

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial sudah merupakan fitrah yang telah ditetapkan oleh Allah SWT. Suatu hal yang paling mendasar dalam memenuhi kebutuhan seorang manusia adalah adanya interaksi dengan manusia lainnya. Interaksi dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Hubungan atau interaksi sosial antar sesama manusia dikenal juga dengan muamalah.

Salah satu bentuk kegiatan manusia di bidang muamalah adalah *ijarah*. Lafal *al-Ijarah* dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan (N. Haroen 2007, 228). Ulama Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Di dalam istilah lain disebutkan bahwa *ijarah* adalah suatu akad yang berisi pengambilan manfaat suatu benda dengan sejumlah penggantian atau imbalan.

Dalam ajaran Islam *ijarah* dari segi objeknya ada dua yaitu:

- a. *Ijarah* terhadap manfaat suatu benda dikenal dengan sewa-menyewa, misalnya rumah, kendaraan, dan lain-lain.
- b. *Ijarah* terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah mengupah. Seperti buruh bangunan, tani, tukang jahit, dan lain-lain.

Ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat. Akad *ijarah* dapat dikatakan sebagai akad yang memperjualbelikan manfaat suatu barang dengan sejumlah imbalan sewa (*ujrah*) (Mas'adi 2002, 188). Tujuan akad itu harus jelas dan diakui syara'. Tujuan akad ini terkait erat dengan berbagai bentuk akad yang dilakukan. Misalnya, dalam akad *ijarah* (sewa-menyewa) ini tujuannya adalah pemilikan manfaat suatu benda

secara optimal bagi orang yang menyewa dan pihak yang menyewakan mendapat keuntungan dari upah sewa (*ujrah*) sesuai dengan akadnya.

Akad merupakan cara yang diridhai Allah dan harus ditegakkan isinya. Al-Qur'an surat Al- Maidah (5) ayat 1 menyebutkan: "*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu*". Kata "akad" sendiri berasal dari bahasa Arab *al-Aqdu* dalam bentuk jamak disebut *al-uquud* yang berarti ikatan atau simpul tali (Ash-Shidiqy 1984, 8). Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu (Mardani 2012, 72). Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua kesepakatan atau perjanjian dikategorikan sebagai akad terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada syariat Islam.

Agama Islam telah membolehkan *ijarah* sebagaimana yang terdapat dalam surat al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ص إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ (القصص : ٢٦)

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 untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya"*. (QS. Al-Qashash ayat 26)

Pada prinsipnya *Ijarah* diawali dengan perjanjian antara kedua belah pihak yang berakad. Perjanjian itu dapat berbentuk lisan maupun tertulis. Apabila kedua pihak tersebut saling berjanji untuk melakukan dan memberikan sesuatu berarti masing-masing pihak itu telah mengikatkan diri untuk melakukan dan memberikan sesuatu yang mereka perjanjikan. Di dalam *ijarah* harus ada yang diperhatikan yaitu adanya harga sewa,

yang dimaksud dengan harga sewa adalah imbalan atau upah yang diterima oleh seseorang yang menyewakan sesuatu kepada penyewa.

Agar pelaksanaan *ijarah* (sewa-menyewa) berjalan dengan semestinya menurut ajaran Islam, maka hendaklah pihak-pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa senantiasa memperhatikan ketentuan sewa-menyewa, di antaranya tidak merugikan salah satu pihak dan kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah* (sewa-menyewa). Apabila salah satu pihak merasa dipaksa melakukan akad itu, maka akad itu tidak sah (N. Haroen 2007, 232). Hal ini juga sejalan dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ... (النساء: ٢٩)

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang bathil kecuali melalui suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu ..." (Q.S An-Nisa' ayat 29)

Ayat di atas menjelaskan bahwa dalam mengadakan sewa-menyewa harus dilakukan dengan dasar suka sama suka, bukan atas dasar terpaksa atau dipaksa orang lain. Prinsip suka sama suka itu harus dinyatakan melalui akad (transaksi) yaitu ijab dan qabul atau saling memberi antara pihak yang melakukan transaksi-transaksi tanpa lafaz ijab dan qabul (Rozalinda 2005, 7).

