

## Tinjauan Akad Ijarah Menurut Fikih Muamalah Terhadap Hak Pengembalian Sisa Uang Penyewa Kamar Kos di Kawasan Panyingkiran Bandung

<sup>1</sup>UlviAdriani, <sup>2</sup>M. Roji Iskandar, <sup>3</sup>Eva Misfah Bayuni

<sup>1,2,3</sup> Prodi Keuangan & Perbankan Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung,  
Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116  
Email: Adrianiulvi@yahoo.com

**Abstrak.** Contract ijarah carried out in practice rent hired cost boarding by doing a contract rent hired cost boarding by doing a contract rent between the owner of boarding with the tenants. It is done for the sake of comfort and security together, but in practice rent hired the boarding in the area Panyingkiran there are some of the tenants terminate the rent boarding is before the time and ask for the rest of the money rent that has not been exhausted the rent. Therefore need to have been reviewed how the implementation of the ceremony ijarah on the practice rent boarding and returns the rest of the tenants after the ceremony ijarah on the practice rent boarding and return the rest of the tenants after the ceremony cancelled. The formulation of problems in this study is as follows : how the term of the ceremony ijarah (rent hired) according to the fikih muamalah ?, what practice rent the boarding in the area Panyingkiran Bandung ?, what review akad ijarah according to the fikih muamalah against the returns for the rest of the tenants the boarding in the area Panyingkiran Bandung ?. The purpose of this research is to know the ceremony ijarah (rent hired) according to the fikih muamalah, to no know the practice rent e rented house in the area of Panyingkiran Bandung, and to knowing review contract ijarah according to the fikih muamalah against the return for the rest of tenants the boarding in the area Panyingkiran Bandung. Methods used in this study is the research kualitatif with the kind of research the field and the nature of the study the descriptive analytical. The object this research is RW 03 Panyingkiran Bandung. The techniques data collection in study in observations, the interview, and the documentation. In conclusion of research, this is the first, the ceremony ijarah according to the fikih muamalah is a form of rent hired who have the relationship between human with one another that included in the economy of the community. Second, the practice rent the boarding in Panyingkiran carried out by the system rent perbulan, persetengah years, and annually, an average of the owner of boarding do a contract rent with tenants for the sake of safety and comfort together, and also to the tenants were cancel the contract rent before out of the rental. Third, according to review ijarah contract fikih muamalah against the return for the rest of the tenants in the area Panyingkiran Bandung namely, returns the rest of the money rents is to be returned if it is filled the cause of cancel ijarah 'ala al-manafi. When the contract cancelled the money rent it's ends with the rest of rental still there, and the rest of the money rents is should be given to the tenants. With the mechanism returns money rent in accordance with the deal with based on consideration for tenants hired boarding.

**Keywords:** Akad Ijarah in Fikih Muamalah, Right of Return of Money Tenants Chamber Kost

**Abstrak.** Akad ijarah dilakukan dalam praktek sewa-menyewa kost-kostan dengan melakukan kontrak sewa antara pemilik kost dengan pihak penyewa. Hal ini dilakukan demi kenyamanan dan keamanan bersama, namun pada praktek sewa-menyewa kamar kost di kawasan Panyingkiran terdapat beberapa penyewa memutuskan kontrak sewa kost tersebut sebelum waktunya dan meminta hak sisa uang sewa yang belum habis masa sewanya. Oleh karena itu perlu ditinjau bagaimana pelaksanaan akad ijarah pada praktek sewa kost dan pengembalian sisa uang penyewa setelah akad dibatalkan. Rumusan Masalah pada penelitian ini yaitu sebagai berikut : Bagaimana ketentuan akad ijarah (sewa-menyewa) menurut fikih muamalah ?, Bagaimana praktek Sewa kamar kost di kawasan Panyingkiran Bandung ?, Bagaimana Tinjauan Akad ijarah menurut fikih Muamalah terhadap hak pengembalian sisa uang penyewa kamar kost di kawasan Panyingkiran Bandung ?. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui akad ijarah (sewa-menyewa) menurut fikih muamalah, untuk mengetahui praktek sewa kamar rumah kontrakan di kawasan Panyingkiran Bandung, dan untuk mengetahui tinjauan akad ijarah menurut fikih muamalah terhadap hak pengembalian sisa uang penyewa kamar kost di kawasan Panyingkiran Bandung. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian lapangan dan sifat penelitian deskriptif analitis. Objek penelitian ini adalah RW 03 Panyingkiran Bandung. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Simpulan dari Penelitian ini yaitu, pertama, akad ijarah menurut fikih muamalah merupakan bentuk sewa-menyewa yang memiliki hubungan antara manusia satu dengan lainnya yang termasuk dalam kegiatan perekonomian

