

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENETAPAN PEMBAYARAN  
LISTRIK BAGI PENGHUNI KOS YANG TIDAK  
MENEMPATI KOSANNYA  
(Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame  
Bandar Lampung)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Syariah

Oleh :

**KARLINDASARI  
NPM: 1521030365**

**Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**



**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1440 H/2019 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENETAPAN PEMBAYARAN  
LISTRIK BAGI PENGHUNI KOS YANG TIDAK  
MENEMPATI KOSANNYA  
(Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame  
Bandar Lampung)**

**SKRIPSI**

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



Pembimbing I : Dr. Erina Pane, S.H., M. Hum

Pembimbing II : Juhrotul Khulwah, M. Si

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1440 H / 2019 M**

## ABSTRAK

Sewa-menyewa kos merupakan salah satu bisnis yang menguntungkan dan diminati di kalangan masyarakat sebagai ladang bisnis. Namun pada praktiknya, kegiatan sewa menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan, yaitu berkaitan dengan isi perjanjian atau kesepakatan diawal yang tidak dijelaskan dengan rinci sehingga menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada. Seperti yang terjadi di kos Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung tentang pembayaran listrik kepada seluruh penyewa apabila penyewa tidak menempati kosannya dalam waktu yang relatif lama tetapi tetap diharuskan membayar biaya listrik yang sama dengan penyewa yang ada di kosan tersebut. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah, bagaimana penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kos Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung? dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kos Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung?. Adapun tujuan penelitian ini untuk mengetahui penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kos Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung dan untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kos Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung. Adapun metode penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yang bersifat *deskriptif* analisis, diperkaya dengan data kepustakaan. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui wawancara (*interview*), observasi (pengamatan), dan dokumentasi. Dalam pengolahan datanya dilakukan melalui *editing, klasifikasi, interpretasi, sistematising*.

Berdasarkan hasil penelitian penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya yang terjadi di kosan Annisa Sukarame Bandar Lampung dilakukan dengan sistem iuran dimana seluruh biaya dijumlahkan dan dibagi dengan seluruh jumlah penyewa kos, meskipun penyewa kos tidak menempati kosannya selama satu bulan atau bahkan sampai tiga bulan penyewa kos tersebut tetap dibebankan untuk membayar biaya listrik yang sama dengan orang-orang yang selalu menempati kos tersebut dengan alasan banyak atau sedikitnya orang yang berada di kos tersebut tagihan listrik tiap bulannya sama saja tidak begitu jauh perbedaannya. Tinjauan hukum Islam terhadap penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya yang terjadi di Kos Annisa Sukarame Bandar Lampung tidak boleh dalam hukum Islam dikarenakan tidak adanya akad yang jelas dari awal serta adanya pihak yang merasa dirugikan yakni para penyewa kos yang pulang kampung saat libur kuliah kurang lebih selama satu sampai tiga bulan tiap semesternya sebab penyewa yang pulang kampung tidak memakai listrik yang ada di kosan tersebut. Sedangkan di dalam hukum Islam telah dijelaskan bahwasanya setiap perjanjian harus adanya akad yang jelas serta tidak adanya pihak yang merasa dirugikan dan berdasarkan kesepakatan bersama.



**KEMENTERIAN AGAMA RI  
UIN RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

*Jl. Let Kol. H. Endro Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung Telp. Fax (0721) 703531-78042*

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENETAPAN PEMBAYARAN LISTRIK BAGI PENGHUNI KOS YANG TIDAK MENEMPATI KOSANNYA** (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung) Disusun oleh **Karlindasari, Npm 1521030365**, Jurusan **Hukum Ekonomi Syariah** Telah diujikan dalam sidang Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung, Pada Hari / Tanggal Kamis, 23 Januari 2020.

**TIM MUNAQASAH**

Ketua : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si.

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

Penguji Utama : Drs. Henry Iswansyah, M.A.

Penguji I : Dr. Erina Pane, S.H., M.Hum

Penguji II : Juhrotul Khulwah, M.S.I.



**Dekan Fakultas Syari'ah**

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

**NIP. 196210221993031002**



**KEMENTERIAN AGAMA RI  
UIN RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

*Jl. Let Kol. H. Endro Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung Telp. Fax (0721) 703531-78042*

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENETAPAN PEMBAYARAN LISTRIK BAGI PENGHUNI KOS YANG TIDAK MENEMPATI KOSANNYA** (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung) Disusun oleh **Karlindasari, Npm 1521030365, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah** Telah diujikan dalam sidang Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung, Pada Hari / Tanggal Kamis, 23 Januari 2020.

**TIM MUNAQASAH**

Ketua : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si.

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

Penguji Utama : Drs. Henry Iswansyah, M.A.

Penguji I : Dr. Erina Pane, S.H., M.Hum.

Penguji II : Juhrotul Khulwah, M.S.I.

Dekan Fakultas Syari'ah



**Dr. H. H. Chairuddin, M.H.**

210221993031002

## MOTTO

أَعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ ﴿٨﴾

Artinya: “berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat dengan takwa, dan bertakwalah kepada Allah, sungguh Allah Maha teliti apa yang kamu kerjakan” ( Q.S Al-Mā'idah (5) ayat 8)



## PERSEMBAHAN

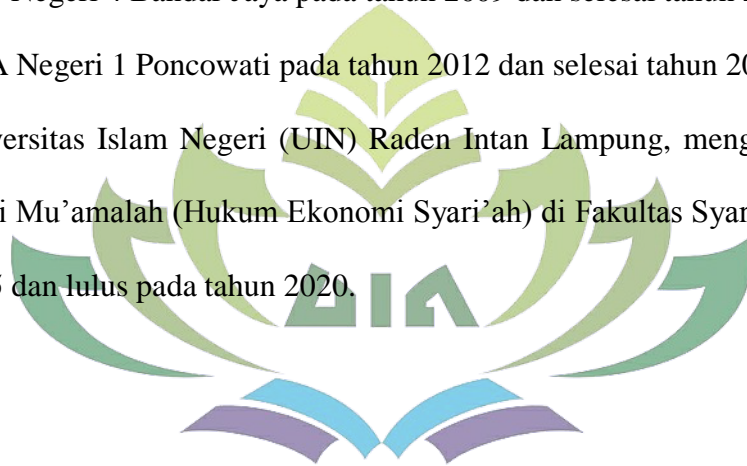
Sembah sujud serta syukur kehadiran Allah SWT. Taburan cinta dan kasih sayang-Mu telah memberikanku kekuatan, membekaliku dengan ilmu serta memperkenalkanku dengan kesabaran. Atas karunia dan kemudahan yang telah Engkau berikan pada diri ini akhirnya skripsi yang sederhana ini dapat terselesaikan. Maka dengan ketulusan hati penulis persembahkan karya sederhana ini kepada:

1. Orang tuaku yang kucintai dan kusayangi Bapak Kaharudin dan Mama Bahraeni yang telah membesarkan dan mendidikku, yang tidak henti-hentinya selalu mendoakan akan keberhasilanku, serta yang selalu memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan cinta yang tidak terhingga, sehingga menghantarkan penulis menyelesaikan Pendidikan Strata 1 (S1) di UIN Raden Intan Lampung.
2. Kedua kakak kandungku Saharudin dan Burhanudin serta kedua kakak iparku Dewi dan Yulia terimakasih karena selalu menyayangi, memberikan dukungan dan nasihat, dan kedua keponakanku yang selalu menghibur Raditya dan Ramdhan.
3. Almamater tercinta Universitas Raden Intan Lampung.

## RIWAYAT HIDUP

Karlindasari, dilahirkan di Kuala Teladas, Tulang Bawang pada tanggal 22 Februari 1997, anak ketiga dari tiga bersaudara buah cinta dan kasih sayang dari pasangan Bapak Kaharudin dan Ibu Bahraeni. Adapun pendidikan yang telah di tempuh ialah :

1. SD Negeri 5 Bandar Jaya pada tahun 2003 dan selesai tahun 2009.
2. SMP Negeri 4 Bandar Jaya pada tahun 2009 dan selesai tahun 2012.
3. SMA Negeri 1 Poncowati pada tahun 2012 dan selesai tahun 2015.
4. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, mengambil Program Studi Mu'amalah (Hukum Ekonomi Syari'ah) di Fakultas Syari'ah pada tahun 2015 dan lulus pada tahun 2020.





## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga dapat terselesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi besar Muhammad SAW beserta para keluarga, sahabat dan para pengikutnya, dan semoga kita mendapat syafaat beliau di hari kiamat kelak.

Adapun judul skripsi ini “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya. Skripsi ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari’ah pada Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan, hal tersebut semata-mata karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki.

Penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya dan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang terlihat atas penulisan skripsi ini. Secara khusus kami ucapkan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Moh Mukri, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu dikampus tercinta ini.

