

Analisis Fikih Muamalah Terhadap Kedudukan Syarat dalam Akad *Ijârah* pada Sewa-Menyewa Indekos di Desa Sukapura Kecamatan Dayeuhkolot

Analysis Fiqh Muamalah of The Conditions in a Promise to Strengthen its Working on homestay in The Village Sukapura The District Dayeuhkolot

¹Cucu Cahyani, ²Amrullah Hayatudin, ³Panji Adam Agus Putra

^{1,2,3}*Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung,*

Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116

email : ¹cucucahyani@yahoo.com, ²amrullahhayatudin@gmail.com, ³panjiadam06@gmail.com

Abstract. Islam teaches ethics and norms muamalah that must be applied in order to avoid various problems that may arise in the future. One of the forms of human activities in muamalah is *ijârah* or what used to be called rent. *Ijârah* need to be formulated in a conceptual tool for finding conditions in knowing rent according to the principles of sharia. So, there are some requirements that must be met in the ceremony *ijârah*, according to fiqh muamalah. However, in practice in the field found conditions a promise strengthen its working that are not met. The method used this research is research a qualitative approach legal normative. The source of data used is the source data (field research) and data source literature (library research). The result showed that the implementation of the rent homestay in the village of Sukapura not in accordance with the ceremony *ijârah*. Because, the responsibility of repairing the damage that an obligation owner is a requirement that must be met while the owner does not carry out its obligations.

Keyword: Fiqh Muamalah, Rent, Terms, Repair damaged

Abstrak. Islam mengajarkan etika dan norma muamalah yang wajib diterapkan dengan tujuan untuk menghindari berbagai permasalahan yang mungkin akan timbul dikemudian hari. Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah *ijârah* atau sewa-menyewa. *Ijârah* perlu dirumuskan secara konseptual untuk menemukan syarat-syarat dalam mengetahui sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Sehingga, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam akad *ijârah* menurut fikih muamalah. Namun, pada praktek di lapangannya terdapat syarat akad *ijârah* yang tidak terpenuhi. Tujuan penelitian untuk mengetahui kedudukan syarat dalam akad *ijârah* menurut fikih muamalah, pelaksanaan akad *ijârah* pada sewa-menyewa indekos di Desa Sukapura, dan analisis fikih muamalah terhadap kedudukan syarat dalam akad *ijârah* pada sewa-menyewa indekos di Desa Sukapura. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan *yuridis normatif*. Data yang diperoleh dari sumber data lapangan (*field research*) dan sumber data kepustakaan (*Library research*) dianalisis dan disusun secara deskriptif analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, kedudukan suatu syarat dalam setiap transaksi atau akad merupakan hal yang wajib dipenuhi. Pada pelaksanaannya, tanggung jawab perbaikan kerusakan dilakukan oleh penyewa. Pelaksanaan sewa-menyewa indekos yang dilakukan di Desa Sukapura tidak sesuai dengan syarat-syarat akad *ijârah*. Karena, tanggung jawab perbaikan kerusakan yang merupakan kewajiban pemilik adalah syarat yang harus dipenuhi sedangkan pemilik tidak melaksanakan kewajibannya.

Kata Kunci: Fikih Muamalah, Sewa-Menyewa, Syarat, Perbaikan Kerusakan

A. Pendahuluan

Islam juga mengatur hubungan antar sesama manusia yaitu dengan syariah. Dalam syariah, Islam mengajarkan etika dan norma muamalah yang wajib diterapkan dengan tujuan untuk menghindari berbagai permasalahan. Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah *ijârah* atau yang biasa disebut di masyarakat dengan sewa-menyewa. *Ijârah* merupakan sebuah kegiatan dimana kedua belah pihak melakukan kesepakatan atau perjanjian atas suatu jasa dalam waktu dan pembayaran yang ditentukan bersama.¹

Ijârah (sewa-menyewa) perlu dirumuskan secara konseptual untuk menemukan syarat-syarat dalam mengetahui sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

¹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2013 cet. 2, hlm. 247.

