

Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Praktik Sewa Menyewa Indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung

Agnes Eka Aprilian*, Iwan Permana, Arif Rijal Anshori

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*anneprilian@gmail.com, iwanperman4@gmail.com, arijalanshori89@gmail.com

Abstract. Of the various muamalah activities that exist, one of them is leasing (*ijārah*). According to Syafi'i, *ijārah* is a contract for the transfer of benefits (usage rights) of a service or goods through payment of rental fees within a certain time, without transferring ownership of the goods. An *ijārah* contract is considered valid if it fulfills its pillars and conditions. Islam provides restrictions on leasing. Based on preliminary observations at Kos Salpadiya, there is a lack of clarity on the time span for renting boarding houses and the lack of clarity on the responsibility of the boarding house owner. Based on this background, the purpose of this study is to find out the practice of renting boarding houses at Kos Salpadiya, Bojongloa Kidul District, Bandung City and to analyze the fiqh muamalah review of the practice of renting boarding houses at Kos Salpadiya, Bojongloa Kidul District, Bandung City. This research uses a qualitative approach that is descriptive in nature. The data source of this research uses primary data in the form of interviews and secondary data obtained from journals, articles, books, and other sources. The results of the research in practice there are incidents of tenants being asked to move rooms to other buildings temporarily by the owner of the boarding house because the building will be renovated. However, until now the tenant has not been asked to return to the original room. So it can be concluded that the practice of renting boarding houses at Salpadiya Kos, Bojongloa Kidul District, Bandung City has fulfilled its pillars. However, it does not fulfill its conditions, namely the *nafadz* condition and the *luzum* condition, and the rights and obligations are not fulfilled. So that the practice of renting a boarding house at Salpadiya Boarding House, Bojongloa Kidul District, Bandung City results in an invalid *ijārah* contract.

Keywords: *Fikih Muamalah, Lease, Boarding House*

Abstrak. Dari berbagai macam kegiatan muamalah yang ada salah satunya adalah sewa menyewa (*ijārah*). Menurut Syafi'i *ijārah* merupakan akad pemindahan manfaat (hak guna) atas suatu jasa atau barang melalui pembayaran upah sewa dalam waktu tertentu, tanpa pemindahan kepemilikan barang tersebut. Akad *ijārah* dianggap sah jika telah memenuhi rukun dan syaratnya. Islam memberikan batasan dalam melakukan sewa menyewa. Berdasarkan observasi awal di Kos Salpadiya adanya ketidak jelasan rentang waktu sewa menyewa indekos dan ketidak jelasan pertanggung jawaban pemilik indekos. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka tujuan penelitian ini untuk mengetahui praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung dan untuk menganalisis tinjauan fikih muamalah terhadap praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan secara kualitatif yang bersifat deskriptif. Sumber data penelitian ini menggunakan data primer berupa wawancara dan data sekunder yang diperoleh dari jurnal, artikel, buku, dan sumber lainnya. Hasil penelitian dalam praktiknya terdapat kejadian penyewa diminta pindah kamar ke bangunan lain untuk sementara waktu oleh pemilik indekos dikarenakan bangunan tersebut akan direnovasi. Namun, hingga kini penyewa tidak diminta kembali ke kamar semula. Maka dapat disimpulkan bahwa praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung telah memenuhi rukunnya. Namun, tidak memenuhi syaratnya, yaitu syarat *nafadz* dan syarat *luzum*, serta hak dan kewajiban tidak terpenuhi. Sehingga praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung mengakibatkan akad *ijārah* tidak sah.

Kata Kunci: *Fikih Muamalah, Sewa Menyewa, Indekos*

A. Pendahuluan

Di Indonesia beragamnya agama, etnis, suku dan ras, maka yang menjadi salah satu fokus kajian bidang hukum ialah hukum agama mayoritas yang dianut oleh masyarakat, yaitu agama Islam[1][2]. Agama Islam mengatur seluruh aspek kehidupan manusia baik di dunia maupun di akhirat. Islam merupakan agama yang menghendaki pembangunan duniawi dan pengembangan, asal tidak melupakan Allah SWT sebagai sumber kekuatan, keadilan, dan kebenaran. Serta merupakan agama yang dapat membantu (kooperatif) dalam menyikapi berbagai hal. Untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari masyarakat muslim harus searah dengan al-Quran dan Sunnah [3][4].