2. Bapak Dr. H. Khairuddin, M.H. selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu di kampus tercinta ini.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I. selaku Ketua Jurusan Muamalah dan Ibu Juhratul Khulwah, M.Si. selaku Sekretaris Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa membantu dan memberikan bimbingan serta arahan terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswanya.
4. Ibu Dr. Hj. Erina Pane, S.H., M. Hum. selaku pembimbing I dan Ibu Juhratul Khulwah, M.Si. selaku pembimbing II yang selalu memberikan masukan, saran, serta meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Bapak/Ibu Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang telah banyak membantu selama masa perkuliahan.
6. Kepala beserta staf perpustakaan pusat dan perpustakaan syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kemudahan dalam menyediakan referensi yang dibutuhkan.
7. Guru-guru ku tercinta dari Sekolah Dasar sampai Sekolah Menengah Atas yang telah mengajarkan ku banyak hal sehingga dapat membaca, menulis dan mengetahui banyak hal hingga dapat masuk diperguruan tinggi ini.
8. Teman-teman seperjuangan Muamalah angkatan 2015, khususnya para sahabat dan keluarga besar Muamalah C angkatan 2015, yang telah membantu dan memotivasi dalam menyelesaikan skripsi ini, serta memberikan warna dan canda tawa dan berbagai pengalaman selama empat tahun masa perkuliahan.

9. Sahabat-sahabatku Siti Maysaroh, Selvi Melani, Cahya Surya, Yessi Rahmawati, Putri Ayuni, Dwi Anista Febrianti, Siti Maesaroh, Septiana Tri Lestari, dan Anjani Permata yang telah mendampingi, memberi semangat, canda tawa, suka duka, do'a, dukungan, serta pengalaman yang takkan terlupakan.
10. Sahabat-sahabat dan keluarga besar KKN kelompok 91 Desa Sindang Sari Kecamatan Tanjung Bintang angkatan 2015 yang telah memberikan banyak pengalaman yang takkan terlupakan dan sampai saat ini masih setia menemani ku, memberi dukungan semangat yang tiada hentinya, mendo'akan ku, canda tawa serta suka duka telah dilewati bersama.
11. Penghuni "Pondok Samara 3", Mba Anisa Mahda, Yurli Haryanti S.E., Maysaroh, Meinaroza, Naurah Arra, Selvi Melani dan Lola Ermiyuli, Mila yang selalu memberikan kebahagiaan dikala kepenatan datang, yang selalu berhasil membawa kembali senyum dan tawa yang hilang, berkat kalian karya ilmiah ini tidak membosankan.
12. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Semoga bantuan serta segalanya yang telah diberikan oleh semua pihak mendapatkan balasan serta pahala dari yang maha kuasa Allah SWT.

Bandar Lampung, Januari 2020  
Penulis

**Karlindasari**  
**NPM. 1521030365**

## DAFTAR ISI

<b>COVER</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR BAGAN</b> .....	<b>xvi</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Penegasan Judul .....	1
B. Alasan Memilih Judul .....	2
C. Latar Belakang Masalah .....	3
D. Fokus Penelitian.....	6
E. Rumusan Masalah.....	7
F. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian .....	7
G. Signifikansi Penelitian .....	7
H. Metode Penelitian .....	8

### **BAB II LANDASAN TEORI**

A. Kajian Teori	
1. Akad (Perjanjian) Menurut Hukum Islam.....	13
a. Pengertian Akad .....	13
b. Rukun dan Syarat Akad.....	14
c. Macam-macam Akad .....	19
d. Prinsip-prinsip Akad.....	21
e. Berakhirnya Akad.....	26
2. Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	27
a. Pengertian Sewa Menyewa .....	28
b. Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	30
c. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa.....	38
d. Macam-macam Sewa Menyewa.....	42
e. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa .....	46
B. Tinjauan Pustaka.....	46

### **BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN**

A. Gambaran Tentang Rumah Kos Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.....	51
1. Sejarah Berdirinya.....	58
2. Prosedur.....	69

3. Peraturan .....	60
B. Sistem Penetapan Pembayaran Listrik Kos Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.....	62

#### **BAB IV ANALISIS DATA**

A. Sistem Penetapan Pembayaran Listrik Kos Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.....	69
B. Tinjauan Hukum Islam tentang Penetapan Pembayaran Listrik Kos Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung .....	72

#### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	75
B. Rekomendasi.....	76

#### **DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
1. Komposisi Penduduk Kelurahan Korpri Jaya berdasarkan Umur bulan 9 Tahun 2019 .....	53
2. Rincian Penduduk Kelurahan Korpri Jaya berdasarkan Tingkat Pendidikan Tahun 2019.....	54
3. Jumlah penduduk Kelurahan Korpri Jaya berdasarkan Mata Pencaharian Tahun 2019.....	55
4. Jumlah Penduduk Kelurahan Korpri Jaya berdasarkan Agama yang Dianut Tahun 2019.....	55



## DAFTAR BAGAN

Bagan	Halaman
1. Struktur Organisasi Kecamatan Sukarame.....	56
2. Struktur Organisasi Kelurahan Korpri Jaya .....	57



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Sebelum peneliti membahas lebih lanjut tentang skripsi ini terlebih dahulu penulis akan menjelaskan pengertian judul guna menghindari kesalahpahaman dalam memahami maksud dan tujuan skripsi ini, maka perlu adanya penjelasan dengan memberi arti beberapa istilah yang digunakan.

Adapun skripsi ini berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Penetapan Pembayaran Listrik bagi Penghuni Kos yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung)”.

1. Tinjauan dalam “Kamus Besar Bahasa Indonesia“ mempunyai arti pandangan atau pendapat secara istilah tinjauan adalah “pemeriksaan yang teliti, penyelidikan, kegiatan pengumpulan data, pengolahan, analisa, dan penyajian yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu permasalahan”.<sup>1</sup>
2. Hukum Islam adalah hukum-hukum Allah SWT, yang kewajibannya telah diatur secara jelas dan tegas didalam Al- Qur’an atau hukum-hukum yang ditetapkan secara langsung oleh wahyu, misalnya: kewajiban sholat, zakat, puasa, haji, sedangkan permasalahan yang belum jelas didalam Al-Qur’an perlu penafsiran untuk menentukan hukum baru dari permasalahan

---

<sup>1</sup> Hasan Alwi dan Dendi Sugono, *Telaah Bahasa dan Sastra* (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia 2002), h.6.



menentukan hukum baru dari permasalahan tersebut yang dinamakan dengan istilah fiqih”.<sup>2</sup>

3. Penetapan mempunyai arti proses, cara, penentuan atau pelaksanaan.<sup>3</sup>
4. Pembayaran adalah proses atau cara atau perbuatan membayar. <sup>4</sup>
5. Listrik mempunyai arti daya atau kekuatan yang ditimbulkan oleh adanya gesekan atau melalui proses kimia, dapat digunakan untuk menghasilkan panas atau cahaya, atau untuk menjalankan mesin. <sup>5</sup>
6. Kos atau kata lainnya indekos yaitu tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan).<sup>6</sup>

Berdasarkan pengertian dari beberapa uraian kata sebelumnya dalam judul skripsi ini bisa disimpulkan sebagai upaya pengkajian hukum Islam pada sistem pembayaran listrik bagi orang yang tidak menempati kosannya di rumah kos Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.

## **B. Alasan Memilih Judul**

### **1. Alasan Objektif**

Adanya kegagalan dalam penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya, dimana penghuni kos yang pulang kampung dalam waktu lama tetap dimintai uang bayaran listrik

---

<sup>2</sup> Siti Mahmudah, *Historisitas Syari'ah (Kritik Relasi-Kuasa Khalil 'Abd al-Karim)* (Yogyakarta: LkiS Pelangi Aksara, 2016), h.197.

<sup>3</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia cet-4* (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2008) h.30.

<sup>4</sup> *Ibid.*, h. 30

<sup>5</sup> *Ibid.*, h. 25

<sup>6</sup> *Ibid.*, h. 23

dengan nominal jumlah uang yang sama dengan penghuni kos yang tidak pulang kampung atau berada di kosan tersebut.

## 2. Alasan Subjektif

- a. Tersedianya literatur yang menunjang dan sarana prasarana yang memadai sehingga sangat memungkinkan untuk mengkaji permasalahan ini.
- b. Sangat relevan dengan disiplin ilmu yang ditekuni yaitu hukum ekonomi syariah (Muamalah).

## C. Latar Belakang

Manusia diciptakan oleh Allah SWT sebagai makhluk sosial yang tentunya tidak dapat hidup sendiri dan memerlukan pertolongan orang lain, ini berarti manusia tidak terpisahkan dari kegiatan muamalah. Muamalah secara terminologi merupakan hukum-hukum syar'i yang berhubungan dengan urusan-urusan duniawi seperti jual beli, sewa, gadai, dan sebagainya.<sup>7</sup>

Muhammad Utsman Syubair menyebutkan bahwa muamalah tidak terbatas hanya pada masalah jual beli, tetapi mencakup semua bidang hukum yang mengatur hubungan antar manusia yang berkaitan dengan harta benda (*al-mal*). "Muamalah adalah hukum syar'i yang mengatur hubungan hukum manusia di bidang harta benda, seperti jual beli, sewa menyewa, wakaf, hibah, rahn, hiwalah (pengalihan utang) dan sebagainya".<sup>8</sup>

Islam sebagai agama yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia membuat berbagai macam peraturan yang dimana dengan adanya peraturan itu

---

<sup>7</sup> Khalid bin Ali Al-Musyaiqih, *Sudah Halalkah Semua Transaksi Anda* (Klaten: Inas Media, 2009), h. 15.

<sup>8</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 150

akan tercipta kedamaian dan kebahagiaan dalam hidup bermasyarakat. Dengan demikian aspek muamalah merupakan hal yang penting sebagai realisasi dari tuntunan syariat Islam, guna untuk menghindari terjadinya pertikaian dan kejanggalan dalam kehidupan sosial masyarakat.