Syarat merupakan tahapan yang harus dipenuhi sebelum berusaha memahami dan mengetahui pelaksanaan *ijârah* yang sebenarnya.² Sehingga, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam akad *ijârah* menurut fikih muamalah. Namun, pada praktek di lapangannya terdapat syarat akad *ijârah* yang tidak terpenuhi.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kedudukan syarat dalam akad *ijârah* menurut fikih muamalah.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan akad *ijârah* pada sewa-menyewa indekos di Desa Sukapura Kecamatan Dayeuhkolot.
3. Untuk mengetahui analisis fikih muamalah terhadap kedudukan syarat dalam akad *ijârah* pada sewa-menyewa indekos di Desa Sukapura Kecamatan Dayeuhkolot.

B. Landasan Teori

Para ahli memberikan definisi yang berbeda tentang syarat. Syarat yang dikemukakan Saifuddin Al-Amidi sebagaimana dikutip oleh Totok Jumentoro dan Samsul Munir, yaitu sesuatu yang tergantung adanya hukum maka ada syarat, sebaliknya jika tidak ada syarat maka hukumpun tidak ada.³ Sedangkan menurut A. Djazuli dan Nurol Aen, apabila tidak ada syarat maka hukumpun tidak ada, akan tetapi belum tentu setiap ada syarat menyebabkan adanya hukum.⁴

Syarat-syarat yang berlaku dalam sebuah akad adalah syarat-syarat yang ditentukan sendiri oleh kaum muslimin, selama tidak melanggar prinsip-prinsip syariah, namun syarat yang mereka perjanjikan itu mengikat untuk dipenuhi. Menurut Syamsul Anwar, syarat akad dibedakan menjadi empat macam yaitu:⁵

- 1) Syarat Terbentuknya Akad (*syuruth al-'inqad*)
- 2) Syarat-syarat Keabsahan Akad (*syuruth ash-Shihhah*)
- 3) Syarat Berlakunya Akibat hukum (*syuruth an-Nafadz*)
- 4) Syarat Mengikat Akad (*Syarthul-Luzum*)

Syarat penyerta akad ada yang sah untuk diperjanjikan dan ada pula yang tidak sah untuk diperjanjikan. Yang tidak sah ini disebut dengan syarat-syarat fasid. Syarat-syarat yang tidak sah ini karena mengakibatkan terjadinya gharar atau syarat-syarat itu bertentangan dengan ketertiban umum Syariah atau kesusilaan Syariah.⁶

Sewa-menyewa indekos merupakan salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah yang sering disebut dengan *ijârah*. Menurut Syafi'i Antonio⁷ *ijârah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Adapun Menurut

² Muljamil Qomar, *Epistemologi Pendidikan Islam: dari Metode Rasional Hingga Metode Kritik*, Jakarta: Erlangga, 2005, hlm. 249.

³ Totok Jumentoro dan Samsul Munir Amin, *Kamus Ilmu Ushul Fikih*, Jakarta: Amzah, 2009, hlm. 305.

⁴ A. Djazuli dan Nurol Aen, *Ushul Fiqh: Metodologi Hukum Islam*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2000, hlm. 51.

⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang teori akad dalam fikih muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 97-105.

⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, hlm. 212.

⁷ Muhammad Syafi'i A, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Pres, 2001, cet. ke-1, hlm. 117.

Adiwarman A. Karim⁸ *ijârah* merupakan hak untuk memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar imbalan tertentu, dengan demikian dalam akad *ijârah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa. Sehingga, dapat diambil kesimpulan bahwa *ijârah* merupakan suatu akad penyewaan atas suatu manfaat baik itu barang ataupun jasa dalam waktu tertentu disertai imbalan tertentu pula.