Dalam ajaran Islam ibadah terbagi ke dalam 2 (dua) bidang, yaitu: ibadah *madhah* yang khusus sebagai *hablum minallah* dan ibadah *ghairu madhah* yang umum sebagai *hablum minannafsi*, *hablum minannas*, dan *hablum minal'alam*. Ibadah muamalah cakupannya cukup luas yang terdiri dari ekonomi, sosial, hukum, politik, pendidikan, olahraga, seni, pergaulan, pakaian, makanan, dan perumahan[4]. Misalnya utang piutang, jual beli, kerja sama dagang, kerja sama dalam penggarapan sawah, perserikatan, dan sewa menyewa.

Menurut al-Amidi [5] kata fikih didefinisikan sebagai “Ilmu mengenai hukum *syara'* yang sifatnya *furu'iyah* yang berhasil diperoleh melalui *istidlal* dan penalaran”. Kemudian kata muamalah bentuk *masdar* berasal dari kata '*amala* yang memiliki arti saling berbuat, saling beramal, dan saling bertindak[6]. Fikih muamalah dapat diartikan sebagai suatu hukum atau aturan *syara'* yang sifatnya praktis (*amaliah*) yang berasal dari dalil-dalil terperinci yang mengatur keperdataan seseorang dengan orang lain mengenai ekonomi, diantaranya: sewa menyewa, pinjam meminjam, dagang, kerjasama dagang, pengupahan, warisan, dan lainnya[7].

Muamalah yang terdapat dalam *nash* bertujuan untuk kemaslahatan manusia. Prinsip-prinsip yang diatur dalam muamalah bersifat umum dan diatur secara garis besar. Dalam muamalah hukum dasarnya boleh (*al-ibahah*) kecuali yang dilarang, memiliki arti semua tindakan dalam ekonomi diperbolehkan kecuali terdapat dalil yang melarang hal tersebut[8]. Hal yang dilarang atau diharamkan seperti dapat mengakibatkan kemudharatan misalnya *tadlis* (tipuan), *taghrir* (ketidakpastian), *riba*, dan perjudian[9].

Manusia merupakan makhluk sosial ciptaan Allah SWT yang tidak dapat menjalankan kehidupan seorang diri tetapi membutuhkan peran manusia lain untuk berinteraksi dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Aktivitas sehari-hari yang sering dilakukan manusia dalam menjalankan kehidupannya terdapat aktivitas yang berhubungan dengan transaksi ekonomi. Dari berbagai macam kegiatan muamalah yang ada salah satunya adalah sewa menyewa. Sewa menyewa termasuk sebuah bentuk tolong menolong bagi pemenuhan kebutuhan manusia[10].

Kegiatan sewa menyewa didasarkan atas rasa saling suka, membawa manfaat, dan tidak merugikan kedua belah atau salah satu pihak. *Al-ijarah* merupakan *al'iwadhu* (ganti)[11]. *Ijarah* atau transaksi sewa menyewa jika diartikan secara bahasa merupakan sewa atau upah. Menurut Syafi'i *ijarah* merupakan akad pemindahan manfaat (hak guna) atas suatu jasa atau barang melalui pembayaran upah sewa dalam waktu tertentu, tanpa pemindahan kepemilikan barang tersebut[12]. *Ijarah* merupakan akad berdasarkan prinsip sewa menyewa.

Akad memiliki peranan yang penting bagi kehidupan manusia dan akad adalah suatu dasar dari berbagai macam aktivitas dalam kegiatan sehari-hari, sebab kegiatan usaha dengan adanya akad dapat dijalankan dengan baik. Akad atau perjanjian merupakan pertemuan antara *ijab* dan *qabul* yang menyatakan kerelaan antara kedua belah pihak atau lebih dan timbul akibat hukum terhadap objek yang diakadkan. Jadi akad *ijarah* adalah pemindahan hak guna manfaat suatu jasa atau benda dalam waktu yang telah ditentukan melalui transaksi upah atau pembayaran dari jasa atau benda tersebut tanpa mengubah kepemilikannya. Akad yang dijalankan oleh kedua belah pihak dengan memperhatikan syarat sah sehingga terdapat hak dan kewajiban untuk dipenuhi. Dengan kata lain setiap akad rukun dan unsurnya harus memenuhi syarat[13].

Kegiatan yang dilakukan terutama sewa menyewa dalam syariat Islam tidak diperbolehkan menyimpang syariat. Dalam Islam dibolehkan melakukan sewa menyewa berbagai barang yang memiliki manfaat dan dapat memberikan keuntungan kepada manusia. Dapat dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* merupakan salah satu bentuk dari aktivitas antara

dua pihak yang saling meringankan, serta termasuk bentuk dari tolong menolong sesuai dengan ajaran agama. Islam memberikan batasan yang bertujuan agar tercipta kerja sama yang baik antarpihak yang melaksanakan sewa menyewa dan terciptanya prinsip sewa menyewa yaitu “keadilan” dan “kemurahan hati”.