Segala ketentuan perekonomian dan transaksi bisnis menurut ajaran Islam yang bersumber dari Al-Qur'an adalah untuk memperhatikan hak individu yang harus terlindungi, sekaligus untuk menegakkan rasa solidaritas yang tinggi dalam masyarakat. Oleh karena itu, syariah mengharamkan perampokan, pencurian, perampasan, penyuapan, pemalsuan, penghianatan, penipuan, dan memakan riba, karena keuntungan yang didapat dengan cara-cara tersebut pada hakikatnya diperoleh dengan mendatangkan kemudharatan kepada orang lain<sup>9</sup>.

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِاِلْبٰطٍ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

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”* (Qs. An-nisa:29).

Bahwa Allah SWT melarang hambanya untuk berlaku zalim baik kepada dirinya sendiri maupun kepada orang lain dan mengharamkan memakan harta orang lain dengan cara yang batil yaitu tanpa ganti dan hibah,

<sup>9</sup> A. Kadir, *Hukum Bisnis Syariah Dalam Alquran* (Jakarta: Amzah, 2013), h. 56

dan termasuk di dalamnya semua jenis akad yang rusak dan tidak boleh secara syara' baik karena riba maupun *jahalah* (tidak diketahui).<sup>10</sup>

Di Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung merupakan daerah yang mayoritas penduduknya mempunyai usaha sewa kamar kos, di daerah tersebut tingkat pendatang cukup tinggi karena lokasinya yang berdekatan dengan salah satu universitas yang ada di Lampung.

Ditinjau dari segi bisnis, usaha sewa menyewa kamar kos ini sangat diminati warga setempat sebagai usaha sampingan, usaha ini juga sangat menjanjikan sebagai ladang bisnis, dan tidak terlepas dari ini semua adalah dalam suatu bisnis tentulah terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan terbaik. Di dalam kerjasama ini dilakukan oleh pemilik kos dan penyewa, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sesuai kesepakatan kepada pemilik kos, dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan sebelumnya, yaitu seperti pembayaran listrik, PAM (Perusahaan Air Minum), dan besar uang tiap bulan atau tahun yang harus dibayar.

Namun pada praktiknya, kegiatan sewa menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan, yaitu berkaitan dengan isi perjanjian atau kesepakatan diawal yang tidak dijelaskan dengan rinci sehingga menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada. Seperti yang terjadi di kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung tentang pembayaran listrik kepada seluruh penyewa apabila penyewa tidak menempati kosannya dalam waktu yang relatif lama tetapi tetap

---

<sup>10</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam* (Jakarta : Amzah, 2010), h. 27

diharuskan membayar biaya listrik yang sama dengan penyewa yang ada di kosan tersebut.

Sedangkan penetapan tarif pembayaran listrik tidak dijelaskan secara rinci diawal perjanjian, bila si penyewa pulang kampung dikarenakan libur kuliah akan tetap ditarik atau dikenakan biaya iuran yang sama untuk membayar listrik dengan penyewa yang masih menempati kosannya atau tidak pulang kampung. Hal ini jelas merugikan penyewa yang tidak menempati kosannya karena penyewa yang pulang kampung tidak memakai listrik yang ada di kosan tersebut berbeda dengan penyewa yang tetap berada di kosan, mereka menggunakan listrik untuk keperluan sehari-hari seperti untuk memasak nasi menggunakan megicom, mengecras HP, menggosok baju dan lain sebagainya.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka sangat relevan untuk dikaji dalam sebuah penelitian yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik bagi Penghuni Kos yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung)”.

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

Dalam penelitian ini memfokuskan masalah terlebih dahulu agar tidak terjadi perluasan permasalahan yang nantinya tidak sesuai dengan tujuan penelitian ini. Maka penelitian ini difokuskan pada praktik dan tinjauan hukum Islam dalam penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak

menempati kosannya pada kos Annisa di kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.

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

1. Bagaimana penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung?

#### **F. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang dibuat di atas dapat diambil tujuan dan kegunaan penelitian sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.
- b. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.

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

- a. Secara teoritis penelitian ini berguna untuk menambah wawasan ilmu pengetahuan tentang penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos di Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung yang lebih baik dan sesuai dengan hukum Islam serta dapat dijadikan rujukan bagi penelitian berikutnya dan juga bagi masyarakat umum.

- b. Secara praktis penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

## H. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian langsung yang dilakukan di lapangan atau diresponden.<sup>11</sup> Penelitian lapangan yaitu melakukan penelitian yang dilakukan di lapangan untuk memperoleh data atau informasi secara langsung dengan mendatangi subjek yang bersangkutan. Dan disisi lain juga menggunakan data kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang menggunakan literatur (kepustakaan) seperti catatan, buku, maupun laporan hasil penelitian dari penelitian terdahulu.

### 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secermat mungkin sesuatu yang menjadi objek, gejala, atau kebiasaan, perilaku tertentu kemudian di analisis secara lebih kritis.

---

<sup>11</sup>Susiadi, *Metode Penelitian* (Lampung: Pusat penelitian dan penerbitan LP2M Insitut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015), h.9.

### 3. Data dan Sumber Data

#### a. Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.<sup>12</sup> Data primer yang diperoleh dalam penelitian ini bersumber dari pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang telah lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi di luar dari penelitian sendiri, walaupun data yang dikumpulkan itu sesungguhnya adalah data asli.<sup>13</sup> Di dalam penelitian ini data sekunder dapat diperoleh dari beberapa sumber seperti Al-Qur'an, hadits, buku, kitab-kitab fiqih, Skripsi, jurnal, makalah dan literatur-literatur lainnya.

### 4. Populasi dan Sampel

#### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama.<sup>14</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah penghuni kos yang berjumlah 13 orang, dan pemilik kos yang berjumlah 1 orang pemilik kos sebagai narasumber atau responden. Kosan tersebut bernama kosan

---

<sup>12</sup> Sugiono, *metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), h. 225

<sup>13</sup> Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h.57

<sup>14</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h.



Annisa yang beralamat di Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.

#### **b. Sampel**

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi.<sup>15</sup>

Penentuan sampel dalam penelitian ini, menggunakan teori *purposive sampling* dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random atau daerah tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu.<sup>16</sup> Jumlah sampel berjumlah 14 orang. Peneliti menggunakan teori *purposive sampling* dengan tujuan untuk mendapatkan informasi mengenai permasalahan yang sedang dibahas.

### **5. Teknik Pengumpulan Data**

#### **a. Observasi**

Observasi yaitu merupakan teknik pengumpulan data dengan cara pengamatan langsung dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut.<sup>17</sup> Observasi dilakukan dengan cara pengamatan langsung pada fenomena yang terjadi di lapangan.

#### **b. Wawancara**

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau informan.<sup>18</sup> Dalam hal ini akan

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, h. 119

<sup>16</sup> Suharismi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Renika Cipta, 2006), h. 183.

<sup>17</sup> Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014), h. 154

<sup>18</sup> *Ibid.*, h. 170

dilakukan wawancara kepada responden yaitu para penghuni kos Annisa dan pemilik kos.

### c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu cara untuk mendapatkan data dengan cara berdasarkan catatan dan mencari data mengenai hal-hal berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, foto, dokumen rapat, dan agenda.<sup>19</sup>

## 6. Teknik Pengolahan Data

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

Pemeriksaan data yaitu mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar, dan sudah sesuai atau relevan dengan masalah. Dari berbagai data yang telah dikumpulkan akan diteliti kembali untuk mengetahui apakah data tersebut cukup akurat sehingga dapat dipertanggung jawabkan dalam pemaparan penelitian ini.

### b. Sistematisasi Data (*Sistematising*)

Sistematisasi data yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.<sup>20</sup> Dari data yang telah dikumpulkan, penulis akan mengurutkan permasalahan penelitian ini sesuai dengan sistematika penulisan pedoman skripsi yang dikeluarkan oleh fakultas syariah sebagai penulisan karya ilmiah yang baik.

---

<sup>19</sup> Koentjoroningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat* (Jakarta: Gramedia, 1991), h. 29

<sup>20</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), h. 126

## 7. Metode Analisis Data

Analisa data dilakukan dengan metode penelitian kualitatif, yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>21</sup> Dalam skripsi ini diuraikan kata-kata tertulis yang menggambarkan serta menganalisis tentang penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung dalam pandangan hukum Islam.



---

<sup>21</sup> Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009), h. 48

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Kajian Teori

#### a. Akad

##### 1. Pengertian Akad

Akad dalam hukum Indonesia dikenal dengan istilah “perjanjian”, dan disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata *al-‘aqd* yang berarti ikatan, mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabth*). Sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian).<sup>1</sup>

Adapun secara terminologi ulama fiqh melihat akad dari dua sisi yakni secara umum dan secara khusus:

##### 1. Secara umum

Pengertian akad dalam arti luas hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama Syafi’iyah, Malikiyah, dan Hanabilah, yaitu :

كُلُّ مَا عَزَمَ الْمَرْءُ عَلَىٰ فِعْلِهِ سَوَاءً صَدَرَ بِإِرَادَةٍ مُنْفَرِدَةٍ كَالْوَقْفِ  
وَالْإِبْرَاءِ وَالطَّلَاقِ وَالْيَمِينِ أَمْ إِحْتِاجَ إِلَىٰ إِرَادَتَيْنِ فِي إِنْشَائِهِ كَالْبَيْعِ  
وَالْإِجَارِ وَالتَّوَكُّيلِ وَالرَّهْنِ .