masyarakat. Kedua, praktek sewa kamar kost di Panyingkiran dilakukan dengan sistem sewa perbulan, persetengah tahun, dan pertahun, rata-rata pemilik kost melakukan kontrak sewa dengan penyewa demi kemanan dan kenyamanan bersama, dan juga untuk penyewa yang membatalkan kontrak sewa sebelum habis masa sewa. Ketiga, tinjauan akad ijarah menurut fikih muamalah terhadap hak pengembalian sisa uang penyewa di kawasan Panyingkiran Bandung yaitu, pengembalian sisa uang sewa tersebut harus dikembalikan jika sudah memenuhi penyebab batalnya *ijarah 'ala al-manafi*. Ketika akad tersebut dibatalkan hak uang sewa itupun berakhir dengan sisa waktu sewa yang masih ada, dan sisa uang sewa tersebut harusnya diberikan kepada penyewa tersebut. Dengan mekanisme pengembalian uang sewa sesuai dengan kesepakatan bersama berdasarkan pertimbangan-pertimbangan selama penyewa menyewa kost tersebut.

**Kata Kunci : Akad Ijarah Dalam Fikih Muamalah, Hak Pengembalian Sisa Uang Penyewa Kamar Kost**

## A. Pendahuluan

*Ijarah* merupakan suatu transaksi sewa-menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan suatu barang atau jasa untuk mengambil manfaatnya dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu. *Ijarah* terbagi menjadi dua yaitu ijarah yang objeknya manfaat sewa barang (*ijarah 'ala al-manafi*) misalnya rumah, mobil, pakaian, dan ijarah yang objeknya berupa manfaat sewa jasa (*ijarah 'ala al-amaal*). Penerapan akad ijarah pada praktek sewa-menyewa kost-kostan sangatlah penting dalam melakukan perjanjian kontrak sewa kost, untuk menghindari hal-hal yang sifatnya merugikan kedua belah pihak.

Pada praktek sewa kost sebagian besar pemilik kost menerapkan sistem sewa kost pertahun dan pembayaran dilakukan pada saat dihari pertama penyewa memasuki kost tersebut. Namun beberapa penyewa melakukan pembatalan kontrak dengan mengakhiri masa sewa sebelum waktu yang disepakai dengan berbagai macam alasan, sehingga menyisakan uang sewa yang belum terpakai karena belum habisnya masa sewanya.

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut : pertama, bagaimana ketentuan akad ijarah (sewa-menyewa) menurut fikih muamalah ?. Kedua bagaimana praktek sewa kamar kost di kawasan Panyingkiran Bandung ?. ketiga bagaimana akad ijarah menurut fikih muamalah terhadap pengembalian sisa uang penyewa kamar kost di kawasan Panyingkiran Bandung ?.

Adapun tujuan dalam penelitian ini diuraikan sebagai berikut : pertama, untuk mengetahui ketentuan akad ijarah (sewa-menyewa) menurut fikih muamalah. Kedua untuk mengetahui praktek sewa kamar kost di kawasan Panyingkiran Bandung. ketiga untuk mengetahui tinjauan akad ijarah terhadap hak pengembalian sisa uang penyewa kamar kost di kawasan Panyingkiran Bandung.

## B. Landasan Teori

*Ijarah* secara etimologi berarti *bay' al manfa'ah* (menjual manfaat), baik manfaat suatu benda maupun jasa atau imbalan dari tenaga seseorang.<sup>1</sup> Menurut kelompok hanifah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Dengan istilah lain dapat pula disebutkan bahwa *ijarah* adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian.<sup>2</sup>

Sedangkan menurut terminologi, beberapa ulama mendefinisikan *ijarah*

<sup>1</sup>Rachmad syafei, *Fikih Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 121.