Sebagaimana ayat al-Quran di bawah ini:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ ... (٩٠)

Artinya : “Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan...” (QS. An-Nahl [16]: 90)

Salah satu contoh sewa menyewa adalah indekos. Indekos merupakan tempat atau hunian dimana dalam satu bangunan terdapat beberapa kamar. Para pihak dalam praktik sewa menyewa terdapat pihak yang menyewakan (pemilik tempat) dimana pihak yang menyewakan menyediakan kamar-kamar untuk disewakan kepada masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal. Kemudian adanya pihak penyewa dimana pihak penyewa merupakan orang yang mengambil manfaat dari tempat tersebut dengan memberikan upah sewa kepada pihak yang menyewakan atau pemilik tempat tersebut.

Kota Bandung merupakan salah satu kota besar yang banyak sekali dijumpai sewa menyewa indekos. Seperti bangunan indekos yang terletak di Kp. Kebon Kalapa Rt. 04 Rw. 02 Kelurahan Mekarwangi Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung yang bernama Kos Salpadiya, kos ini memiliki dua bangunan dimana bangunan pertama terdiri dari 5 kamar dan bangunan kedua terdiri dari 10 kamar sehingga total kamar kedua bangunan ini berjumlah 15 kamar. Harga yang ditawarkan dimulai dari harga Rp. 500.000 hingga Rp. 600.000/bulan. Akad atau perjanjian yang terjadi di Kos Salpadiya dilakukan dengan perjanjian secara lisan.

Akad *ijarah* dianggap sah jika telah memenuhi rukun dan syaratnya. Rukun dan syarat akad *ijarah* diantaranya, menurut ulama Hanafiyah hanya *ijab* dan *qabul* yang merupakan sebuah pernyataan dari pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. *Ijab qabul* dilaksanakan sebaiknya diucapkan secara jelas dan terbuka. Berikutnya syarat menurut Wahbah az-Zuhaili adanya kejelasan objek akad atau manfaat (penjelasan mengenai tempat/jenis manfaat, penjelasan rentang waktu, dan penjelasan objek kerja). Kemudian dalam hal kewajiban pemilik sewa memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan yang bukan disebabkan oleh kelalaian pihak penyewa.

Berdasarkan observasi awal di Kos Salpadiya adanya ketidak jelasan rentang waktu sewa menyewa indekos dan ketidak jelasan pertanggung jawaban pemilik indekos. Sebagaimana terdapat kejadian ketika penyewa telah menyewa kamar indekos tersebut, kemudian pemilik indekos menyuruh penyewa untuk pindah sementara waktu ke kamar indekos di gedung yang berbeda yang masih dalam satu nama kepemilikan pemilik indekos. Namun, pemilik indekos tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati, kemudian kamar indekos yang baru ditempati oleh penyewa memiliki ukuran dan kondisi yang tidak sama dengan kamar indekos sebelumnya serta keharusan penyewa untuk membayar biaya sewa yang lebih besar dari biaya sewa di kamar indekos sebelumnya.

Berdasarkan kejadian di atas dimana terdapat kerugian yang dialami oleh penyewa yang diakibatkan oleh pemilik indekos. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai tinjauan fikih muamalah terhadap praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini sebagai berikut: “Bagaimana praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung? dan “Bagaimana tinjauan fikih muamalah terhadap praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung?”. Kemudian tujuan penelitian dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung.
2. Untuk menganalisis tinjauan fikih muamalah terhadap praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung.

B. Metodologi Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif. Jenis data dalam penelitian ini adalah studi kasus (*case studies*). Objek penelitian dalam penelitian ini adalah Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung.