Artinya: “Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti waqaf, talak,

---

<sup>1</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* ( Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 68.

*pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai.”*

## 2. Pengertian akad secara khusus

Secara etimologi (bahasa), akad memiliki beberapa arti, antara lain:<sup>2</sup>

- a. Mengikat (*Ar-Rabthu*), berarti mengumpulkan ujung ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung kemudian menjadi sebagai sepotong benda.
- b. Sambungan (*‘Aqdatun*), merupakan sambungan yang menjadi memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.

Dalam berakad diantara dua orang atau lebih, *ijab-qabul* adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridhaan sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan *syara’*.

## 2. Rukun dan Syarat Akad

Setiap akad harus memenuhi rukun dan syarat sahnya. Rukun akad yang dimaksud adalah unsur yang harus ada dan merupakan esensi dalam setiap kontrak, menurut hukum perdata Islam kontrak dipandang tidak pernah ada jika salah satu rukun tidak ada. Sedang syarat bukan merupakan esensi akad, melainkan suatu sifat yang harus ada pada setiap rukun.

---

<sup>2</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT. Raja grafindo Persada, 2003), h.101.

**a. Rukun-Rukun Akad sebagai berikut:**

1) *'Aqid*, merupakan orang yang berakad (subjek akad); terkadang masing-masing pihak terdiri dari salah satu orang, dan terkadang terdiri dari beberapa orang. Misalnya, penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang; ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang.

2) *Mau'qūd 'alaih*, adalah benda-benda yang akan diakadkan (objek akad), seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, hadiah dalam akad hibah, barang yang digadaikan dalam akad *Rahn*, utang yang dijaminakan dalam akad kafalah.<sup>3</sup>

*Ma'qūd 'alaih* harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

a) Objek transaksi bisa diserahkan ketika terjadi akad atau kontrak. Seluruh ulama sepakat bahwa syarat ini berlaku dalam akad *mu'awadhah* (bisnis), dan menurut mayoritas ulama syarat ini juga berlaku untuk akad *tabarru'at* (sosial), kecuali malikiyah yang membolehkan harta yang diinfakkan itu tidak bisa diserahkan.

b) Objek transaksi harus berupa *mal mutaqawwim* (harta yang diperbolehkan *syara'* untuk ditransaksikan) dan dimiliki penuh oleh pemiliknya.

---

<sup>3</sup>Oni Sahroni, *Fikih Muamalah : Dinamika Teori dan Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah* (Jakarta : Rajawali Pers, 2016), h. 37.

- c) Objek transaksi bisa diserahterimakan saat terjadinya akad, atau dimungkinkan ada dikemudian hari, seperti dalam kontrak *salam*, *ishtishna'*, *ijarah* dan *murabahah*.
- d) Adanya kejelasan tentang objek transaksi. Objek transaksi harus suci, tidak terkena najis dan bukan barang najis.
- 3) *Maudhu' al-'aqd* adalah tujuan atau maksud mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah pula tujuan pokok akad. Misalnya dalam akad jual beli, tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan di beri ganti.
- 4) *Shighat al-'aqd*, yaitu ijab kabul. Ijab adalah ungkapan yang pertama kali dilontarkan oleh salah satu dari pihak yang akan melakukan akad, sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Pengertian ijab *qabul* adalah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan atau ungkapan yang menunjukkan kesepakatan dua pihak yang melakukan akad, misalnya yang berlangganan majalah, pembeli mengirim uang melalui pos wesel dan pembeli menerima majalah tersebut dari kantor pos.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>*Ibid.*

## b. Syarat-syarat Akad

Beberapa syarat tersebut meliputi:

1. Syarat terbentuknya akad, dalam hukum Islam syarat ini dikenal dengan nama *Al-syuruth Al-in'iqad*. Syarat ini terkait dengan sesuatu yang harus dipenuhi oleh rukun-rukun akad, seperti:
  - a. Pihak yang berakad (*Al-'Aqidain*), para pihak yang berakad harus terlepas dari kondisi faktor-faktor yang mempengaruhi akal seperti gila, tidur, mabuk, pingsan.<sup>5</sup>
  - b. *Shighat* akad (pertanyaan kehendak) adanya kesesuaian ijab dan *qabul* (munculnya kesepakatan) dan dilakukan dalam satu majlis akad.
  - c. Objek akad, dapat diserahkan, dapat ditentukan dan dapat ditransaksikan (benda yang bernilai dan dimiliki).
  - d. Tujuan akad tidak bertentangan dengan *syara'*.
2. Syarat keabsahan akad, adalah syarat tambahan yang dapat mengabsahkan akad setelah syarat terbentuknya akad (*Syurûth al-In'iqâd*) tersebut dipenuhi. Antara lain:
  - a. Pernyataan kehendak harus dilaksanakan secara bebas. Maka jika pertanyaan kehendak tersebut dilakukan dengan terpaksa, maka akad dianggap batal.
  - b. Penyerahan objek tidak menimbulkan *mudharat*.

---

<sup>5</sup> *Ibid.* h. 37



- c. Bebas dari *Gharar*, yaitu tidak adanya tipuan yang dilakukan oleh para pihak yang berakad.
  - d. Bebas dari riba.
3. Syarat-syarat berlakunya akibat hukum (*al-syuruth an-nafadz*) adalah syarat yang diperlukan bagi akad agar akad tersebut dapat dilaksanakan akibat hukumnya. Syarat-syarat tersebut adalah :
- a. Adanya kewenangan sempurna atas objek akad, kewenangan ini terpenuhi jika para pihak memiliki kewenangan sempurna atas objek akad, atau para pihak merupakan wakil dari pemilik objek yang mendapatkan kuasa dari pemiliknya atau pada objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain.
  - b. Adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan, persyaratan ini terpenuhi dengan para pihak yang melakukan akad adalah mereka yang dipandang mencapai tingkat kecakapan bertindak hukum yang dibutuhkan.
  - c. Syarat mengikat (*al-syarth al-luzum*) sebuah akad yang sudah memenuhi rukun-rukunnya dan beberapa macam syarat sebagaimana yang dijelaskan diatas, belum tentu membuat akad tersebut dapat mengikat pihak-pihak yang telah melakukan akad. Ada persyaratan lagi yang menjadikannya mengikat diantaranya:
    - 1) Terbebas dari sifat akad yang sifat aslinya tidak mengikat kedua belah pihak, seperti *akad kafâlah* (penanggungan). Akad ini menurut sifatnya merupakan akad tidak mengikat sebelah pihak,

yaitu tidak mengikat sebelah pihak, yang berarti tidak mengikat kreditor (pemberi utang) yang kepadanya penanggungan diberikan. Kreditor dapat secara sepihak membatalkan akad penanggungan, dan membebaskan penanggung dari konsekuensinya. Bagi penanggung (*kafâlah*) akad tersebut mengikat sehingga tidak dapat membatalkannya tanpa persetujuan kreditor.

2) Terbebas dari *khiyār*, akad yang masih tergantung dengan hak *khiyār* baru mengikat ketika hak *khiyār* berakhir.<sup>6</sup>

### 3. Macam-macam Akad

1. *'Aqad Munjiz* yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad. Pernyataan akad akan diikuti dengan pelaksanaan akad yaitu pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula diikuti dan ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad.
2. *'Aqad Mu'alaq* yaitu akad yang di dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya penentuan penyerahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran.
3. *'Aqad Mudhaf* ialah akad yang di dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Perkataan ini sah dilakukan pada akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang ditentukan.

---

<sup>6</sup>Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah* (Jogjakarta: Logung Pustaka, 2009), h. 34.

Selain akad *Munjiz*, *Mu'alaq*, dan *Mudhaf*, macam-macam akad beraneka ragam tergantung dari tinjauannya. Karena ada perbedaan-perbedaan tinjauan, akad akan ditinjau dari segi-segi berikut:

1) Ada dan tidaknya pembagian (*Qismah*) pada akad, maka akad terbagi menjadi 2 bagian :

- a. Akad *musamma*, yaitu akad yang telah ditetapkan *syara'* dan telah ada hukum-hukumnya, seperti jual beli, hibah, dan *ijārah*.
- b. Akad *ghairu musamma* ialah akad yang belum ditetapkan oleh *syara'* dan belum ditetapkan hukum-hukumnya.

2) Disyari'atkan dan tidaknya akad, ditinjau dari segi ini akad terbagi menjadi dua bagian :

- a. Akad *muzāra'ah* merupakan akad-akad yang dibenarkan oleh *syara'* seperti gadai dan jual beli.
- b. Akad *mumnu'ah* merupakan akad-akad yang dilarang *syara'* seperti menjual anak binatang yang masih dalam perut induknya.

3) Sah dan batalnya akad, ditinjau dari segi ini Para Ulama fiqh mengemukakan bahwa akad itu dapat di bagi dan di lihat dari beberapa aspek. Jika di lihat dari keabsahannya menurut *syara'*, akad di bagi menjadi dua, yakni<sup>7</sup>:

- a. Akad *Shahīh*

Akad *Shahīh* yakni akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad shahih ini, berlakunya seluruh

---

<sup>7</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta : UII Pres, 1982), h. 65.

akibat hukum yang di timbulkan akad itu dan mengikat pada pihak-pihak yang berakad.

b. Akad tidak *Shahīh*

Akad yang tidak *Shahīh* yakni akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum dalam akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad.