Akad *ijarah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Menurut Jumhur Ulama rukun *ijarah* ada empat yaitu:

1. Orang yang berakad

2. *Shighat* akad (ijab, kabul)
3. *Ujrah* (upah)
4. Manfaat (Syarifuddin, Garis-Garis Besar Fiqh 2003, 218-219).

Shighat akad merupakan rukun akad yang terpenting, karena melalui pernyataan inilah diketahui maksud setiap pihak yang melakukan akad. *Shighat* akad ini diwujudkan melalui *ijab* dan *qabul* (N. Haroen, Fiqh Muamalah 2007, 99).

Manfaat yang menjadi objek sewa harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari. Apabila manfaat itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya. Oleh karena itu, hendaknya pada awal transaksi akad antara penyewa dan yang menyewakan harus ada kejelasan dalam memanfaatkan dan kejelasan dalam pembayaran sewa (*ujrah*) objek *ijarah* itu. Menurut Hanafiah dan Malikiyah, pembayaran sewa/*ujrah* tidak bisa dimiliki hanya semata-mata dengan akad saja melainkan dipenuhi sesuai dengan manfaat yang diterima (Wardi Muslich 2015, 330). Dalam hal pembayaran *ujroh*/upah harus diketahui oleh kedua belah pihak baik dalam sewa-menyewa maupun upah-mengupah, upah tersebut juga harus dinyatakan secara jelas, sebagaimana ditetapkan oleh Rasulullah yang artinya: "*Barang siapa mempekerjakan buruh hendaklah memperjelas upahnya*". Mempekerjakan orang dengan upah makan merupakan contoh yang tidak jelas karena mengandung unsur *al-jahalah* atau ketidakjelasan. *Ijarah* yang seperti ini menurut jumhur ulama selain Malikiyah, hukumnya tidak sah.

Mengenai hal tersebut penulis menemukan sebuah permasalahan yang cukup menarik yang penulis temui dari pengamatan sewa-menyewa kamar kos di Kelurahan Anduring. Di mana dalam permasalahan ini adanya ketidakjelasan mengenai pembayaran penuh sewa kos. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa *ijarah* adalah jual beli manfaat, artinya manfaat dari objek sewa itu yang dibeli, sedangkan di sini manfaat

tidak digunakan secara optimal namun pembayaran sewa tetap dilakukan secara penuh.

Keberadaan Kampus UIN Imam Bonjol Padang di Kelurahan Anduring Kecamatan Kuranji sangat membantu perekonomian warga setempat yang memiliki kontrakan dan rumah kos. Berdasarkan wawancara dengan Kasi Pemberdayaan Masyarakat bahwa di Kelurahan Anduring pada tahun 2015 terdapat 152 rumah kos yang telah terdaftar, dan \pm 200 kos-kosan yang belum terdaftar (Syamsimar 2017). Tempat tinggal sementara ini ada yang berbentuk rumah kontrakan dan kamar kos.