Terdapat dua macam data penelitian untuk memperoleh data, yaitu data primer berupa wawancara dan data sekunder berupa kumpulan, jurnal, artikel, buku, dan sumber lainnya yang relevan dengan penelitian. Teknik pengumpulan data menggunakan tiga macam metode, yaitu wawancara, observasi, dan dokumentasi. Lalu teknik analisis data penelitian ini adalah analisis deskriptif.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Praktik Sewa Menyewa Indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung

Di Kos Salpadiya dalam melakukan sewa menyewa pemilik indekos menyediakan kamar-kamar yang akan disewakan kepada penyewa untuk diambil manfaatnya sebagai tempat tinggal serta terdapat imbalan atau upah sewa sebagai penggantinya. Pada umumnya calon penyewa mencari tempat tinggal sementara dengan mendatangi indekos yang sekiranya terdapat kamar untuk disewakan. Kamar-kamar di Kos Salpadiya dapat disewakan dimulai dari bulanan hingga tahunan. Kemudian calon penyewa bertanya mengenai ketersediaan kamar kepada pemilik indekos. Lalu apabila calon penyewa telah cocok dengan harga sewa kamar yang telah ditawarkan atau ditetapkan oleh pemilik indekos maka tahap selanjutnya dapat melakukan kesepakatan. Dilakukannya kesepakatan antara kedua belah pihak sebelum menempati kamar yang akan disewa diwajibkan kepada calon penyewa untuk melakukan pembayaran terlebih dahulu yang dapat dilakukan dengan berbagai cara. Mulai dari pembayaran penuh untuk satu bulan, pembayaran dilakukan sekaligus sesuai total harga kamar beserta jangka waktu masa sewanya, dan pembayaran dapat dilakukan dengan cara *down payment* (DP).

Dalam sistem pembayaran pemilik indekos menggunakan pencatatan buku kuitansi dan penyewa akan mendapatkan bukti kuitansi tersebut yang berisikan dengan jumlah harga sewa kamar yang disewakan. Sistem sewa menyewa di Kos Salpadiya tidak terdapat perjanjian tertulis atau hitam di atas putih tetapi hanya dilakukan secara lisan menggunakan kata-kata yang dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. Alasan dilakukan dengan cara lisan dikarenakan pemilik indekos menganggap lebih efisien dalam melakukannya. Setelah proses ijab dan qabul secara lisan selesai dilakukan, maka para pihak mendapatkan hak dan kewajiban masing-masing. Serta pemilik indekos memberitahukan aturan-aturan yang terdapat di Kos Salpadiya kepada penyewa.

Berdasarkan hasil wawancara dengan penyewa indekos praktik sewa menyewa yang terjadi antara pemilik indekos dengan penyewa terdapat kejadian ketika penyewa telah menyewa sebuah kamar di bangunan pertama namun, setelah berjalannya waktu sewa menyewa pemilik indekos meminta penyewa untuk pindah sementara waktu ke kamar indekos di bangunan yang kedua. Alasan pemilik indekos melakukan pemindahan tersebut dikarenakan bangunan tersebut akan melakukan renovasi.

Selanjutnya setelah penyewa telah pindah ke kamar indekos di bangunan kedua, ternyata biaya sewa kamar berbeda dengan biaya sewa kamar indekos sebelumnya. Biaya sewa kamar di bangunan pertama sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) perbulannya, sedangkan biaya sewa kamar di bangunan kedua sebesar Rp. 600.000 (enam ratus ribu rupiah) perbulannya. Dengan selisih sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) terdapat perbedaan yang dirasakan oleh penyewa, yaitu luas kamar yang lebih kecil dan kondisi kamar yang berbeda dengan sebelumnya. Untuk fasilitas yang didapat keduanya sama, yaitu air, listrik, dan kamar mandi dalam.

Hasil wawancara dengan penyewa ketika pemilik kos meminta penyewa untuk pindah kamar sementara, hingga kini penyewa tidak diminta kembali untuk pindah kembali ke kamar semula di bangunan pertama. Dari hasil wawancara dengan pemilik indekos dijelaskan bahwa ia tidak jadi merenovasi bangunan pertama kemudian ia menyewakan kamar tersebut kepada orang lain.

Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Praktik Sewa Menyewa Indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung

Ditinjau dari berbagai aspek dalam pelaksanaan akad *ijarah* antara pihak pemilik indekos dengan penyewa berdasarkan rukun dan syarat akad *ijarah*.

Rukun pertama adalah (*aqid*) merupakan dua orang yang melakukan akad yang terdiri dari *mu'jir* merupakan orang yang memberi upah sewa dan yang menyewakan dan *musta'jir* merupakan orang yang menerima upah sewa untuk melakukan sesuatu dan menyewa sesuatu. Dalam pelaksanaan praktik sewa menyewa indekos terdapat dua pihak yang bertemu untuk melakukan transaksi dan serah terima indekos, yaitu mahasiswa atau pekerja sebagai penyewa atau *mu'jir* dan ibu Hj. Emi Suhaimi selaku pemilik indekos sebagai *musta'jir*.

