hadis Nabi SAW dijelaskan:

Artinya: Dari Abu Hurairah dan Abu Said keduanya berkata:

“siapa yang melakukan upah mengupah maka hendaklah ia ketahui upahnya.”

¹⁴⁴ Rozalinda, *Op.Cit.* 132.

¹⁴⁵ Rahchmad Syafe'i, *Op.Cit.* h. 178.

- 2) Upah/imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang diakadkan. Misalnya sewa rumah imbalannya dengan sebuah rumah. Upah mengerjakan sawah imbalannya dengan sebidang sawah. Syarat seperti ini sama dengan riba.

Perjanjian ini termasuk sewa-menyewa (*Ijarah*) yang kaitannya dengan sewa aset atau properti, yakni mengalihkan hak untuk menikmati manfaat dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Karena objek yang menjadi sewa-menyewa adalah rumah kos sehingga upahnya berupa biaya imbalan atas pemakaian sewa kos tersebut. Imbalan yang terjadi untuk menyewa kos graha putri nagoya adalah sebesar Rp 7000.000,- untuk masa satu tahun. Sehingga upah dalam perjanjian ini tidak disyaratkan dari jenis yang diakadkan.

- 3) Bisa membawa manfaat yang jelas. Seperti menempati rumah, melayani seseorang mengajarkan suatu ilmu, dan lain sebagainya.¹⁴⁶

Manfaat dari perjanjian sewa-menyewa di kos graha putri nagoya telah jelas yakni dapat menempati kos dengan imbalan Rp 7.000.000,- selama satu tahun

- d. Tidak berkurang nilainya berupa harta tetap yang dapat diketahui.

Objek dari perjanjian sewa-menyewa ini adalah rumah kos dan rumah Kos merupakan salah satu benda tetap yang tidak berkurang

¹⁴⁶ Mardani, *Op.Cit.* h. 154-155.

nilainya sebab rumah kos bisa dipakai atau digunakan untuk berulang-ulang atau bertahun-tahun.

- e. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.¹⁴⁷

Perjanjian sewa-menyewa di kos graha putri nagoya ini menentukan upah sewanya diukur dari waktu yakni satu tahun dari tempatnya yang jaraknya tidak jauh dari Universitas Islam Negeri Lampung dan dengan memiliki ruangan kos yang lebih lebar dari kosan pada umumnya yang ada di sekitar Universitas Islam Negeri Lampung dengan upah sebesar Rp 7.000.000,-

Pembayaran Upah Sewa dalam Hukum Islam Menurut imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir*, ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan. Hak menerima upah bagi *musta'jir* adalah¹⁴⁸ ketika pekerjaan selesai dikerjakan, berlandaskan pada hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah, Rasulullah Saw. bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عَرَقُهُ¹⁴⁹

Artinya: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Majah).¹⁵⁰

¹⁴⁸ Hendi Suhendi, *Op.Cit.* h. 121.

¹⁴⁹ Abu Abdullah Muhammad ibn Yazid al-Qazuwaini wa Majah, *Op.Cit.* h. 398, hadis ke-2537

Upah dalam perjanjian sewa-menyewa ini adalah berupa pembayaran atas manfaat yang diperoleh dari barang yang disewakan, pembayaran tersebut telah di lunasi oleh pihak penyewa secara menyeluruh diawal perjanjian bahkan sebelum memperoleh manfaat pihak penyewa sudah membayarkan kewajibannya secara penuh sehingga pihak penyewa berhak atas pemenuhan manfaat objek sewa-menyewa secara menyeluruh namun hak dari penyewa tidak terpenuhi secara menyeluruh akibat ketentuan yang diterapkan secara sepihak oleh pemilik objek sewa yakni pemilik kos.