Kos-kosan di Kelurahan Anduring ini terdapat tiga bentuk pembayaran sewa ada yang bayaran perbulan, persemester, dan pertahun. Dalam pembayaran perbulan penulis menemukan hal menarik di mana ada beberapa kos-kosan yang melakukan pembayaran penuh dan ada yang melakukan pengurangan pembayaran kos selama liburan semester. Pembayaran penuh ini hanya diketahui oleh penyewa setelah akan membayar sewa kos tanpa ada perjanjian atau kesepakatan di awal akad sewa. Hal ini membuat penyewa kamar kos merasa dirugikan karena harus membayar penuh. Menurut hasil wawancara penulis dengan seorang penyewa kamar kos di Jalan M. Yunus No. 176 Kelurahan Anduring, penyewa kamar kos mulai menetap di kamar kos tersebut pada tahun 2015 yang lalu. Pada awal akad, pemilik kos mengatakan sewa kamar kos Rp 375.000,00 per bulan, kemudian penyewa membayar sewa itu setiap bulan (Hayati 2017). Transaksi awal akad sewa antara kedua belah pihak itu hanya sebatas kesediaan pemilik untuk menyewakan dan dibayar setiap bulannya. Setelah itu tidak ada kelanjutan mengenai jumlah pembayaran kos saat liburan semester. Pembayaran penuh sewa kos ketika libur baru diketahui oleh penyewa saat akan membayar sewa kos setelah liburan semester. Selama libur semester penyewa tidak menggunakan manfaat secara penuh sewa kamar kos. Oleh pemilik kamar

kos beralasan bahwa bayaran tersebut sebagai biaya penitipan barang selama liburan, sedangkan yang dipersewakan dalam kamar kos adalah manfaatnya. Adapun manfaat yang diperoleh mahasiswa adalah manfaat menempati kamar kos, manfaat menggunakan listrik, memakai air dan menempatkan barang. Sedangkan pada masa liburan semester selama kurang lebih dua bulan mahasiswa tidak menggunakan manfaat menempati kamar kos, manfaat menggunakan listrik dan memakai air. Dari manfaat tersebut mahasiswa tetap harus membayar penuh sebagaimana menggunakan seluruh manfaat padahal manfaat yang diperoleh selama liburan hanya manfaat menempatkan barang saja.

Hal yang serupa juga terjadi pada Sari penyewa kamar kos di Jalan M. Yunus Surau Balai Kelurahan Anduring. Sari mulai menyewa pada tahun 2016 dengan pembayaran Rp 200.000,00 per bulan. Pada saat liburan semester Sari juga membayar penuh sewa kos meskipun awal transaksi juga tidak disebutkan mengenai pembayaran penuh ini. Sari merasa dirugikan karena ia tidak memanfaatkan kos secara penuh. Pemilik kamar kos mengatakan pembayaran itu sebagai sewa meletakkan barang selama liburan semester (Sari 2017).

Berbeda permasalahan yang terjadi antara Dila (penyewa). Dila mengatakan bahwa dari sewa kos yang dibayar Rp 300.000,00 per bulan saat liburan semester sewa kos tersebut dikurangi pembayarannya sebesar Rp 25.000,00 namun pada saat awal transaksi juga tidak disebutkan bahwa pembayaran saat liburan semester akan dikurangi Rp 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah). Pengurangan tersebut baru dijelaskan setelah ia akan membayar sewa kamar kos setelah liburan semester (Fadila 2017).

Meskipun di awal transaksi akad sudah ada kerelaan oleh penyewa dan kesediaan oleh pemilik kos untuk menempati kamar kos serta ada suka sama suka di antara mereka, oleh pemilik kos masih perlu menjelaskan hal-hal lain yang berkaitan dengan sewa kos tersebut.

Misalnya saja tentang pembayaran penuh saat liburan semester ini agar tidak terjadi perselisihan dan kesalahpahaman nantinya dengan penyewa kamar kos. Seperti penyewa di RT 3 RW 4 Surau Balai, menyewa sebuah kosan dengan pembayaran Rp 180.000,00 per bulan. Penyewa juga mengaku membayar kos penuh pada saat liburan semester. Berbeda dengan kos-kosan yang lain di mana pada awal akad pemilik kos memang tidak dijelaskan tapi pada saat akan libur semester penyewa baru mengatakan bahwa selama liburan kos tetap dibayar penuh (Yanto 2017).