Lalu rukun kedua adalah *shigat* (*ijab* dan *qabul*), *shigat* merupakan kalimat *ijab* dan *qabul*. *Ijab*, yaitu pernyataan dari pihak yang menyewakan dan *qabul*, yaitu pernyataan penerimaan dari penyewa. Di Kos Salpadiya *shigat* dilaksanakan secara lisan. Terjadinya *shigat* di Kos Salpadiya ketika awal kesepakatan akad sewa menyewa kamar indekos dan ketika terjadinya pemindahan kamar penyewa dari bangunan pertama ke kamar indekos bangunan kedua.

Rukun yang ketiga dalam akad *ijarah* adalah manfaat. Manfaat merupakan barang atau jasa tenaga seseorang yang bekerja yang dijadikan objek sewa harus memiliki manfaat. Dalam hal ini manfaat dari objek sewa dalam praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya adalah kamar-kamar yang ditempati oleh penyewa sebagai tempat tinggal sementara.

Rukun yang terakhir adalah upah sewa. Upah sewa atau dapat disebut juga dengan *ujrah* merupakan imbalan bagi pemilik indekos yang diberikan oleh penyewa atas sewa yang telah diambil manfaatnya. Di Kos Salpadiya pemilik indekos mendapatkan upah sewa dari penyewa sebagai pengganti atas sewa indekos tersebut. Kemudian sistem pembayaran sewa menyewa indekos yang dilakukan antara pemilik indekos dan penyewa dalam transaksinya pemilik indekos mencatat pembayaran sewa menggunakan buku kuitansi yang kemudian bukti kuitansi tersebut diberikan kepada penyewa hingga akhir masa sewa yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.

Syarat menurut mazhab Syafi'i dan Hanbali disyaratkan sudah berakal dan baligh, lalu syarat yang selanjutnya bahwa kedua belah pihak menyatakan kerelaannya, syarat berikutnya menurut Wahbah az-Zuhaili adanya kejelasan objek akad atau manfaat (penjelasan mengenai tempat/jenis manfaat, penjelasan rentang waktu, dan penjelasan objek kerja), dan menurut mazhab Hanafi upah tersebut sejenis dengan manfaat yang disewakan. Pelaksanaan sewa menyewa indekos ditinjau dari syarat akad *ijarah* secara garis besar, yaitu pertama syarat *in'iqaq* (syarat terjadinya akad). Bagi para pihak yang melakukan akad *mu'jir* (penyewa) dan *musta'jir* (pemilik indekos) memiliki beberapa ketentuan seperti, telah *baligh* dan berakal, memiliki kecakapan untuk melakukan *tasharruf* atau mengendalikan harta, memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad, kedua belah pihak menyatakan kerelaannya, kedua belah pihak mengetahui manfaat barang sewa. Dalam praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya kedua belah pihak baik pemilik indekos dan penyewa telah *baligh* dan berakal serta telah memenuhi ketentuan lainnya dari syarat *in'iqaq* (syarat terjadinya akad). Prosesnya terjadi ketika kedua belah pihak melakukan akad dan terjadi kesepakatan.

Kedua, syarat *nafadz* (syarat berlangsungnya akad). Transaksi akad *ijarah* harus dilakukan dengan jelas, kedua belah pihak pelaku yang berakad memahami akad *ijarah* dengan baik, adanya kesesuaian antara ucapan dari pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Dalam praktiknya *ijab* dan *qabul* dilakukan ketika awal akad sewa menyewa indekos dan ketika pindah kamar indekos ke bangunan yang berbeda. Namun, dalam syaratnya terdapat permasalahan pada praktiknya. Dalam hal ini ketika dilakukan *ijab* dan *qabul* saat terjadinya penyewa pindah kamar indekos ke bangunan yang berbeda, pemilik indekos mengatakan kepada penyewa bahwa pindah kamar indekos hanya untuk sementara waktu tetapi dalam kenyataannya hingga kini penyewa masih belum pindah ke kamar indekos yang semula dikarenakan pemilik indekos berkata akan merevonasi bangunan tersebut tetapi kamar indekos disewakan kepada orang lain dan kejadian lainnya pemilik indekos tidak diberitahukan terlebih dahulu ketika awal

kesepakatan berpindah kamar bahwa biaya sewa kamar memiliki perbedaan harga sehingga menimbulkan keharusan penyewa untuk membayar biaya sewa lebih besar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) dari biaya sewa kamar sebelumnya. Oleh sebab itu, menyebabkan kurangnya penjelasan mengenai informasi biaya sewa kamar indekos dan terdapat ketidaksesuaian ucapan pemilik indekos kepada pihak penyewa dengan kesepakatan yang dilakukan di *ijab* dan *qabul*.