Artinya salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan atau wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban untuk menyerahkan hak pemakaian secara penuh sesuai dengan perjanjian awal diperkuat dengan teori bahwa sewa-menyewa adalah merupakan jenis perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak sehingga kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Didalam Al-Quran telah dijelaskan perintah agar memenuhi janji, sebagaimana firman Allah SWT yang berbunyi:

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ۝١٥٠

¹⁵⁰ Muhammad Nashiruddin Al Albani yang diterjemahkan oleh H. Iqbal dan H. Mukhlis BM, *Op.Cit*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2005)

Artinya: “dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya”.¹⁵¹

Perjanjian tersebut menimbulkan kerugian atau memberatkan salah satu pihak sehingga terjadi protes dari pihak penyewa, mereka merasa keberatan dengan ketentuan sepihak yang diterapkan oleh pemilik sewa yakni, sebagai berikut:

- a. Mereka tidak sependapat dengan uang panjar perpanjangan sewa maupun waktu pemberiannya yang terlalu cepat sebab tidak ada perjanjian di awal.
- b. Mereka tidak sependapat dengan penerapan ketentuan pengosongan kamar kos sebelum jangka waktunya berakhir.

Keberatan mereka terjadi karena praktik sewa-menyewa yang ada tidak sesuai dengan perjanjian awal, sehingga penerapan ketentuan tersebut hak pakai dari pihak penyewa tidak terpenuhi secara menyeluruh sedangkan kewajibannya telah dipenuhi, sehingga terjadi ketidakseimbangan sedangkan salah satu asas yang harus diterapkan dalam perjanjian Islam adalah asas keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul risiko, sedangkan dalam praktik yang diterapkan di Kos graha putri nagoya tidak ada keseimbangan antara kewajiban yang telah dipenuhi dengan hak yang diterima oleh penyewa sedangkan pemilik sewa telah memperoleh haknya secara penuh namun tidak memberikan kewajibannya yakni

¹⁵¹ Departemen Agama, *Op.Cit.* h. 285.

memberikan tempat sewa secara penuh kepada penyewa. Maka perjanjian ini tidak diterapkan sesuai dengan asas kontrak islam, asas adalah sebuah hukum dasar yang harus diterapkan dalam setiap perjanjian kontrak agar perjanjian itu bisa memberikan kemaslahatan umat.

Ketentuan ini diterapkan dengan alasan sebagai salah satu strategi penjualan supaya usaha sewa-menyewa kos tetap lancar, karena sekarang ini telah banyak berdiri rumah-rumah kos sehingga untuk tetap menarik konsumen pemilik kos menerapkan peraturan diatas¹⁵² dengan begitu pemilik kos dengan cepat dapat memastikan siapa saja penyewa yang memperpanjang perjanjian sewa-menyewa dan siapa saja penyewa yang mengakhiri perjanjian sewa-menyewa kos graha putri nagoya. Sehingga apabila telah diperoleh data maka pemilik kos bisa segera menawarkan kembali kos graha putri nagoya atau mempromosikannya kepada konsumen lain, supaya 24 kamar kos dapat terisi penuh setiap tahunnya.

Jadi ketentuan yang diterapkan oleh pemilik kos graha putri nagoya tentang sistem perpanjangan sewa adalah tidak sah karena tidak sesuai dengan;

a. Persyaratan sewa-menyewa dalam Islam, yaitu tentang;

- 1) Syarat sebagai *Aqid* dalam perjanjian sewa-menyewa ini tidak memenuhi persyaratan saling meridhai, karena salah satu pihak merasa keberatan akibat ketentuan yang diterapkan oleh pihak yang lain dimana ketentuan itu tidak disebutkan didalam akad

¹⁵² Sairi S. Sos dan Ibu Nurjanawati *Op.Cit.*

awal. Yakni ketentuan tentang sistem perpanjangan sewa kos graha putri nagoya.

- 2) Syarat *sighat*. *Sighat* disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad. Masa sewa kos dalam perjanjian awal adalah satu tahun namun dalam praktiknya bagi penyewa yang tidak memperpanjang perjanjian sewa maka dua bulan sebelum jangka waktu berakhir penyewa sudah diharuskan untuk mengosongkan kamar kos. Maka perjanjian ini tidak berkesesuaian antara akad dan pelaksanaannya.¹⁵³