Dari kenyataan tersebut ditemukan suatu permasalahan pertama, di mana pihak yang menyewakan secara tiba-tiba mengatakan untuk membayar penuh sewa kamar kos padahal pada saat transaksi awal tidak dinyatakan demikian. Padahal sudah jelas dalam sewa-menyewa itu yang diambil adalah manfaatnya, sedangkan pada saat liburan semester mahasiswa tidak menggunakan manfaat dari objek sewa secara penuh. Mahasiswa hanya menggunakan manfaat dalam menepati barang, sedangkan manfaat menepati kamar kos, manfaat menggunakan listrik dan manfaat memakai air tidak mereka dapatkan. Hal tersebut merugikan dan memberatkan sebagian penyewa karena harus membayar penuh sewa kamar kos.

Pembayaran penuh sewa kos sudah dilakukan berulang-ulang dan sudah menjadi kebiasaan masyarakat di Kelurahan Anduring. Pembayaran penuh ini merugikan penyewa karena tidak menggunakan manfaat secara penuh dari kamar kos yang disewanya. Berdasarkan uraian di atas timbul permasalahan bagi penulis bagaimana hukumnya pembayaran penuh sedangkan manfaat tidak diperoleh secara penuh dan pada saat awal akad tidak ada kejelasan mengenai tersebut. Untuk menjawab permasalahan ini maka penulis akan membahas masalah ini kedalam sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA KAMAR KOS DITINJAU DARI HUKUM ISLAM (Studi Kasus di Kelurahan Anduring, Kecamatan Kuranji Kota Padang)”**.

1.2. Rumusan Dan Batasan Masalah

1.2.1. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas dapat dirumuskan masalah sebagai berikut: Bagaimanakah sewa-menyewa kamar kos yang telah dipraktekkan oleh masyarakat di Kelurahan Anduring kecamatan Kuranji Kota Padang.

1.2.2. Batasan Masalah

Untuk menghindari pembahasan yang terlalu melebar dan penulisan yang kurang terarah, maka penulis perlu memberikan batasan yang jelas tentang pelaksanaan akad sewa kamar kos-kosan hanya bagi mahasiswa UIN Imam Bonjol Padang yang berlokasi di Kelurahan Anduring Kecamatan Kuranji.

1.3. Pertanyaan Penelitian

- 1.3.1. Bagaimanakah pelaksanaan akad sewa-menyewa kos yang telah terjadi masyarakat di kelurahan Anduring Kecamatan Kuranji?
- 1.3.2. Bagaimanakah tinjauan hukum Islam terhadap akad sewa-menyewa kamar kos di kelurahan Anduring kecamatan Kuranji Kota Padang?

1.4. Signifikasi Penulisan

1.4.1 Tujuan Penelitian

Dengan adanya rumusan masalah di atas, tentunya ada tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

- 1.4.1.1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad sewa kamar kos di Kelurahan Anduring kecamatan Kuranji.
- 1.4.1.2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap akad sewa kamar kos di kelurahan Anduring Kecamatan Kuranji.

1.4.2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.2.1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan menambah wawasan dan pemikiran guna pengembangan Hukum Islam.

1.4.2.2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang benar mengenai akad sewa kamar kos bagi mahasiswa Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang dan pemilik kos di Kelurahan Anduring agar pelaksanaannya sesuai dengan ajaran Islam.

1.5. Studi Literatur

1.5.1. Ade Putra Hasibuan, BP 311.335 dengan judul skripsi “Menyewakan Rumah Yang Dalam Perselisihan Ditinjau Dari Hukum Islam”. Yang menjadi latar belakang masalah dari skripsi ini di mana si A meminta B untuk untuk membangun rumah dengan membayar uang muka pada B sebesar Rp 20 juta, dengan perjanjian sisanya Rp 180 juta akan dibayar setelah rumah selesai. Akan tetapi setelah rumah selesai di bangun oleh si B, si A tidak membayar sisa dana pembangunan rumah dengan alasan rumah yang dibangun tidak sesuai dengan permintaan. Untuk mengembalikan uang yang telah dipakai untuk pembangunan rumah A maka si B menyewakan rumah tersebut kepada pihak lain. Adapun yang menjadi rumusan masalahnya adalah bagaimana pandangan hukum Islam terhadap penyewaan rumah yang dalam perselisihan dan penyelesaian penyewaan rumah dalam perselisihan. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Ade Putra Hasibuan diperoleh kesimpulan bahwa penyelesaian terhadap sengketa yang terjadi dilakukan dengan cara