Ketiga, syarat *luzum* (syarat mengikatnya akad). Objek sewa memiliki manfaat yang jelas (jenis, kadar, sifat) dan diketahui secara sempurna. dalam praktiknya terdapat permasalahan mengenai penjelasan objek sewa terkait manfaat mengenai rentang waktu masa sewa ketika awal kesepakatan. Dalam hal ini yang dijadikan objek sewa adalah bangunan indekos khusus bagi laki-laki merupakan sesuatu yang dapat disewakan. Lalu dalam praktiknya terdapat permasalahan mengenai penjelasan objek sewa terkait manfaat mengenai rentang waktu masa sewa ketika awal kesepakatan. Dalam hal ini saat terjadinya kesepakatan penyewa pindah ke kamar indekos di bangunan kedua. Pemilik indekos hanya menjanjikan sementara waktu dan penyewa dapat kembali ke kamar indekos yang semula. Namun, hal tersebut tidak terealisasi karena penyewa tidak dapat kembali ke kamar indekos semula yang disebabkan oleh pemilik indekos menyewakan kamar indekos di bangunan pertama kepada orang lain. Sehingga syarat mengenai kejelasan masa sewa mengenai rentang waktu kurang jelas karena tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Keempat, syarat sahnya akad. Berupa *ujrah* atau upah sewa harus jelas, bernilai, dan tertentu. Tidak diperbolehkan sejenis dengan manfaat barang dari *ijarāh*. Upah sewa indekos berupa biaya sewa yang dibayarkan oleh penyewa kepada pemilik indekos yang dibayarkan secara berkala atau sesuai dengan kesepakatan ketika akad sebagai suatu imbalan karena telah menyewa sebuah kamar indekos.

Terdapat beberapa hak dan kewajiban bagi *mu'jir*, yaitu wajib menyerahkan objek sewa kepada *musta'jir*, memelihara *ma'jur* sehingga dapat dipakai untuk keperluan sewa menyewa, memberikan *musta'jir* manfaat atau kenikmatan atas objek sewa selama berlangsungnya kegiatan sewa menyewa, bertanggung jawab atas semua cacat dari objek sewa yang merintangi pemakaian *musta'jir*, berhak menerima upah sewa (*ujrah*) yang telah disepakati, dan berhak menerima kembali objek sewa di akhir masa sewa menyewa seperti semula. Namun, dalam praktiknya mengenai tanggung jawab pemilik indekos (*mu'jir*) atas semua cacat dari objek sewa yang merintangi pemakaian penyewa (*musta'jir*) terdapat kejadian dimana kamar indekos di bangunan kedua yang kini ditempati oleh penyewa ketika hujan dinding kamar indekos rembes dan terdapat kebocoran di sudut kamar. Tetapi pemilik indekos tidak segera memperbaiki hal tersebut.

Kemudian terdapat beberapa hak dan kewajiban bagi *musta'jir*, yaitu penyewa (*musta'jir*) wajib memakai objek sewa dengan baik, sesuai dengan tujuan pada saat kesepakatan dibuat, wajib membayar upah sewa (*ujrah*) sesuai dengan kesepakatan di awal akad *ijarāh*, wajib mengembalikan objek sewa kepada pemiliknya di akhir perjanjian sewa menyewa, berhak menerima manfaat atas objek sewa, berhak menerima ganti rugi apabila terjadi cacat pada objek sewa, dan berhak mendapatkan gangguan dari orang lain selama memanfaatkan objek sewanya. Dalam hal ini, penyewa sudah meminta kepada pemilik indekos untuk memperbaiki kondisi kamar yang rembes dan terdapat kebocoran di sudut kamar. Namun, pemilik indekos hanya mengiyakan permintaan penyewa tanpa memperbaiki hal tersebut.

Islam membolehkan sewa menyewa berbagai barang yang memiliki manfaat dan dapat memberikan keuntungan kepada manusia. Islam memberikan batasan yang bertujuan agar tercipta kerja sama yang baik antarpihak yang melaksanakan sewa menyewa dan terciptanya prinsip sewa menyewa yaitu “keadilan” dan “kemurahan hati”.

Sebagaimana ayat al-Quran di bawah ini:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ ... (٩٠)

Artinya : “Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan...” (QS. An-Nahl [16]: 90)

Menjadi adil dan berbuat kebaikan adalah kewajiban setiap muslim dalam segala

aktivitas kehidupan, begitu pula dengan perintah Allah SWT untuk tidak saling menyakiti dan menganiaya orang lain. Hubungannya dengan sewa menyewa ialah suatu transaksi bisnis yang melibatkan banyak pihak, sehingga para pihak dituntut untuk berbuat adil dan saling menghormati.