Dengan demikian praktik sewa-menyewa yang terjadi di Sukarame Bandar Lampung jika dilihat dari ketentuan syaratnya tidak terpenuhi secara menyeluruh, sedangkan salah satu unsur sewa menyewa berdasarkan rumusan pasal 1548 KUHPdt menyatakan bahwa persyaratan sewa-menyewa adalah ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan dan memperoleh hak dari pihak yang menyewakan dan pihak penyewa oleh karena itu akad yang dilakukan masing-masing pihak tidak sah menurut ketentuan syarat perjanjian sewa-menyewa dalam hukum Islam ini diperkuat dengan definisi syarat itu sendiri adalah sesuatu yang tergolong padanya keberadaan hukum (*syar'i*) dan dia berada diluar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum

¹⁵³ Mardani, *Loc.Cit.*

itu tidak ada.¹⁵⁴ Sehingga perjanjian atau akad ini tidak *sahih* karena kemanfaatannya tidak tetap bagi penyewa tidak memenuhi syaratnya menurut ulama Hanafiyah hukum *ijarah* rusak bila kerusakan terjadi pada syaratnya.¹⁵⁵

- b. Dalam perjanjian tersebut salah satu pihak merasa dirugikan akibat ketentuan yang ditetapkan sepihak oleh pemilik sewa, sedangkan telah dijelaskan mengenai janji di dalam Al-Qur'an Surat Al-Isra'(17) ayat 34, yang berbunyi,



 وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: “dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban”.¹⁵⁶

Perjanjian sewa-menyewa yang terjadi tidak dipenuhi sesuai akad awal, sehingga salah satu pihak merasa dirugikan, karena haknya tidak dimiliki secara penuh.

- c. Tidak sesuai dengan asas perjanjian dalam Islam, yakni asas keseimbangan, di mana antara hak dan kewajiban salah satu pihak tidak seimbang akibat penerapan ketentuan sistem perpanjangan sewa kos yang tidak disebutkan dalam akad awal.

¹⁵⁴ Abdul Karim Zaidan, *Op.Cit*, h. 59

¹⁵⁵ Rachmat Syafe'i, *Op.Cit*, h. 131

¹⁵⁶ Departemen Agama, *Loc.Cit*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan dan analisis hukum tentang perjanjian sepihak tentang sistem perpanjangan sewa-menyewa Kos graha putri nagoya di Sukarame Bandar Lampung , maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Sistem perpanjangan sewa-menyewa kos graha putri nagoya berdasarkan pada perjanjian awal tidak menyebutkan jumlah besaran persentase yang harus dibayar dan waktu pengosongan kos, namun dalam praktiknya bagi penyewa yang ingin memperpanjang sewa kos diwajibkan membayar uang muka sebesar 30% dari harga pokok dan bagi mereka yang tidak memperpanjang sewa kos diharuskan mengosongkan kamar kos tersebut dua bulan sebelum jatuh tempo.
2. Ketentuan yang diterapkan oleh pemilik kos graha putri nagoya tentang sistem perpanjangan sewa belum sesuai menurut hukum Islam khususnya pada akad perjanjiannya dimana ketentuan tentang jumlah persentase dan waktu pengosongan kamar kos yang tidak disebutkan diawal perjanjian. Tinjauan hukum Islam tentang sistem perpanjangan sewa-menyewa kos Graha Putri Nagoya adalah menyalahi hukum Islam mengingat syarat akadnya tidak dipenuhi sebagai syarat akad dalam hukum Islam maka hukumnya tidak boleh. Sesuai dengan analisis uraian pada alenia sebelumnya perjanjian ini belum sesuai

dengan hukum Islam karena dalam masalah *Aqid* belum memenuhi persyaratan saling meridhai sebab salah satu pihak merasa keberatan sedangkan dalam sisi *Shigat* tidak ada akad sebelumnya sedangkan pelaksanaan di lapangan terdapat ketentuan tentang persentase pembayaran dan waktu pembayaran uang muka serta waktu pengosongan kamar kos.