4) Sifat bendanya, ditinjau dari sifat benda akad terbagi dua:

- a. Akad '*ainiyah*, yaitu akad yang disyaratkan dengan penyerahan barang-barang, seperti *hibah*, *wadi'ah*, *rahn* dan *qiradh*.
- b. Akad *ghair 'ainiyah* yaitu akad yang disertai dengan penyerahan barang-barang, karena tanpa penyerah barang-barang akad sudah berhasil, seperti akad *amānah*.

#### 4. Prinsip-prinsip dalam Berakad

Menurut Syamsul Anwar akad adalah “*pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.*”<sup>8</sup>

Dalam hukum perjanjian syari'ah terdapat beberapa asas atau prinsip perjanjian yang menjadi dasar penegakan dan pelaksanaan suatu kontrak.

a. Asas Perjanjian dalam Hukum Islam

1) Asas *Ibahah (Mabda' al-Ibahah)*

---

<sup>8</sup> Syamsul Anwan, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 68

Asas *ibahah* adalah asas umum hukum Islam dalam bidang muamalat secara umum. Asas ini dirumuskan dalam kaidah hukum Islam “Pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya” yang berarti bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atas tindakan itu. Bila dikaitkan dengan akad, maka berarti tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut.

## 2) Asas Kebebasan Berakad (*Mabda' Hurriyyah at-Ta'aqud*)

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada nama-nama akad yang telah ditentukan oleh *syara'* dan boleh memasukkan klausul-klausul apa saja kedalam akad yang dibuat yaitu sesuai dengan kepentingan para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan *syari'at*.<sup>9</sup>

Adanya asas kebebasan berakad dalam hukum Islam didasarkan kepada beberapa dalil antara lain:

### a. *Q.S Al-Mā'idah* (5) : 1

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.....

<sup>9</sup>Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammayah University Press, 2017), h.33

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu*”(Q.S Al-Mā'idah (5) :1).<sup>10</sup>

- b. Kaidah hukum Islam, “*Pada dasarnya akad itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji.*”

### 3) Asas Konsensualisme (*Mabda' ar-Radhaiyyah*)

Asas konsensualisme menyatakan bahwa terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa adanya paksaan, tekanan, dan penipuan. Selain itu, asas ini juga dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak.<sup>11</sup>

Dalil yang menjelaskan tentang asas konsensualisme adalah sebagai berikut:<sup>12</sup>

- a. QS. An-Nisā' (4) ayat 29 yang berbunyi:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ<sup>ع</sup>

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*”( QS. An-Nisā' (4) ayat 29).<sup>13</sup>

<sup>10</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Solo: Qomari, 2010), h. 106.

<sup>11</sup>Rahmani Timorita Yulianti, “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah”. *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 2 No. 1 (Juli 2008), h.100.

<sup>12</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* ...., h. 87.

<sup>13</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*...., h. 83.

Dari ayat diatas menegaskan bahwa setiap mukmin berkewajiban untuk menunaikan apa yang telah dijanjikan dan diakadkan baik berupa perbuatan maupun perkataan.<sup>14</sup>

b. QS. *An-Nisā'* (4) ayat 4 yang berbunyi:

وَأَتُوا النِّسَاءَ صَدُقَاتِهِنَّ مِحْلَةً فَإِنْ طِبَّنَ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِّنْهُ نَفْسًا  
فَكُلُّوهُ هَنِيئًا مَّرِيئًا ﴿٤﴾

Artinya: “kemudian jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari maskawin itu dengan senang hati, Maka makanlah (ambillah) pemberian itu (sebagai makanan) yang sedap lagi baik akibatnya” (QS. *An-Nisā'* (4) ayat 4).<sup>15</sup>

c. Asas Janji Itu Mengikat

Dalam Al-Qur'an dan Hadis terdapat banyak perintah agar memenuhi janji. Dalam kaidah *ushul fiqih*, “perintah pada dasarnya menunjukkan wajib”. Ini berarti janji itu wajib mengikat dan wajib dipenuhi. Di antara ayat dan *Hadist* yang dimaksud adalah:<sup>16</sup>

QS. *Al-`Isrā`* (17) ayat 34 yang berbunyi:

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

Artinya: “dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya” (QS. *Al-`Isrā`* (17) ayat 34).<sup>17</sup>

<sup>14</sup> Rachmawati, Eka Nuraini. "Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktikanya Di Pasar Modal Indonesia". *Jurnal Al-'Adalah*, Vol. 14 No. 4 (Juni 2015), h.786.

<sup>15</sup> *Ibid*, h. 86.

<sup>16</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah ...*, h. 89.

<sup>17</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, h. 285.

d. Asas Keseimbangan (*Mabda' at-Tawazun fi al-Mu'awadhah*)

Hukum perjanjian Islam tetap menekankan perlunya keseimbangan dalam bertransaksi, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul resiko.

e. Asas Kemaslahatan (tidak memberatkan)

Dengan asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka yang tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*).

f. Asas Amanah

Dengan asas amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beriktikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidak tahuan mitranya.

g. Asas Keadilan

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam, keadilan langsung merupakan perintah Al-Qur'an yang berbunyi:<sup>18</sup>

أَعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ<sup>ج</sup>



<sup>18</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah ...*, h. 92.



Artinya:“*berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat dengan takwa, dan bertakwalah kepada Allah, sungguh Allah Mahateliti apa yang kamu kerjakan*” ( *Q.S Al-Mā'idah (5) ayat 8*)<sup>19</sup>.

## 5. Hal-hal yang Membatalkan Akad

Umumnya akad berakhir apabila tujuan akad telah tercapai atau terlaksana. Selain itu, suatu akad dapat juga berakhir karena sejumlah hal, yaitu pembatalan akad (*fasakh*), berakhirnya masa akad, meninggal dunia, atau dalam *mauquf* ternyata pemilik asli tidak memberi izin.<sup>20</sup>

Dalam hal yang mengandung akibat hukum (*lazim*) dapat terjadi dalam sejumlah situasi, yaitu:

- a. Terpenuhinya tujuan akad, yaitu tercapainya apa yang menjadi tujuan akad. Dalam akad jual beli pembeli telah memperoleh barang dan penjual telah menerima bayaran secara sempurna. Dalam akad sewa dibayar dan masa sewa telah berakhir.
- b. Pembatalan akad, yaitu pembatalan dengan sebab sebagai berikut:
  - 1) Ketika akad rusak (*fasid*) karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syariah Islam seperti jual beli barang yang tidak dimiliki oleh penjual. Maka, transaksi berhenti sementara hingga dapat dipenuhi.
  - 2) Adanya hak *khiyar* baik *khiyar rukyah*, *khiyar 'aib* (cacat), *khiyar syarat*, atau *khiyar maejlis*.
  - 3) Adanya pembatalan akad (*iqalah*) dari salah satu pihak karena adanya penyesalan atas akad yang telah dilakukan.

<sup>19</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, h. 108.

<sup>20</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), h.57.

- 4) Tidak mungkin melaksanakan akad.
- 5) Para pihak tidak memenuhi kewajiban yang timbul (*li 'aam al-tanfiz*).
- 6) Masa akad berakhir seperti habisnya masa sewa yang tidak di perpanjang.

c. Salah satu pihak meninggal dunia, kematian salah satu pihak yang berakad terutama yang menyangkut hak perorangan bukan hak kebendaan seperti perwalian dan perwakilan.

d. Tidak ada izin dari yang berhak, pada akad yang bergantung pada pihak lain (*mawquf*) seperti akad *fudhuli* yang harus ada izin pihak yang berwenang dan akad anak *mumayiz*, maka akad berakhir apabila tidak mendapat izin dari yang berhak.<sup>21</sup>

#### **b. Ijārah**

Sewa atau *Ijārah* dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jual beli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli aset dapat mendatangi pemilik dana (bank) untuk membiayai pembeli aset produktif. Pemilik dana kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut.<sup>22</sup>

Dalam akad *Ijarah* berlaku ketentuan terkait objek *Ijarah* diantaranya adalah:

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta : Rajawali Pers, 2013), h. 101.

- a. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada Lembaga Keuangan Syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *Ijarah*.
- b. Ketentuan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan.

Hampir semua ulama fiqh sepakat bahwa *Ijarah* disyariatkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya, seperti Abu Bakar Al-Asham dan Ibnu Ulayyah. Dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati *Ijarah* tersebut. Ibnu Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan (adat).

### 1. Pengertian *Ijarah*

Pengertian *Ijarah* secara etimologi yaitu berasal dari kata “*al-ajru*” yang menurut bahasa berarti “*al-iwadu*” ganti atau upah.<sup>23</sup> Sedangkan menurut istilah (terminologi), para ulama *fiqh* berbeda-beda mendefinisikan *Ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menurut ulama Hanafiyah, sewa menyewa adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.
2. Menurut ulama Malikiyah, sewa menyewa adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sabagian yang dapat dipindahkan.

---

<sup>23</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 114.

3. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah, sewa menyewa adalah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.
4. Menurut Muhammad Al-Syarbini Al-Khatib, sewa menyewa adalah Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.
5. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, sewa menyewa adalah akad yang objeknya penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, yakni sama dengan menjual manfaat.<sup>24</sup>
6. Menurut Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar “*Ijārah* merupakan 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.”<sup>25</sup>
7. Menurut Muhammad Rawas Qalaji, sebagaimana dikutip oleh Muhammad Syafi’i Antonio, “*Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership* atau *milkiyah*) atas barang itu sendiri.”<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup>Kumedi Ja’far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Bandar Lampung: Permatanet,2016), h.133

<sup>25</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 195.