musyawarah mufakat (non litigasi) tidak melalui pengadilan. Si B harus merenovasi rumah tersebut sesuai permintaan si A, sedangkan Si A wajib membayar sisa uang pembayaran kepada Si B karena rumah telah dibangun sesuai dengan permintaan si A. Jika tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah mufakat, si A dapat menyelesaikan masalah ini melalui jalur hukum/pengadilan.

1.5.2. Rastika Anjelena, NIM. 309.269 dengan judul skripsi “Tambahan Sewa Di luar Akad Sewa-Menyewa Ditinjau Dari Hukum Islam”. Penulisannya dilatar belakangi dari kasus yang terjadi di Kenagarian Simpang Tonang. Adanya tambahan uang sewa rumah kontrakan yang direnovasi tanpa bermusyawarah terlebih dahulu dengan penyewa rumah kontrakan yang mengakibatkan perselisihan antara pemilik kontrakan dengan penyewa kontrakan. Dari hasil penelitian Rastika dapat disimpulkan bahwa adanya tambahan di luar akad sewa-menyewa rumah kontrakan di Kenagarian Simpang Tonang, Kecamatan Duo koto Kabupaten Pasaman yang terjadi antara penyewa dan pemilik rumah kontrakan adalah *fasakh* atau batal. Hal ini disebabkan karena adanya akad kedua setelah akad pertama yang mengakibatkan akad pertama batal dan itu yang melakukan adalah pemilik rumah kontrakan karena adanya ingkar janji yang menyebabkan akad pertama batal, dan salah satu pihak yaitu penyewa merasa terpaksa untuk membayar tambahan sewa kontrakan

1.5.3. Ade Putra, BP 309.290 dengan judul skripsi “ Pelaksanaan Ijarah Dalam Pengelolaan Kebun Karet Ditinjau Dari Fikih Muamalah (Studi Kasus Di Nagari Koto Nan Tigo Kecamatan Batang Kapas Kabupaten Pesisir Selatan) tahun 2012. Adapun yang menjadi rumusan dalam penelitiannya adalah bagaimana pelaksanaan

ijarah dalam pengelolaan kebun karet ditinjau dari fikih muamalah di Nagari Koto Nan Tigo Kecamatan Batang Kapas Kabupaten Pesisir Selatan. Dalam hasil penelitian yang dilakukan ditemukan bahwa dalam pengelolaan kebun karet dengan sistem *ijarah* yang dilakukan pemilik kebun dengan petani penggarap yaitu dengan upah Rp 50.000,00 per hari yang dibayar sekali seminggu sebesar Rp 300.000,00 dilakukan sebelum karet menghasilkan. Setelah karet menghasilkan upah ditangguhkan sampai hasil panen karet terjual. Tapi menjelang hasil panen karet terjual, pemilik kebun memberi pinjaman terlebih dahulu sesuai kesepakatan. Berdasarkan penelitian tersebut disimpulkan bahwa sistem *ijarah* dalam pengelolaan kebun karet tersebut dibolehkan, karena pemberian pinjaman dan pelunasan upah sampai hasil panen karet terjual, disepakati oleh pemilik kebun dan petani penggarap dan hal tersebut tidak membatalkan akad *ijarah*.

Sejauh pengamatan penulis belum ada yang membahas tentang pelaksanaan akad sewa-menyewa kamar kos ditinjau dari hukum Islam, karena apa yang penulis bahas ini tidak sama dengan permasalahannya dengan permasalahan skripsi yang terlebih dahulu.