B. Saran

Berlandaskan praktik yang ada di lapangan maka bisa disimpulkan bahwa Perjanjian sepihak tentang perpanjangan sewa kos sebelum jatuh tempo di rumah kos graha putri nagoya kecamatan Sukarame Bandar Lampung hukumnya adalah tidak boleh, Oleh karena itu diperlukan beberapa saran, yaitu:

1. Seharusnya akad awal dalam perjanjian sewa-menyewa kos Graha Putri Nagoya sesuai dengan penerapan yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian hal ini menjadi masukan bagi Pengelola Rumah Kos Graha Putri Nagoya dan bagi seluruh Pengelola Rumah Kos Bandar Lampung.
2. Seharusnya para Penyewa dan Pengelola memahami tentang akad sewa-menyewa dan memahami tentang syarat-syarat akad dalam hukum Islam dan harus dibuktikan dengan bukti tertulis hal ini untuk menghindari perselisihan di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir al-Ahkam*, Jakarta: Kencana, 2006.
- Abdul Karim Zaidan, *Al-Waizu fi Ushul Fiqh*, Beirut: al-Risalah, 1998.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Adiya Bakti, 2014.
- Abdullah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin al-Mughirah al-Ja'fai, *Shahih Bukhori*, Juz VIII, Maktabah Syamilah Isdaar, Beirut, 2004.
- Abu Abdullah Muhammad ibn Yazid al-Qazuwaini wa Majah, *Sunnah Ibn Majah*, juz 7 kairo: Mawqi' Wizarah al-Auqaf al-Mishiriyah.
- Amir Syarifudin, *Ushul Fiqh*, Jakarta: PT. Logos Wacana Ilmu, 1997.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Burhan Ashofha, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2013.
- Departemen Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an*, Jawa Barat: CV Penerbit Diponegoro, 2014.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, Semarang: Raja Publishing, 2011.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Fatwa DSN-MUI No. 09/ DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Imam Nasaiy, Sunan Nasaiy, *Dar al-Fikr*, Beirut, 1994.
- Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, cetakan ketujuh, Bandung: CV. Mandar Maju, 1996.
- Lexy L Moloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosda Karya, 2001.

- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Moh Nazir, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2009.
- Muhammad al-Khathib al-Syarbayniy, *Mughniy al-Muhtaj*, Beirut: Dar al-Fikr, {tt}.), Juz II.
- Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Terjemah Sahih Bukhari* .
- Muhammad Nashiruddin Al Albani yang diterjemahkan oleh Ahmad Yoswaji, *Shahih Sunan An-Nasa'i*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2004.
- Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- M.Agus Solahudin dan Agus Suyadi, *Ulumul Hadis*, Bandung: CV Pustaka Setia.
- Noer Saleh dan Musanet, *Pedoman Membuat Skripsi*, Jakarta: Gunung Agung, 1998.
- Penjelasan Pasal 19 huruf f UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Pasal 1 ayat (6) UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.
- Pasal 20 ayat (9) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- Rahchmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Rosihon Anwar, *Ulumul Quran*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2013.
- Rozalinda, *Fikih Syariah Ekonomi (Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah)* Jakarta: PT Grafindo Persada, 2016.
- Ruslan Abdul Ghofur, *Konstruksi Akad Dalam Pengembangan Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, Al-‘Adalah, Vol. XII, No. 1 (2015), h. 505. (On-line), tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/203/372> (15 nOvember 2018, pukul 08.12), dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 13*, Pena Pundi Aksara, Jakarta, 2006.

- Suharmisi Arikunto, *Prosedur penelitian suatu pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, Edisi Revisi III Cet. Ke-4, 2006.
- Subekti & Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)* Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014.
- Susiadi, *Metode Penelitian*, Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015.
- Sutrisno Hadi, *Metode Research, Jilid 1*, Yogyakarta: Yayasan Penerbit, Fakultas Psikologi UGM, 1981.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Syamsul Hilal, “Urgensi Ijarah dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat”, *Asas*, Vol. V, No. 1, Januari 2013. (On-line), tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/1692/1413> (18 November 2018, pukul 13.05), dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.
- Syamsul Hilal, “Urgensi Kaidah Fiqhiyyah dalam Pengembangan Ekonomi Islam”, *Al-Adalah*, Vol. XIII, No. 3, Januari 2017. (On-line), tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/161> (18 November 2018, pukul 13.05), dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.
- Wahbah az-Zuhaily, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Juz. 4 Libanon: Dar al Fikri, 1984.