<sup>26</sup> *Ibid.*

8. Menurut *Sayyid Sabiq*, *Ijārah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>27</sup>

Dari definisi-definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa *Ijārah* merupakan transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. *Ijārah* juga dapat diinterpretasikan sebagai suatu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>28</sup> Dari beberapa pengertian secara terminologi dalam uraian sebelumnya dapat dipahami bahwa:

- 1) Akad *Ijārah* adalah akad transaksi pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa keterampilan tertentu melalui pembayaran upah secara profesional;
- 2) Akad *Ijārah* tidak berakibat pada pemindahan kepemilikan atas barang atau jasa keterampilan tertentu.
- 3) Akad *Ijārah* ditentukan untuk masa tertentu dan tujuan tertentu dari barang atau jasa yang diterima.<sup>29</sup>

## 2. Dasar Hukum *Ijārah*

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

<sup>27</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* ( Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), h. 99.

<sup>28</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan dinamika Perkembangannya di Indonesia* (Jakarta : Rajawali Pers, 2016), h. 122.

<sup>29</sup> Syamsul Hilal, "Urgensi Ijarah dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat". *Jurnal Asas*, Vol. V, No. 1 (Januari, 2013), h. 2.

## a. Al-Qur'an

Al-Qur'an yaitu kalam Allah yang merupakan mukjizat, yang diwahyukan kepada Rasul-Nya Muhammad SAW, 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).<sup>30</sup> Dalam Al-Qur'an ketentuan tentang sewa menyewa tidak tercantum secara terperinci. Akan tetapi pemahaman sewa menyewa dicantumkan dalam bentuk pemaknaan tersirat, seperti dalam Q.S. Al-Baqarah (2) : 233, An-Nahl:97, At-Thalaq:6, Q.S. Al-Qasas:26 dan Q.S. Az-Zukhruf: 32 sebagaimana di bawah ini:

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

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمِ الرِّضَاعَةَ  
 وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا  
 تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِدًا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ  
 أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ  
 تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا  
 اللَّهَ وَاعْلَمُوا 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

<sup>30</sup>Rosihon Anwar, *Ulumul Quran* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), h .34.

*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.” (QS. Al- Baqarah (2) : 233) <sup>31</sup>*

Ayat diatas dapat dipahami bahwa bukanlah menjadi halangan 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.<sup>32</sup>

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

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً  
وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ ﴿٩٧﴾

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)<sup>33</sup>

<sup>31</sup>Departemen Agama RI , *Al-Qur'an dan Terjemah...*, h. 37.

<sup>32</sup> Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir al-Ahkam*, Cet. Ke-1 (Jakarta: Kencana, 2006), h. 136

<sup>33</sup> Departemen Agama RI , *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, h. 278.

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 *Aṭ-Thalāq* (65) ayat 6 yang berbunyi;

... فَإِنَّ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَمَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ...<sup>ط</sup>

Artinya: “Jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya.” (QS. *Aṭ-Thalāq* (65) : 6)<sup>34</sup>

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 dipekerjakannya. 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.<sup>35</sup>

4) Surat *Al-Qashash* (28) ayat 26 yang berbunyi;

قَالَتْ إِحَدُهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرَّهُ<sup>ط</sup> إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ



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

<sup>34</sup> *Ibid*, h. 559.

<sup>35</sup> Syamsul Hilal, “Urgensi Ijarah dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat”. *Jurnal Asas*, Vol. V, No. 1 (Januari, 2013), h. 3



*untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercayai.”(Q.S Al-Qashash (28) : 26 )<sup>36</sup>*

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

5) Surat Az-Zukhruf (28) ayat 32 yang berbunyi;

أَسْأَلُكَ يَدَكَ فِي جَيْبِكَ تَخْرُجُ بَيْضَاءَ مِنْ غَيْرِ سُوءٍ وَأَضْمَمَ إِلَيْكَ جَنَاحَكَ  
مِنَ الرَّهْبِ ۗ فَذَلِكَ بُرْهَانٌ مِّن رَّبِّكَ إِلَىٰ فِرْعَوْنَ وَمَلَئِهِۦٓ أَنَّهُمْ  
كَانُوا قَوْمًا فَاسِقِينَ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebahagian 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”.(Q.S. Az-Zukhruf : 32)

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah memberikan kelebihan sebagai manusia atas sebagian yang lain, agar manusia itu dapat saling membantu antara yang satu dengan yang lainnya, salah satu caranya adalah dengan melakukan akad ijarah (upah-

<sup>36</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah...*, h. 388.

mengupah), karena dengan akad *ijarah* itu sebagian manusia dapat mempergunakan sebagian yang lain

b. Berdasarkan Hadis

Hadis adalah segala sesuatu yang diberitakan dari Nabi SAW, baik berupa sabda, perbuatan, *taqrir*, sifat-sifat maupun hal *ihwal* Nabi.<sup>37</sup> Hadis adalah sumber kedua setelah Al- Qur'an, dalam Hadis juga menyebutkan mengenai perihal yang berhubungan dengan dasar-dasar hukum Islam yang dijadikan pedoman dalam berkegiatan bermuamalah yang salah satunya sewa-menyewa manfaat atau (*Ijārah*) diantaranya sebagai berikut ini:

- 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 عَرَقُهُ.

Artinya: “Dari Abdullah bin Umar, ia berkata bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda, “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Madjah).<sup>38</sup>

- 2) Hadis Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa’i dari Sa’d Ibn

Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ عَا عَلِيٍّ لِسَوَاقِي مِنَ الرَّزْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ اهْمِنَا فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِدَهَبٍ وَأَوْ فِضَّةٍ

<sup>37</sup> M. Agus Solahudin, Agus Suyadi, *Ulumul Hadis* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2009), h. 15.

<sup>38</sup> Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, terjemahan H. Iqbal (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013), h. 421.

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).”<sup>39</sup>

3) Hadis Nabi riwayat Bukhari;

عن عائشة رضي الله عنها: واستأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الدليل، ثم من بني عبد بن عدي، هاديا خريتا الخريت: الماهر بالهداية قد غمس يمين حلف في آل العاص بن وائل، وهو على دين كفار قريش، فأمناه، فدفعنا إليه راحلتيهما، ووعدها غار ثور بعد ثلاث ليال، فأتتهما براحلتيهما صبيحة ليال ثلاث فارتحلا، وانطلق معهما عامر بن فهيرة، والدليل الديلي، فأخذ بهم أسفل مكة، وهو طريق الساحل (رواه البخاري)

Artinya: “Dari Aisyah R.A, ia menuturkan Nabi SAW dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki yang pintar sebagai penunjuk jalan dari dari bani Ad-Dil, kemudian dari Bani Abdi bin Adi. Dia pernah terjerumus dalam sumpah perjanjian dengan keluarga al-Ash bin Wail dan dia memeluk agama orang-orang kafir Quraisy. Dia pun memberi jaminan keamanan kepada keduanya, maka keduanya menyerahkan hewan tunggangan miliknya, seraya menjanjikan bertemu di gua Tsur sesudah tiga malam/hari . Ia pun mendatangi keduanya dengan membawa hewan tunggangan mereka pada hari di malam ketiga, kemudian keduanya berangkat berangkat. Ikut bersama keduanya Amir bin Fuhairah dan penunjuk jalan dari bani Dil, dia membawa mereka menempuh bagian bawah Mekkah, yakni jalur pantai”(H.R. Bukhari)

<sup>39</sup> Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan An-Nasa'I*, terjemahan Ahmad Yoswaji (Jakarta: Pustaka Azzam, 2004), h. 421

c. *Ijma'*

*Ijma'* merupakan suatu kesepakatan para mujtahid umat Muhammad SAW. Para ulama telah sepakat tentang kebolehan melakukan akad sewa-menyewa. Para ulama sepakat bahwa *Ijārah* itu dibolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini. Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *Ijārah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *Ijārah*. Jadi, berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah (hadis) dan *Ijma'* tersebut di atas dapat ditegaskan bahwa hukum *Ijārah* atau sewa-menyewa boleh dilakukan dalam Islam jika kegiatan tersebut sesuai dengan syara'.<sup>40</sup>

d. Fatwa Dewan Nasional

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

Pertama: Rukun dan Syarat *Ijārah*:

- 1) *Sighat Ijārah*, 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 atau pemberi jasa dan penyewa atau pengguna jasa.
- 3) Objek akad *Ijārah* adalah
  - a) manfaat barang dan sewa; atau

---

<sup>40</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), h. 6.

b) manfaat jasa dan upah.

Kedua : Ketentuan Objek *Ijārah*:

- 1) Objek *Ijārah* 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 Lembaga Keuangan Syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijārah*.
- 8) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek yang sama.

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

Ketiga : Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijārah

1) Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:

- a) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
- b) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
- c) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.<sup>41</sup>

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.
- b) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil).
- 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.<sup>42</sup>

Keempat : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka

---

<sup>41</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), h. 236.