Menurut syariah, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidak suatu transaksi. Dalam transaksi, sewa menyewa dianggap sah jika telah memenuhi rukun dan syaratnya. Berdasarkan tinjauan mengenai rukun akad *ijārah* yang dilakukan oleh pihak pemilik indekos dan penyewa bahwa praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya telah sesuai dan memenuhi rukunnya. Namun, tidak memenuhi syarat akad *ijārah*, serta tidak memenuhi hak penyewa dan kewajiban pemilik indekos.

Hal tersebut berdasarkan syarat *nafadz* (syarat berlangsungnya akad), yaitu *shigat* (*ijab* dan *qabul*) di ketentuan transaksi akad *ijārah* harus dilakukan dengan jelas dan adanya kesesuaian antara ucapan dari pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Namun, dalam praktik sewa menyewa indekos terdapat hal yang menimbulkan kurangnya penjelasan mengenai informasi perbedaan biaya sewa kamar di bangunan kedua dan terjadinya ketidaksesuaian ucapan oleh pemilik indekos kepada penyewa ketika kesepakatan *ijab* dan *qabul* saat beralih kamar indekos ke bangunan yang berbeda sehingga menimbulkan perubahan akad yang telah dilakukan oleh pemilik indekos dan hingga kini penyewa tidak dikembalikan ke kamar semula seperti kesepakatan saat terjadinya akad.

Lalu syarat *luzum* (syarat mengikatnya akad) mengenai kejelasan objek sewa atau manfaat mengenai rentang waktu masa sewa ketika kesepakatan awal. Dalam praktiknya kejelasan mengenai rentang waktu peralihan kamar untuk kembali ke kamar indekos semula kurang jelas dan tidak sesuai dengan kesepakatan.

Serta tidak memenuhi hak dan kewajiban, berdasarkan hak penyewa indekos mengenai penyewa berhak menerima ganti rugi apabila terjadi cacat pada objek sewa dan kewajiban pemilik indekos dalam hal tanggung jawab pemilik indekos atau *mu'jir* atas semua cacat dari objek sewa yang merintangi pemakaian *musta'jir*. Karena dalam praktik sewa menyewa indekos ketika penyewa indekos telah pindah ke kamar indekos di bangunan kedua saat menempati kamar tersebut terdapat kejadian dimana ketika hujan dinding kamar indekos rembes dan terdapat kebocoran di sudut kamar. Penyewa telah meminta kepada pemilik indekos untuk memperbaiki hal tersebut namun, pemilik indekos hanya mengiyakan tanpa memperbaiki kamar indekos.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung, diawali dengan bertemunya pihak pemilik indekos dengan penyewa kemudian terjadinya kesepakatan kedua belah pihak. Akad *ijārah* dilakukam dengan secara lisan, untuk sistem pembayaran dapat dilakukan dengan beberapa cara sesuai dengan kesepakatan antara pemilik indekos dengan penyewa. Pemilik indekos mencatat pembayaran sewa menggunakan buku kuitansi yang kemudian bukti kuitansi diberikan kepada penyewa. Ketika akad telah selesai dilakukan sesuai dengan kesepakatan maka masing-masing pihak mendapatkan hak dan kewajibannya. Berdasarkan hasil wawancara dengan penyewa indekos terdapat kejadian penyewa diminta pindah kamar ke bangunan lain untuk sementara waktu oleh pemilik indekos dikarenakan bangunan tersebut akan direnovasi. Namun, hingga kini penyewa tidak diminta kembali ke kamar semula. Dari hasil wawancara dengan pemilik indekos dijelaskan bahwa ia tidak jadi merenovasi bangunan kemudian ia menyewakan kamar tersebut kepada orang lain. Selanjutnya setelah penyewa telah pindah ke kamar indekos di bangunan kedua, ternyata biaya sewa kamar berbeda dengan biaya sewa kamar indekos sebelumnya. Dengan selisih sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) terdapat perbedaan yang dirasakan oleh penyewa, yaitu luas kamar yang lebih kecil dan kondisi kamar yang berbeda dengan sebelumnya.

2. Praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung telah memenuhi rukun akad *ijarāh*. Namun, tidak memenuhi syaratnya, yaitu syarat *nafadz* (syarat berlangsungnya akad) karena dalam praktiknya terdapat hal yang menimbulkan kurangnya penjelasan mengenai informasi perbedaan biaya sewa kamar di bangunan kedua dan terjadinya ketidaksesuaian ucapan oleh pemilik indekos kepada penyewa ketika kesepakatan *ijab* dan *qabul* saat beralih kamar indekos ke bangunan yang berbeda. Serta syarat *luzum* (syarat mengikatnya akad) dalam praktiknya mengenai kejelasan rentang waktu peralihan kamar untuk kembali ke kamar indekos semula kurang jelas dan tidak sesuai dengan kesepakatan. Kemudian tidak terpenuhi hak penyewa indekos dan kewajiban pemilik indekos, dalam praktik sewa menyewa indekos ketika penyewa indekos telah pindah ke kamar indekos di bangunan kedua saat menempati kamar tersebut terdapat kejadian dimana ketika hujan dinding kamar indekos rembes dan terdapat kebocoran di sudut kamar. Penyewa telah meminta kepada pemilik indekos untuk memperbaiki hal tersebut namun, pemilik indekos hanya mengiyakan tanpa memperbaiki kamar indekos. Sehingga praktik sewa menyewa indekos di Kos Salpadiya Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung mengakibatkan akad *ijarāh* tidak sah. Dalam Islam saat melakukan sewa menyewa para pihak dituntut untuk berbuat adil dan berbuat kebaikan.

Acknowledge

Peneliti mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Allah SWT yang selalu memberikan rezeki, kesehatan, dan nikmat. Sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepada orang tua tercinta telah merawat, membersarkan saya, dan memberikan doa. Terima kasih atas nasihat dan kasih sayang yang tidak ternilai dan tidak pernah terbalaskan sehingga sangat membantu peneliti dalam menyelesaikan perkuliahan dan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Iwan Permana, S.Sy., M.E., Sy. selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Arif Rijal Anshori, S.Sy., M.E. selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing dan memberikan arahan yang berharga bagi peneliti dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih bapak, semoga selalu dilimpahkan Kesehatan.

Daftar Pustaka

- [1] Rizkia Putri Firdhausya and Redi Hadiyanto, “Analisis Konsep Gadai dalam Fikih Muamalah di Desa Mekarmukti Kabupaten Bandung Barat,” *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, pp. 7–16, Jul. 2022, doi: 10.29313/jres.v2i1.636.
- [2] P. Adam, “Legalisasi Hukum Ekonomi Syariah: Studi tentang Produk Regulasi Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia,” *TAHKIM: Jurnal Peradaban dan Hukum Islam*, pp. 73–92, 2018.
- [3] Siti Sartika and Ira Siti Rohmah Maulida, “Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Jual Beli Bahan Pokok di XY,” *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, pp. 55–60, Jul. 2022, doi: 10.29313/jres.v2i1.806.
- [4] S. L. Sulistianti, “Analisis Maqashid Syariah dalam Pengembangan Hukum Industri Halal di Indonesia,” 2018.
- [5] S. Halim, *Buku Ajar Fiqh Muamalah*, Padang: UMSB Press, 2021.
- [6] P. Adam, *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah (Konsep, Metodologi, dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah)*, Jakarta: Amzah, 2018.

- [7] H. M. Yazid, *Fiqh Muamalah: Ekonomi Islam*, Surabaya: Imtiyaz, 2017.
- [8] N. Arum, S. R. Febriadi dan F. F. R. S. H, “Tinjauan Fikih Muamalah dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terhadap Jual Beli Telur Ayam dalam Timbangan Digital”.
- [9] Y. R. Hidayat, “Analisis Peluang dan Tantangan Lembaga Keuangan Syariah Untuk Meningkatkan Daya Saing Menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN,” 2018.
- [10] I. Permana, “Penerapan Kaidah-Kaidah Fiqih dalam transaksi Ekonomi di Lembaga Keuangan Syariah,” 2020.
- [11] M. F. Dinata, “Panjar Sewa Menyewa Rumah dalam Konteks Hukum Islam”.
- [12] A. R. Anshori, “Analisis Penerapan Akad-Akad Syariah yang Relevan pada Koperasi Syariah Berbasis Masjid sebagai Upaya Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Masjid,” 2021.
- [13] N. Ihwanudin, “Distribusi Dana Produk Koperasi Syariah Antara Koperasi Kospin Jasa Syariah, KSPPS Tumang dan KSPPS E-MAS,” 2020.
- [14] M. Surahman dan P. Adam, “Penerapan Prinsip Syariah Pada Akad Rahn di Lembaga Pegadaian Syariah,” 2017.