1.6. Kerangka Teori

Landasan teori dalam penelitian ini adalah *ijarah* (sewa menyewa). Lafal *al-ijarah* dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain. Menurut Chaeruman pasaribu dan Suhrawardi Lubis, *ijarah* adalah sewa-menyewa, yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Menurut istilah ialah suatu akad (transaksi) yang bertujuan untuk mengambil manfaat terhadap suatu barang atau jasa tanpa mengurangi materinya

bendanya dan benda tersebut boleh dimanfaatkan dengan jangka waktu tertentu (sesuai dengan kesepakatan) dengan adanya suatu imbalan atau upah dalam jangka waktu tertentu dengan tidak diikuti pemindahan kepemilikan. Dari pengertian tersebut, dalam praktik *ijarah*, terdapat beberapa hal penting, yaitu:

- a. Barang yang benar-benar bermanfaat;
- b. Jasa yang dapat diambil manfaatnya;
- c. Penggantian dari manfaat barang atau jasa;
- d. Penggantian manfaat jasa berupa upah yang disebut dengan *ujrah*.

Dikutip dalam buku Hukum Perikatan, Sutan Remi Syahdeini mengatakan, *ijarah* artinya sewa-menyewa barang atau jasa yang dalam akadnya mengutamakan manfaat dari objek yang dipersewakan. (Hariri 2011, 250) Dalam *ijarah*, tidak terdapat akad kepemilikan zat bendanya, melainkan hanya pada manfaatnya. Oleh karena itu, *ijarah* disebut pula dengan *jual beli manfaat barang atau jasa*. Sama halnya dengan pendapat Sayyid Sabiq, yang mengartikan *ijarah* dengan pahal (*ajrun*) atau upah sebagai pengganti (*al-'iwadh*) dari manfaat benda atau jasa. (S. Sabiq, Fiqh Sunnah 1987, 7)

Menurut Ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa-menyewa). Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *ijarah* itu ada empat, yaitu:

- a. Orang yang berakad (*'aqid*), yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).
- b. *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*.
- c. *Ujrah* (uang sewa, imbalan atau upah)
- d. Manfaat, baik manfaat suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja (Muslich 2015, 321).

Adapun syarat-syarat *ijarah*, terdiri atas empat macam, yaitu:

- a. Syarat *al-inqad* (terjadinya akad)

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan orang yang berakad, *zat akad* dan tempat akad. Menurut Ulama Hanafiyah orang yang melakukan akad disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, untuk barang yang bukan miliknya sendiri, akad *ijarah* anak *mumayyiz* adalah sah, apabila telah mendapat izin dari walinya. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan, orang yang berakad harus *mukallaf*, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.

b. Syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad)

Syarat ini meliputi syarat dalam shighat, *aqid*, dan objek akad. *Shighat ijab* dan qabul antara mu'jir dan musta'jir, ijab kabul sewa-menyewa atau upah mengupah. Misalnya, "Aku sewakan kamar kos ini kepadamu dengan harga sewa per bulan RP 250.000,00." Musta'jir menjawab, "Aku terima sewa kamar kos ini dengan harga tersebut." Terjadilah serah terima barang yang dimaksudkan dari pihak pemilik mobil kepada penyewanya.

c. Syarat sah akadnya

Untuk sahnya sewa-menyewa, ada beberapa syarat yang harus diperhatikan, yaitu sebagai berikut.

- 1) Orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa telah memenuhi syarat untuk melakukan akad atau perjanjian.
- 2) Kedua belah pihak cakap bertindak hukum, yaitu mempunyai kemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk.
- 3) Kedua belah pihak yang melakukan akad sewa-menyewa harus mencerminkan sikap saling merelakan tanpa sedikitpun unsur paksaan yang menyebabkan kerugian masing-masing pihak.