Ada beberapa rukun dan syarat *ijârah* yang harus dipenuhi. Rukun dari *ijârah* sebagai suatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka.⁹ Adapun rukun *Ijârah* menurut *jurhum ulama* ada tiga, yaitu: 1) *âqidain* yang terdiri dari *muajir* dan *musta'jir*; 2) *ma'qûd 'alaih* yang terdiri dari *ujrah* dan manfaat; 3) *shighat* yang terdiri dari ijab dan kabul.¹⁰ Supaya transaksi *ijârah* itu bisa dianggap sah, maka ada beberapa syarat yang mengiringi beberapa rukun yang harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut meliputi:¹¹

4. Syarat Pemberi Sewa dan Penyewa
5. Syarat Harta
6. Syarat Manfaat
7. Syarat Bayaran Sewa

Kos-kosan merupakan bentuk tidak baku dari kata indekos. Pengertian indekos menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, "Indekos adalah tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan); memondok: tetangga saya tidak menerima orang--, hanya menyewakan kamar". Kata indekos diserap dari frasa bahasa Belanda "*in de kost*". Definisi "*in de kost*" sebenarnya adalah "makan di dalam", tetapi dapat pula berarti "tinggal dan ikut makan" di dalam rumah tempat menumpang tinggal.

Fungsi indekos yang selama ini sebagai tempat tinggal lalu berkembang dan berdampak pada lingkungan sekitarnya. Masyarakat di sekitar tempat indekos tersebut kemudian menyiapkan penambahan sarana pendukung untuk mereka bisa beraktivitas, baik di dalam lokasi indekos itu sendiri maupun di sekitar indekos tersebut.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Kedudukan Syarat dalam Kedudukan Syarat dalam Akad *Ijârah* Menurut Fikih Muamalah

Sewa-menyewa atau dalam fikih muamalah sering disebut dengan *ijârah*, merupakan suatu akad penyewaan atas suatu manfaat baik itu barang ataupun jasa dalam waktu tertentu disertai imbalan tertentu pula. Agar transaksi *ijârah* itu bisa dianggap sah, maka ada beberapa syarat yang mengiringi beberapa rukun yang harus dipenuhi. Dalam setiap akad termasuk akad *ijârah* (sewa-menyewa) perlu dirumuskan secara konseptual untuk menemukan syarat-syarat dalam mengetahui sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Sehingga, syarat-syarat dalam akad *ijârah* merupakan hal yang penting untuk mengungkapkan hakikat *ijârah* sebelum berusaha memahami dan mengetahui pelaksanaan *ijârah* yang sebenarnya.

⁸ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007, cet. ke-1, edisi ke-3, hlm. 138.

⁹ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, Bogor: Kencana, 2003, hlm. 217-218.

¹⁰ Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2017, hlm. 205.

¹¹ Veithzal Rivai, dkk, *Islamic Transaction Law In Business: dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Bumi Aksara, 2011, hlm. 78-80.

Akad *ijârah* merupakan salah satu akad yang menyangkut kesepakatan seluruh pihak, jadi hanya dengan kesepakatan yang dibuat oleh kedua pihak dirasa sudah cukup tanpa diperlukan bentuk prosedur atau peraturan yang berlaku tertentu. Dalam akad *ijârah* ada beberapa ketentuan-ketentuan mengenai rukun dan syarat sewa-menyewa untuk mengetahui sah tidaknya akad tersebut. Akad tidak sah penekanannya ada pada tidak terpenuhinya rukun dan syarat akad. Seperti rukun *Pertama*, yaitu para pihak, harus memenuhi dua syarat, yaitu harus baligh atau memiliki kecakapan hukum dan lebih dari satu orang sehingga transaksi tersebut dianggap sah. Rukun *Kedua*, yaitu pernyataan kehendak, harus memenuhi syarat juga, yaitu adanya persesuaian ijab dan kabul yang menandakan adanya kesepakatan dan kesatuan majelis akad. Rukun *Ketiga*, yaitu objek akad, harus memenuhi syarat, diantaranya objek dapat diserahkan dan ada kejelasan mengenai objek sewa-menyewa sehingga menghilangkan pertentangan di antara *'aqidain*. Diantaranya dengan menjelaskan manfaatnya dan pembahasan waktu sewa. Terakhir, tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.