<sup>42</sup> *Ibid.*

penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>43</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

#### a. Rukun sewa-menyewa (*Ijārah*)

Rukun merupakan sesuatu yang mesti ada dalam sebuah akad atau transaksi. Tanpa rukun akad atau transaksi tidak sah. Dalam melaksanakan suatu perjanjian terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi, dan jika rukun dan syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian itu tidak sah hukumnya atau batal. Sama halnya dengan sewa-menyewa (*Ijārah*) harus memenuhi rukun dan syaratnya. Rukun dan syarat sewa-menyewa (*Ijārah*) telah diatur dalam hukum Islam. Menurut ulama Hanafiyah rukun *Ijārah* itu hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan dan *qabul*) persetujuan terhadap sewa-menyewa). Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *Ijārah*<sup>44</sup> itu ada empat, yakni, sebagai berikut:

- 1) *'Aqid* (orang yang berakad) yang terdiri dari *mu'jir* dan *musta'jir*.  
*Mu'jir* adalah yang mempunyai jasa, *musta'jir* adalah orang yang menyewa jasa.
- 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) *Ma'uqūd 'alaih* yakni barang atau benda yang disewakan.

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gramedia Pratama, 2007), h. 231

4) *Ujrah* adalah upah atau imbalan sebagai bayaran (uang sewa).<sup>45</sup>

b. Syarat sewa menyewa (*Ijārah*)

Sebagai sebuah transaksi umum, *Ijārah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya<sup>46</sup>. Adapun syarat syarat akad *Ijārah* sebagai berikut:

1) Disyaratkan pada 'Aqid (*mu'jir* dan *musta'jir*) adalah *baligh*, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.<sup>47</sup> Syarat ini didasarkan pada firman Allah SWT:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ  
تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sama- sukanya”. (QS. An-Nisa (4) : 29).<sup>48</sup>

Bagi *Aqid* (orang yang berakad *Ijārah*) juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.<sup>49</sup>

<sup>45</sup> Rahchmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), h. 178.

<sup>46</sup> Nasrun Haroen *Fiqh Muamalah...*, h. 231-232

<sup>47</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, h. 117.

<sup>48</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah...*, h. 83.



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

- a) Akad (perjanjian) harus dilakukan sebelum barang yang disewa itu di pergunakan atau dimanfaatkan.
- b) Ijab *qabul* itu tidak disangkut pautkan dengan urusan lain yakni antara penyewa dan yang menyewakan.
- c) Dalam Akad atau ijab *qabul* harus ditentukan waktu sewanya, apakah seminggu atau sebulan atau setahun, dan seterusnya.
- d) *Shighat*, disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad. Maka akad *Ijārah* tidak sah apabila antara ijab dan *qabul* tidak berkesesuaian, seperti tidak berkesesuaian antara objek akad atau batas waktu.<sup>50</sup>

3) Disyaratkan pada *ma'ūqūd '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) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.<sup>51</sup>
- e) Objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya.
- f) Diketahui jelas ukuran dan batas waktu *Ijārah* oleh kedua belah pihak agar terhindar dari peselisihan.

---

<sup>50</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 155.

<sup>51</sup> *Ibid.* h. 247.

- g) Benda dan Manfaat dari objek yang disewakan harus sesuatu yang diperbolehkan agama (*mutaqawimmah*).
- h) Perbuatan yang diupahkan bukan perbuatan yang *fardhu* atau diwajibkan kepada *mu'jir* (penyewa), seperti shalat, puasa, haji, *imamah* sholat, azan dan *Iqamah*.<sup>52</sup>
- 4) Disyaratkan pada *ujrah* (upah) adalah:
- a) Upah atau imbalan berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya (*Mal Mutaqawwim*).
- b) Upah atau imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang diadakan. 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.<sup>53</sup>
- d) Tidak berkurang nilainya berupa harta tetap yang dapat diketahui.
- e) Kelenturan (*fexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

#### 4. Macam-macam *Ijārah*

Dilihat dari segi objeknya, akad *Ijārah* dibagi menjadi dua,<sup>54</sup> yakni:

<sup>52</sup> Rozalinda, *Fikih Syariah Ekonomi (Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah)* (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2016), h. 132.

<sup>53</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia...*, h. 154-155.

<sup>54</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)...*, h.236.

- a. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan (*al-Ijārah ala sl-a''mal*) iyalah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu pekerjaan. *Ijārah* seperti ini menurut usul fiqih, seperti buruh bangunan, tukang jahit, dan buruh tani. *Mu'jir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian *Mu'jir* mendapatkan upah atas tenaga yang dikeluarkan untuk *Musta'jir* mendapat tenaga yang dikeluarkan untuk *Musta'jir* mendapat tenaga atau jasa dari *Mu'jir*.
- b. *Ijārah* manfaat (*Al-Ijārah ala al-manfa'ah*), misalnya sewa-menyewa rumah, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Dalam hal ini *Musta'jir* mempunyai benda-benda tertentu dan *Musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, di mana *Mu'jir* mendapat imbalan tertentu dari *Musta'jir*, dan *Musta'jir* mendapat manfaat dari benda tersebut. Apabila manfaat itu dibolehkan *Syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan akad sewa-menyewa.

Adapun pada saat ini perkembangan dalam bidang muamalah, maka jenisnya pun sangat beragam, diantaranya:

a. Mengajarkan Al-Qur'an

Pada saat ini para fuqaha menyatakan bahwa boleh mengambil upah dari pengajaran Al-Qur'an dan ilmu-ilmu syari'ah lainnya, karena para guru membutuhkan penunjang kehidupan mereka dan meringankan beban tanggungannya, karena tenaga dan waktunya sudah diluangkan untuk mengajarkan kepada muridnya,

maka dari itu diperbolehkan memberikan kepada mereka suatu imbalan dari pengajaran ini.

b. Menyewakan tanah

Menyewakan tanah diperbolehkan dan disyariatkan menjelaskan kegunaan tanah yang disewa, jenis tanaman yang ditanam diatas tanah tersebut. Terkecuali yang tidak dikehendaki oleh pemilik tanah, contohnya ada tanaman tertentu yang tidak diperbolehkan. Hal ini berdasarkan dengan dikesepakatan diawal perjanjian.

c. Sewa-menyewa kendaraan

Menyewakan kendaraan diperbolehkan dengan syarat yang jelas waktu tempo yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang bersangkutan. Disyaratkan pula kegunaan kendaraan tersebut akan dipergunakan untuk mengangkut barang atau digunakan hanya sekedar untuk melakukan aktivitas sehari-hari si penyewa.

d. Sewa-menyewa rumah

Rumah yang menjadi objek sewaan adalah untuk tempat tinggal oleh penyewa, atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali, diperbolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak. Selain itu pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut, sesuai sebagaimana rumah tersebut dihuni.

e. Menyusui anak (menjadi ibu sambung si anak)

Dalam Al-Qur'an sudah disebutkan bahwa diperbolehkan memberikan upah bagi orang yang menyusui anak, sebagai mana yang tercantum dalam Q.S Al baqarah (2) : 233

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدَيْهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَعَلِمُوا 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." ( Q.S Al baqarah (2) : 233)<sup>55</sup>.

#### f. Perburuhan

Selain sewa-menyewa barang, sebagai mana yang telah diutarakan diatas, maka ada pula persewaan tenaga yang lazim disebut perburuhan. Buruh adalah orang yang menyewakan tenaganya kepada orang lain untuk dikaryakan berdasarkan kemampuannya dalam suatu pekerjaan.

<sup>55</sup> Departemen Agama RI , Al-Qur'an dan Terjemahan..., h. 37.

- 1) Memungkinkan manfaat jika masanya berlangsung, ia memungkinkan mendatangkan manfaat pada masa itu sekalipun tidak terpenuhi keseluruhannya.
- 2) Mengalirnya manfaat jika *Ijārah* untuk barang apabila terdapat kerusakan pada barang sebelum dimanfaatkan dan sedikitpun belum ada waktu yang berlalu, maka *Ijārah* tersebut batal.
- 3) Mempercepat dalam bentuk pelayanan atau kesepakatan kedua belah pihak sesuai dengan syarat, seperti mempercepat bayaran.

### 5. Berakhirnya Akad *Ijārah*

*Ijārah* adalah jenis akad *lazim*, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *Ijārah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*.

*Ijārah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
- d. Terpenuhnya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.

- e. Menurut Hanafiyah, boleh *fasakh ijarah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.<sup>56</sup>

## B. Tinjauan Pustaka

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan pembahasan mengenai tinjauan hukum Islam terhadap penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya, diantaranya adalah :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Diyan Puspitasari Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)”. Penelitian ini termasuk penelitian *Field Research* (Penelitian Lapangan) yang bersifat deskripsif analisis, diperkaya dengan data kepustakaan. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. 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

---

<sup>56</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah...*, h. 122.

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.<sup>57</sup> Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Diyan Puspitasari dimana dalam penelitiannya membahas tentang perjanjian pembayaran sewa kamar kos yang belum jatuh tempo sedangkan dalam penelitian ini membahas mengenai perjanjian sepihak dalam pembayaran listrik.