<sup>2</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 3*, PT. Al Ma'arif, Bandung, 1987, hlm.198

sebagai berikut

1. Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>3</sup>
2. Menurut Imam Taqiyyudin, *ijarah* adalah suatu perjanjian untuk mengambil suatu barang dengan tujuan yang diketahui dengan penggantian, dan dibolehkan sebab ada penggantian yang jelas.<sup>4</sup>
3. Menurut Syech Al-Imam Abi Yahya Zakaria Al-Ansori, *ijarah* adakah memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan pengambil atau imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan.<sup>5</sup>

Menurut Islam seseorang atau lebih yang telah melakukan akad (perjanjian) dengan yang lain maka kedua belah pihak atau lebih harus melaksanakannya sesuai dengan apa yang diperjanjikan.<sup>6</sup> Hal ini terdapat dalam firman Allah SWT dalam surat Al-Mai'dah ayat 1:

بِالْعُقُودِ أَوْ فُؤَاءِ مَنْوَالَّذِينَ يَتَايَهُا

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”<sup>7</sup>

Maksud dari potongan ayat ini yaitu perjanjian dengan Allah maupun dengan sesama manusia, begitupula dengan *ijarah* yang melakukan perjanjian antara sesama manusia yaitu melibatkan pihak penyewa dan pemilik sewaan dalam berakad.

Jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya.<sup>8</sup> Secara umum dapat dikatakan bahwa para pihak yang melakukan *ijarah* ini mestilah orang yang sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dalam lapangan ini para ulama berpendapat bahwa kecakapan bertindak dalam lapangan muamalah ini ditentukan oleh hal-hal yang bersifat fisik dan kejiwaan, sehingga segala tindakan yang dilakukannya dapat di pandang sebagai suatu perbuatan yang sah.<sup>9</sup>

### C. Analisis

#### Analisis Akad Ijarah (Sewa-menyewa) Menurut Fikih Muamalah

Fikih muamalah merupakan aturan yang membahas tentang hubungan manusia satu dengan yang lainnya dalam sebuah masyarakat, termasuk dalam kegiatan perekonomian masyarakat, salah satunya jenis transaksi ekonomi tersebut adalah *ijarah*. *Ijarah* adalah suatu transaksi sewa-menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan suatu barang atau jasa untuk mengambil manfaatnya dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu. *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia seperti sewa-menyewa barang

<sup>3</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam Di Di Indonesia*, Suinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 15.

<sup>4</sup> Imam Taqiyyudin, *Kifayah Al-Akhyar Fi Hal Goyatul Ikhtisar*, Maktabah; Toha Putra, Semarang, hlm. 309.

<sup>5</sup> Abi Yahya Zakaria, Fath Al-Wahab, Maktabah: Toha Putra, Semarang, hlm. 246.

<sup>6</sup> Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, Gunung Djati Press, Bandung, 1997, hlm. 48.

<sup>7</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 1986, hlm. 156.

<sup>8</sup> Rachmad Syafe'i, *Op. Cit.*, hlm. 122

<sup>9</sup> Helmi Karim, *Fikih Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada Cet. Pertama, Jakarta, 1993 hlm. 34.

misalnya sewa kost-kostan, motor dan mobil, gaun pernikahan, kemudian sewa jasa misalnya jasa penjahit baju, rias pengantin, dan parkir motor dan mobil, semua jenis sewa-menyewa itu akan diberikan upah atau imbalan.

Ijarah ada dua jenis yaitu *ijarah 'ala al-manafi* (sewa-menyewa berupa manfaat barang) dan *ijarah 'ala al-amaal* (sewa-menyewa berupa manfaat jasa). Ijarah dalam hal ini membahas tentang sewa-menyewa kost-kostan yang termasuk dalam *ijarah 'ala al-manafi*, dimana sewa-menyewa kost-kostan ini merupakan kegiatan perekonomian pada masyarakat setempat.

Fasakhnya *ijarah 'ala al-manafi* disebabkan hal-hal berikut, yaitu :

1. Rusak atau cacatnya barang sewaan pada saat sudah berjalan waktu sewaan dengan salah satu pihak merasa dirugikan dan tidak bisa melanjutkan perjanjian sewa-menyewa tersebut.
2. Barang sewaan digunakan untuk hal yang dilarang oleh syara' dan tidak sesuai dengan perjanjian sewa.
3. Penyewa yang kabur dan tidak kembali lagi pada saat belum habis masa sewaan.

Maka dari itu penulis menyimpulkan bahwa *ijarah* dan muamalah sangat berkaitan untuk diterapkan pada masyarakat, karena *ijarah* merupakan salah satu jenis transaksi perekonomian dalam masyarakat yang melibatkan hubungan antara satu orang dengan orang lainnya sama halnya seperti muamalah.