4) Barang yang dijadikan objek bukan hanya jelas keberadaannya tetapi juga harus dapat diserahkan dan mengandung manfaat yang jelas.

Setelah terjadinya penyerahan barang sewaan, mengenai resiko ditanggung oleh si pemilik barang, sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan. Kerusakan atas barang sebelum terjadi kad, pemilik barang yang bertanggung jawab, kecuali kerusakan dilakukan oleh penyewa karena kelalaiannya karena tidak memelihara barang yang disewa.

Untuk mengetahui manfaat barang, ada kalanya pemilik barang menjelaskannya kepada penyewa barang yang akan disewakan dan manfaat tersebut benar-benar sudah jelas. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa barang, bukan hanya manfaatnya yang harus diperhatikan, melainkan batas waktu penyewaan, harga sewa dengan membedakan harga sewa sesuai waktunya, dan fungsi-fungsi yang dimiliki barang.

d. Syarat *lazim*

Syarat kelaziman terdiri dari atas dua hal, pertama, barang sewaan terhindar dari cacat, dan kedua tidak terdapat uzur yang membatalkan akad.

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa ada rukun dan syaratnya. Rukun dan syarat tersebut harus dipenuhi agar sewa-menyewa yang dilakukan sah menurut syara'. Salah satu syarat sahnya sewa menyewa adalah kejelasan terhadap pembayaran sewa (*ujrah*). Dalam hal pembayaran *ujroh*/upah harus diketahui oleh kedua belah pihak baik dalam sewa-menyewa maupun upah-mengupah, upah tersebut juga harus dinyatakan secara jelas berapa besarnya.

1.7. Metode Penelitian

1.7.1. Jenis Penelitian

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan, maka penulis melakukan serangkaian penelitian kepustakaan atau *library research*, yaitu mengumpulkan dan membaca serta menelaah beberapa literatur buku-buku atau artikel-artikel yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sewa-menyewa (*ijarah*). Selain itu, penulis juga menggunakan penelitian lapangan (*field reseach*). Penelitian lapangan (*field research*) adalah kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisa, dan penyajian data secara objektif untuk memecahkan suatu masalah dengan langsung ke lapangan yang menjadi pusat penelitian itu (Salim 1991, 143). Penelitian ini dilakukan melalui teknik wawancara dengan para pihak yang terkait dengan permasalahan yang penulis teliti (Bungin 2007, 66). Penulis melakukan wawancara langsung kepada masyarakat di Kelurahan Anduring Kecamatan Kuranji Kota Padang, disini penulis mewawancarai pihak yang terkait dalam sewa-menyewa kos yakni pemilik rumah kos dan penyewa. Selain itu penulis juga mewawancarai pihak Kelurahan Anduring untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini. selanjutnya penulis melakukan observasi dengan melihat langsung fakta-fakta di lapangan, mencatat hal-hal yang penting dan mengamati masalah yang terjadi.

1.7.2. Sumber Data

1.7.2.1 Sumber data primer diperoleh dari wawancara yang penulis lakukan dengan pihak-pihak yang terkait dalam sewa-menyewa seperti, pemilik rumah kos dan penyewa yang menyewa kamar kos-kosan

1.7.2.2 Sumber data sekunder sebagai tambahan dari penelitian ini penulis peroleh dari buku-buku yang berkaitan dengan akad sewa-

menyewa atau *ijarah*, seperti buku fikih Muamalah, buku tentang perjanjian/perikatan, dan buku lainnya yang berkaitan dengan *ijarah* dan akad dalam Islam.