Kedudukan suatu syarat dalam setiap transaksi atau akad merupakan hal yang wajib dipenuhi. Karena, hal tersebut menjadi patokan suatu akad dapat dikatakan sah atau tidak. Akad *ijârah* telah memuat ketentuan-ketentuan mengenai rukun dan syarat sewa-menyewa untuk mengetahui sah tidaknya akad tersebut. Akad tidak sah penekanannya ada pada tidak terpenuhinya rukun dan syarat akad.

2. Pelaksanaan Sewa-Menyewa Indekos Di Desa Sukapura

Pelaksanaan sewa-menyewa indekos di Desa Sukapura antara keduanya yaitu dilakukan ijab dan kabul setelah adanya kesepakatan antara pihak pemilik dan penyewa dalam majelis akad, maka terjadilah akad dan para pihak tidak dapat membatalkan akad tanpa persetujuan pihak lain. Biasanya, jika pemilik sewa tidak ada di tempat maka ada penjaga sewa yang diberikan kewenangan untuk menyewakan indekos. Ijab dan kabul ini diadakan setelah terjadinya kesepakatan mengenai harga dan waktu pembayaran sewa. Setelah itu pemilik menyerahkan kunci kamar sedangkan penyewa menyerahkan sejumlah uang.

Dari data lima belas (15) responden yang didapatkan penulis di lokasi penelitian terdapat tujuh (7) pemilik sewa yang tidak memenuhi syarat akad *ijârah*, yaitu tidak melakukan perbaikan kerusakan padahal hal tersebut adalah tanggung jawabnya. Untuk perbaikan kerusakan, biasanya memang dilakukan oleh pemilik sewa selama kerusakan tersebut bukan karena kesengajaan dari pihak penyewa. Para penyewa biasanya selalu memberi tahu masalah kerusakan pada pemilik sewa sehingga pemilik langsung mengambil tindakan untuk memperbaikinya. Tapi dilansir dari pihak penyewa, ada beberapa pemilik yang tidak melakukan perbaikan kerusakan walaupun mereka telah memberitahukan adanya kerusakan sehingga penyewa mau tidak mau harus memperbaiki kerusakan itu sendiri.

Pelaksanaan sewa-menyewa indekos di Desa Sukapura sudah sesuai dengan rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijârah*. Namun, syarat yang mengiringi akad seperti perbaikan kerusakan yang harus dikerjakan oleh pemilik tidak dilaksanakan. Seperti halnya indekos yang ada di Desa Sukapura, ada beberapa pemilik yang tidak melakukan perbaikan kerusakan sedangkan hal tersebut adalah tanggung jawabnya. Namun, biasanya penyewa memaklumi karena pemilik ada yang berada di luar kota atau sibuk bekerja.

3. Analisis Kedudukan Syarat dalam Kedudukan Syarat dalam Akad *Ijârah* Menurut Fikih Muamalah

Kita wajib berpegang pada syarat-syarat yang telah ditentukan. Dalam hal ini akad *ijârah* telah memiliki syarat-syarat yang dapat kita terapkan di masyarakat. Seperti pada permasalahan mengenai perbaikan kerusakan indekos memang tidak diatur di awal perjanjian tetapi saat masalah tersebut muncul yang dilakukan di sana adalah penyewa melaporkan kerusakan tersebut sehingga pemilik dapat memperbaikinya dengan segera. Karena, syarat ini adalah unsur penyempurnaan akad *ijârah* yang ditetapkan oleh hukum syariah itu sendiri. Akibat hukum yang ditetapkan oleh pembuat hukum menjadi kewajiban dan hak bagi masing-masing pihak secara otomatis dan tanpa diperjanjikan.