### **Analisis Praktek Sewa Kamar Kost di Kawasan Panyingkiran Bandung**

Praktek sewa Kost-kostan di Panyingkiran terbagi 3 yaitu kost khusus pria, kost khusus wanita, dan kost campuran. Dalam hal penyewaan kost ada yang bisa perbulan dan ada yang hanya menerima pertahun tergantung aturan dari pemilik kostan. Setelah terjadi persetujuan dari penyewa tentang harga, maka disitulah terjadi akad, dan pemilik rumah akan menyerahkan kunci kostan dengan kesepakatan kedua belah pihak. Setelah terjadi kesepakatan dari kedua belah pihak maka pemilik akan memeriksa kembali kost tersebut untuk memastikan lagi kelayakan kost yang disewa

Praktek sewa-menyewa kost dikawasan tersebut menggunakan perjanjian sewa dengan alasan demi kenyamanan bersama antara pihak penyewa dan pemilik kost-kostan dan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan terjadi misalnya penyewa yang kabur karena tidak membayar kostan, atau kerusakan-kerusakan fasilitas yang merugikan pihak pemilik kost dan penyewa yang masih menyewa kost tersebut karena dari hal-hal tersebut bisa menjadi alasan pembatalan sewa-menyewa kost-kostan.

Pembatalan kontrak perjanjian sewa terjadi apabila salah satu pihak memiliki alasan yang kuat untuk mengakhiri kontrak perjanjian sewa tersebut. Beberapa kasus pembatalan kontrak sewa perjanjian kost terjadi di kawasan panyingkiran bandung, hal tersebut terjadi dengan berbagai macam alasan yang di anggap merugikan antara pihak penyewa dan pemilik kost-kostan.

### **Analisis Akad Ijarah Terhadap Hak Pengembalian Sisa Uang Penyewa**

Analisis akad *ijarah* menurut Fikih muamalah terhadap hak pengembalian sisa uang penyewa kamar kost dikawasan Panyingkiran Bandung, yaitu sah nya akad *ijarah* menurut Fikih muamalah apabila sudah memenuhi rukun dan syarat *ijarah*. Batalnya perjanjian sewa-menyewa, apabila sudah memenuhi hal-hal yang membuat *fasakh* perjanjian sewa *ijarah* termasuk dalam hal pengembalian hak sisa uang penyewa kost harus dengan alasan yang kuat seperti yang tercantum dalam hal-hal yang menyebabkan *fasakhnya* perjanjian sewa *ijarah*.

Hak penyewa kost ini termasuk dalam jenis hak *ghairu mali* pada hak *'aini*

yaitu seperti hak *milkiyah*. Dalam hak *milkiyah* ini tidaklah diperlukan ada orang kedua, yang diperlukan orang dan bendanya (memerlukan adanya benda tertentu yang dijadikan hak itu). Kaitannya dengan hak penyewa, yaitu antara penyewa dengan sisa uang sewa, dan sisa uang sewa tersebut sebagai benda yang dijadikan haknya. Penyebab kepemilikan uang sewa tersebut terjadi pada awalnya melalui akad *ijarah* yaitu dengan sewa-menyewa kamar kost kepada pemilik kostan. Namun suatu ketika penyewa membatalkan akad tersebut dan masih ada sisa uang kost yang belum selesai, maka sisa uang sewa tersebut menjadi hak penyewa karena akad kepada pemilik sewa kost tersebut telah batal dan penyewa hanya bisa mendapatkan haknya sesuai dengan masa sewa yang ada, sedangkan sisanya harus dikembalikan kepada penyewa.

Adapun mekanisme pengembalian sisa uang sewa oleh pemilik kost terhadap penyewa kost berdasarkan hasil wawancara yaitu tidak ditentukan jumlahnya berapa, apakah pengambilan uangnya dengan hitungan perbulan ataupun dengan hitungan lainnya. Pengembalian sisa uang sewa tersebut dihitung sesuai dengan kesepakatan dari kedua pihak dengan berbagai macam pertimbangan selama penyewa menyewa kost dan menggunakan fasilitas kost tersebut, sehingga tidak bisa dipastikan jumlahnya.