2. Achmad Fatchul Bahri, (2016), Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Perpanjangan Sewa Menyewa Secara Sepihak Dari Pihak Rental Di Rental Mobil Semut Jalan Stasiun Kota Surabaya". Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan kualitatif dengan menggunakan pola analisis deskriptif. Untuk tehnik pengumpulan datanya menggunakan tehnik observasi dan wawancara. Berdasarkan penelitian yang ada di lapangan perpanjangan sewa menyewa secara sepihak terjadi ketika penyewa mobil rental terlambat mengembalikan mobil

---

<sup>57</sup> Diyan Puspitasari, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)". (Skripsi Program Sarjana Hukum UIN Raden Intan Lampung, Lampung, 2019), h. 102.



sewaannya selama 3 jam dari waktu yang telah ditentukan, akan tetapi pada awal akad sewa tidak ada pemberitahuan kalau terjadi keterlambatan maka dianggap memperpanjang penyewaan mobil. Dan menurut tinjauan hukum Islam perpanjangan secara sepihak tidak diperbolehkan karena terjadi transaksi di luar akad perjanjian dengan tidak adanya kerelaan dari kedua belah pihak. Kesimpulan dari hasil penelitian yang diperoleh adalah perpanjangan sewa-menyewa mobil secara sepihak tidak diperbolehkan karena secara syariat Islam ada suatu transaksi di luar akad perjanjian sewa menyewa dan tidak adanya sukarela (antarodlin) antara pemilik rental mobil dengan penyewa sehingga dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian baik bagi penyewa ataupun pemberi sewa. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Achmad Fatchul Bahri terletak pada objek penelitian yang digunakan. Dalam Penelitian Achmad Fatchul Bahri objeknya adalah Sewa Menyewa Rental Mobil sedangkan dalam penelitian ini objeknya adalah Sewa Menyewa Kamar Kos Annisa yang terletak di Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Ritma Safitri mahasiswa Fakultas Syariah IAIN Purwokerto yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Pulsa Elektrik Antara Distributor dan Agen (Studi Kasus di Mulyani Cellular Purwokerto)”. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer yaitu sumber data yang diperoleh langsung dari karyawan Mulyani Cellular serta pihak agen dan sumber data sekunder yaitu

sumber data yang diperoleh dari catatan dan buku-buku yang terkait dengan permasalahan yang dikaji. Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan deskriptif kualitatif. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian yang didapat dalam penelitian ini adalah praktik jual beli pulsa elektrik antara distributor dan agen di Mulyani Cellular dilakukan dalam satu majelis dan dibayar secara tunai. Perubahan harga dari pihak distributor tidak signifikan, perubahan harga dapat terjadi karena berbagai hal, yaitu perubahan harga dari pihak *provider*, adanya promo, dan bonus. Hal ini diperbolehkan dalam hukum Islam karena *nisbah gharar* dalam jual beli pulsa elektrik sedikit sehingga tidak mempengaruhi keabsahan akad, serta diberi *rukhsah* (keringanan) karena akad tersebut dibutuhkan oleh orang banyak dan apabila diharamkan mudaratnya lebih besar.<sup>58</sup> Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Ritma Safitri yang membahas mengenai perubahan harga dari pihak distributor, penelitian ini membahas mengenai perjanjian sepihak dalam pembayaran listrik.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Raka Ristiano mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2017) yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Motor (Studi Kasus di Anugerah Rental Motor Yogyakarta)". Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat *deskriptif analitik*. Teknik yang digunakan dalam mengumpulkan data adalah dengan

---

<sup>58</sup>Ritma Safitri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Pulsa Elektrik Antara Distributor dan Agen (Studi Kasus di Mulyani Cellular Purwokerto)", (Skripsi Program Sarjana Hukum IAIN Purwokerto, 2017), h. 88.

*observasi* dan data primer berupa wawancara langsung kepada pemilik Anugerah Rental Motor sendiri, setelah itu wawancara dengan karyawan dan beberapa konsumen Anugerah Rental Motor. Dalam pengambilan sampel yaitu dengan melalui informan yang sudah ditentukan sebelumnya. Dalam menganalisa data yang berhubungan dengan materi konsep dasar sewa menyewa dalam perspektif fikih muamalah. Hasil penelitian yang didapat dalam penelitian ini, yang menjadi penyebab terjadinya perbedaan dalam pelayanan adalah adanya trust and distrust terhadap penyewa. Pemilik Anugerah Rental Motor lebih percaya terhadap kategori rekomendasi walaupun tanpa menggunakan identitas sebagai jaminan daripada kategori yang lain yang menggunakan identitas lengkap. Adanya trust and distrust disebabkan karena keteledoran dari pegawai Anugerah Rental Motor dan adanya itikad tidak baik dari para penyewa. Sedangkan apabila ditinjau dari hukum Islam bahwa perjanjian sewa menyewa di Anugerah Rental Motor mengandung akad fasid karena memiliki kekurangan pada asas-asas hukum perjanjian Islam sehingga hukumnya bisa sah bisa juga tidak. Hukumnya sah apabila penyewa ridho atau rela haknya tidak terpenuhi. Namun tidak sah hukumnya jika penyewa menuntut haknya dan pihak yang menyewakan tidak memberikan kewajibannya ke penyewa.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Rendi Aditia mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung (2018) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak

Kabupaten Lampung Barat)”. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan metode deskriptif normative. Penelitian deskriptif normative adalah penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat sesuatu, individu, gejala, keadaan atau kelompok tertentu. Berdasarkan penelitian yang digunakan di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaannya akad dilakukan secara lisan tidak ada kesepakatan secara tertulis kedua belah pihak berdasarkan pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain dan mereka mengadakan transaksi sewa menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen jadi merugikan pihak penyewa dikarenakan sistem pembayaran tersebut tidak ada kejelasan, bila terjadi bencana atau kerugian maka hal ini menjadi tanggung jawab kedua belah pihak. Pelaksanaan sewa tanah di Pekon Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat tidak memenuhi syarat dalam akad sewa tanah. Aspek manfaat objek sewa yang menjadi inti dari sewa yaitu tanamannya, sangat rentan tidak terpenuhi karena tidak dapat dipastikan apakah tanaman tersebut panen atau tidak panen. Sewa tanah di Pekon Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat tampaknya mengandung unsur ketidakpastian, dan *gharar* yang dalam Islam dilarang keberadaannya karena dapat merugikan salah satu pihak.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu tersebut, terdapat perbedaan baik kesimpulan maupun pemahaman terhadap penelitian yang penulis lakukan. Penulis menjelaskan mengenai penetapan pembayaran listrik bagi

penghuni kos yang tidak menempati kosannya. Dari segi lokasi maupun dari bahasanya berbeda dengan penelitian sebelumnya.



## DAFTAR PUSTAKA

### Sumber Hukum

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Solo: Qomari, 2010.

Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan An-Nasa'I*, terjemahan Ahmad Yoswaji, Jakarta: Pustaka Azzam, 2004.

### Buku

Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: Amzah, 2010.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir al-Ahkam*, Cet. Ke-1, Jakarta: Kencana, 2006.

Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019

Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta : UII Pres, 1982.

Ali Al-Musyaiqih, bin Khalid, *Sudah Halalkah Semua Transaksi Anda*, Klaten: Inas Media, 2010.

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : Rajawali Pers, 2013.

A.Kadir, *Hukum Bisnis Syariah Dalam Alquran* , Jakarta: Amzah, 2013.

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia cet-4*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.

Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Hasan Alwi, Dendi Sugono, *Telaah Bahasa dan Sastra*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2002.

Harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta: Muhammaiyah University Press, 2017.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

- Khalid bin Ali Al-Musyaqiqh, *Sudah Halalkah Semua Transaksi Anda*, Klaten: Inas Media, 2009.
- Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta : Rajawali Pers. 2016.
- Koentjoroningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia, 1991.
- Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Bandar Lampung: Permatanet, 2016.
- Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009.
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: PT. Raja grafindo Persada, 2003
- Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2014.
- Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gramedia Pratama, 2007.
- Oni Sahroni, *Fikih Muamalah : Dinamika Teori dan Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, Jakarta : Rajawali Pers, 2016.
- Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- Rozalinda, *Fikih Syariah Ekonomi (Pripsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah)*, Jakarta: PT Grafindo Persada, 2016.
- Rosihon Anwar, *Ulumul Quran*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2013.
- Siti Mahmudah, *Historisitas Syari'ah (Kritik Relasi-Kuasa Khalil 'Abd al-Karim)*, Yogyakarta: LkiS Pelangi Aksara. 2016.
- Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2017.

Suharismi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Renika Cipta, 2006.

Susiadi, *Metode Penelitian*, Lampung: Pusat penelitian dan penerbitan LP2M Insitut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Syamsul Anwan, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010

Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, Jogjakarta: Logung Pustaka, 2009.

### **Jurnal**

Rachmawati, Eka Nuraini, Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia. *Al-'Adalah*, Vol. 14 No. 4, Juni 2015.

Rahmani Timorita Yulianti, Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah, *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 2 No. 1, Juli 2008

Syamsul Hilal, Urgensi Kaidah Fiqhiyyah Dalam Pengembangan Ekonomi Islam, *Al-'Adalah*, Vol. XIII, No. 3, Januari 2017.

-----, Urgensi Ijarah dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat. *Asas*, Vol. V, No. 1, Januari, 2013.

### **Wawancara**

Juwita Amalia, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 30 September 2019

Marina, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 30 September 2019

Maya Sari Kurnia Putri, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 26 September 2019

Maysaroh, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 27 September 2019

Nofitasari, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 27 September 2019

Nurul Hikmah, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 25 September 2019

Puji Astuti, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 25 September 2019.



Ratu Syarifah, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 25 September 2019

Rina, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 25 September 2019

Sabta Aulia Putri, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 25 September 2019

Sarah Setiawati, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 30 September 2019

Septa Ria, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 25 September 2019

Siti Khofifah, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 26 September 2019.

Yulinda, wawancara dengan penulis, Kos Annisa, Sukarame, 27 September 2019.