Ditinjau dari konsep kedudukan syarat dalam akad *ijârah* menurut fikih muamalah, bahwa setiap transaksi atau akad diwajibkan untuk memenuhi rukun dan syaratnya. Dalam hal ini, tanggung jawab perbaikan kerusakan yang merupakan kewajiban pemilik adalah syarat yang harus dipenuhi. Dipertegas pula dengan ketentuan sumber-sumber hukum seperti Al-Qur'an, hadis, kaidah fikih dan KUHP yang telah dijelaskan di atas. Sehingga dapat penulis simpulkan, akad tersebut akad fasid, meskipun rukun dan syarat terbentuknya akad terpenuhi, tetapi tidak sah sifatnya.

D. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, maka dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Setiap transaksi atau akad diwajibkan untuk memenuhi rukun dan syarat. Masyarakat harus tunduk dan patuh pada rukun dan syarat yang telah ditetapkan selama tidak melanggar prinsip-prinsip syariah. Tidak sah suatu akad apabila salah satu pihak dalam keadaan terpaksa atau dipaksa atau juga merasa tertipu. Kedudukan suatu syarat dalam setiap transaksi atau akad merupakan hal yang wajib dipenuhi. Karena, hal tersebut menjadi patokan suatu akad dapat dikatakan sah atau tidak. Akad *ijârah* telah memuat ketentuan-ketentuan mengenai rukun dan syarat sewa-menyewa untuk mengetahui sah tidaknya akad tersebut. Akad tidak sah penekanannya ada pada tidak terpenuhinya rukun dan syarat akad.
2. Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam akad *ijârah* menurut fikih muamalah, namun masih banyak pemilik indekos di Desa Sukapura yang tidak memenuhi syarat akad sewa-menyewa, hal ini dapat dilihat dari hasil responden yang dilakukan penulis kepada para penyewa yaitu terdapat 7 (tujuh) dari 15 (lima belas) pemilik indekos yang tidak memenuhi syarat akad sewa-menyewa. Yaitu, perbaikan kerusakan yang merupakan tanggung jawab pemilik dilakukan oleh penyewa.
3. Sewa-menyewa indekos yang dilakukan di Desa Sukapura tidak sesuai dengan syarat-syarat akad *ijârah*. Bahwa setiap transaksi atau akad diwajibkan untuk memenuhi rukun dan syaratnya. Dalam hal ini, tanggung jawab perbaikan kerusakan yang merupakan kewajiban pemilik adalah syarat yang harus dipenuhi sedangkan pemilik tidak melaksanakan kewajibannya. Sehingga, akad tersebut menjadi akad fasid. Meskipun rukun dan syarat terbentuknya akad terpenuhi, tetapi tidak sah sifatnya.

Daftar Pustaka

- A, Muhammad Syafi'i. (2001). *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Pres.
- Adam, Panji. (2017). *Fikih Muamalah Maliyah: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2017, hlm. 205.
- Anwar, Syamsul. (2010). *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang teori akad dalam fikih*

- muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Djazuli, A & Aen, Nurol. (2000). *Ushul Fiqh: Metodologi Hukum Islam*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Imaniyati, Neni Sri & Adam, Putra, Panji Adam Agus. (2017). *Hukum Bisnis: dilengkapi dengan kajian Hukum Bisnis Syariah*, Bandung: Refika Aditama.
- Jumantoro, Totok & Amin, Samsul Munir. (2009). *Kamus Ilmu Ushul Fiqih*, Jakarta: Amzah.
- Karim, Adiwarmen A. (2007). *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Mardani. (2013). *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana.
- Qomar, Muljamil. (2005). *Epistemologi Pendidikan Islam: dari Metode Rasional Hingga Metode Kritik*, Jakarta: Erlangga, 2005
- Rivai, Veithzal, dkk. (2011). *Islamic Transaction Law In Business: dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Syarifuddin, Amir. (2003). *Garis-Garis Besar Fiqih*, Bogor: Kencana.