#### D. Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Akad *ijarah* menurut Fikih muamalah merupakan bentuk sewa-menyewa yang memiliki hubungan antara manusia satu dengan yang lainnya yang termasuk dalam kegiatan perekonomian masyarakat. Barang yang menjadi objek akad memiliki manfaat yang jelas. Selain itu, dalam melakukan akad ini barang yang di akad harus dijelaskan kepada pihak penyewa baik manfaat serta pembatasan waktu, dan juga menjelaskan jenis pekerjaan dan lingkup pekerjaan apabila yang di akad merupakan sebuah pekerjaan atau jasa seseorang. Dan berakhirnya akad *ijarah* tersebut apabila terjadi hal-hal yang menyebabkan *faskah-nyaijarah* dan untuk sewa kost-kostan dilihat dari *ijarah 'ala al-manafi*.
2. Praktek sewa-menyewa kamar kost dikawasan Panyingkiran Bandung terdapat 3 macam jenis kost-kostan, yaitu khusus pria, khusus wanita, dan campuran. Kost-kostan tersebut ada yang bisa disewa perbulan dan ada yang pertahun tetapi sebagian besar pemilik sewa kost di kawasan tersebut hanya menerima pertahun, dan juga sebagian besar melakukan perjanjian sewa-menyewa secara tertulis yaitu berisi hak dan kewajiban dari pemilik dan penyewa kostan dengan alasan demi keamanan dan nyaman bersama, namun ada juga yang tidak melakukan perjanjian kontrak sewa dengan tertulis namun hanya diberi kwitansi bukti pembayaran, alasan pemilik kost tidak melakukan perjanjian kontrak karena didasarkan rasa percaya terhadap penyewa kost tersebut.
3. Tinjauan akad *ijarah* menurut Fikih muamalah terhadap hak pengembalian sisa uang penyewa kamar kost di kawasan Panyingkiran Bandung, yaitu batalnya akad tersebut karena telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang bisa membatalkan akad *ijarah 'ala al-manafi*, dan untuk pengembalian sisa uang sewa tersebut harus dikembalikan oleh pihak pemilik sewa kost, jika sesuai dengan hal-hal yang menyebabkan batalnya akad tersebut. Mekanisme pengembalian sisa uang sewa kost tersebut dihitung sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dengan berbagai macam pertimbangan yang dilakukan selama penyewa menyewa kost dan menggunakan fasilitas kost tersebut, sehingga tidak bisa dipastikan jumlahnya.

## E. Saran

Adapun saran-saran yang dapat penulis sampaikan pada pembahasan ini yakni sebagai berikut :

1. Disarankan bagi pemilik dan pihak penyewa kost agar memahami akad ijarah (sewa-menyewa), supaya pada saat akad dilakukan tidak ada unsur ketidakjelasan akad, dan masing-masing mengerti dengan hak dan kewajiban sebagai pemilik dan penyewa kost.
2. Bagi pemilik kost harus detail dalam menjelaskan aturan-aturan selama menyewa kost, dan menjelaskan hak dan kewajiban dari penyewa kost serta perjanjian sewa-menyewa kost tersebut. Hal tersebut harus dilakukan untuk menghindari hal-hal yang bisa membuat kerugian dari salah satu pihak baik pemilik maupun penyewa.
3. Bagi pemilik kost supaya lebih memahai bahwa perlunya pemahaman tentang pembatalan kontrak sewa pada akad ijarah yaitu khususnya *ijarah 'ala al-manafi* yang membahas tentang sewa kamar kost sebagai objek manfaatnya, sehingga ketika pihak penyewa ingin meminta haknya, pemilik kost sudah memahami bahwa hak dari penyewa tersebut harus diberikan jika alasan penyewa sudah sesuai dengan syarat pada pembatalan sewa kamar kost pada *ijarah 'ala al-manafi*.

## Daftar Pustaka

- Abi Yahya Zakaria, Fath Al-Wahab, Maktabah: Toha Putra, Semarang, t.t.
- Al-Qur'an dan Terjemahannya, Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama, 1986.
- Helmi Karim, *Fikih Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada Cet. Pertama, Jakarta, 1993
- Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, Gunung Djati Press, Bandung, 1997.
- Imam Taqiyudin, *Kifayah Al-Akhyar Fi Hal Goyatul Ikhtisar*, Maktabah; Toha Putra, Semarang, t.t.
- Rachmad syafei, *Fikih Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001.
- Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 3*, PT. Al Ma'arif, Bandung, 1987.
- Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam Di Di Indonesia*, Suinar Grafika, Jakarta, 2006.