1.7.3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan adalah dengan wawancara. Wawancara adalah salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden) (Adi 2004, 72). Jenis wawancara yang akan penulis gunakan adalah wawancara terstruktur yaitu wawancara yang pertanyaannya telah disusun terlebih dahulu atau dengan kata lain sangat tergantung dengan keadaan atau subjek (Bungin 2007, 66). Wawancara ini dilakukan langsung dengan sumber data pokok guna untuk memperoleh data yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Dalam melakukan analisis data, data yang diperoleh dari data dokumentasi dan wawancara kemudian diolah dengan melakukan klasifikasi analisis lalu ditarik kesimpulan dengan menggunakan deskriptif kualitatif, yaitu memaparkan data yang tidak menggunakan hitungan, melainkan hanya menggunakan penalaran, analisis dan tanggapan terhadap fakta yang terjadi.

1.7.4. Teknik Pengambilan Sampel

Penulis menjadikan semua pihak yang terkait dengan masalah ini sebagai sampel. Dalam pengambilan sampel penulis menggunakan teknik *snowball sampling* yaitu menentukan satu atau beberapa responden (Adi 2004, 112). Melalui responden tersebut ditelusuri responden lainnya. Sedangkan yang ditelusuri yaitu kos-kosan

yang menerapkan pembayaran penuh sewa kos selama liburan semester.

1.8. Sistematika Penulisan

Agar skripsi ini lebih terarah dan jelas pokok-pokok bahasannya, maka penulis membuat sistematika yang terdiri dari lima bab yang akan diuraikan dalam sub-sub bab sebagai berikut .

BAB I: Merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, pertanyaan penelitian, signifikansi penelitian, studi literatur, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan dan sumber bacaan.

BAB II: Merupakan konsep akad sewa-menyewa (*ijarah*) dalam Islam landasan yang terdiri dari pengertian, dasar hukum, syarat-syarat *ijarah*, macam-macam *ijarah* dan berakhirnya *ijarah*, hukum dalam *ijarah*, sifat akad dalam *ijarah*, dan ketentuan pembayaran atau uang sewa.

BAB III: Gambaran umum kelurahan Anduring kecamatan Kuranji Kota Padang yang terdiri dari letak geografis kelurahan Anduring, Kecamatan Kuranji Kota Padang, Pendidikan dan kehidupan beragama masyarakat kelurahan Anduring dan kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat kelurahan Anduring.

BAB IV: Merupakan pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Anduring, Kecamatan Kuranji, Kota Padang terdiri dari bentuk akad sewa-menyewa kos yang dipraktikkan masyarakat di Kelurahan Anduring dan Tinjauan hukum Islam terhadap sewa-menyewa kamar kos di Kelurahan Anduring.

BAB V : Merupakan pembahasan terakhir yaitu penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

1.9. Sumber Bacaan

- 1.9.1. A. Mas'adi, Ghufuran. 2002. *Fiqih Muamalah Konstektual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- 1.9.2. Adi, Rianto. 2004. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta : Granit
- 1.9.3. Bungin, Burhan. 2007. *Metode Penelitian Kulitatif*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada
- 1.9.4. Haroen, Nasrun. 2000. *Fiqih Muamalah*, Jakarta : Gaya Media Pratama
- 1.9.5. Hisranuddin. 2008. *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Genta Press
- 1.9.6. Mardani. 2012. *Fikih Ekonomi Syariah: Fikih Muamalah*, Jakarta : Kencana
- 1.9.7. Mardani. 2013. *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika
- 1.9.8. Pasaribu, Chairuman. 2004. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika
- 1.9.9. Rozalinda. 2005. *Fikih Muamalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah*, Padang : Hayfa Press.
- 1.9.10. Salim, Peter. 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Kontemporer*, Jakarta: Modern English Pers
- 1.9.11. Syarifuddin, Amir. 2003. *Garis-garis Besar Fikih*, Jakarta: Prenada Media
- 1.9.12. Suhendi, Hendi. 2010. *Fikih Muamalah*, Jakarta : Rajawali Press
- 1.9.13. Wardi Muslich, Ahmad. 2015. *Fikih Muamalat*, Jakarta: Amzah