

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian terdapat dalam pasal 1313 KUHPdt, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Menurut Munir Fuady perjanjian adalah suatu perjanjian atau serangkaian perjanjian dimana hukum memberikan ganti rugi terhadap wanprestasi dari kontrak tersebut, dan oleh hukum, pelaksanaan dan kontrak tersebut dianggap merupakan suatu tugas yang harus dilaksanakan¹⁷.

2. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut pasal 1548 KUHPdt, sewa menyewa adalah perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa oleh pihak penyewa disanggupi pembayarannya¹⁸.

¹⁷ Nanda Amalia, Ramziati, Tri Widya Kurniasari, *Modul Praktek Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak*, (Aceh: Unimal Press, 2015), hal. 76

¹⁸ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, (Aceh: Unimal Press, 2012), hal. 60

3. Subjek Sewa Menyewa

Dalam sewa menyewa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut sebagai yang menyewakan, yaitu pihak yang membutuhkan sejumlah uang sewa dan pihak kedua disebut sebagai penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin dinikmati melalui proses tawar menawar¹⁹.

4. Perbuatan Sewa Menyewa

Perbuatan sewa menyewa mencakup lima unsur, antara lain:

- a. Persetujuan adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa menyewa.
- b. Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati.
- c. Pembayaran uang sewa adalah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan sebagai kontra presepasi atas benda yang dikuasai untuk dinikmati oleh pihak penyewa.
- d. Waktu sewa adalah ukuran lamanya sewa menyewa berlangsung.

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017), hal. 345

- e. Persyaratan sewa menyewa adalah ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan dan pihak penyewa²⁰.

5. Objek Sewa Menyewa

Objek sewa menyewa adalah benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu dan dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan. Benda yang disewakan memiliki status yang jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewakan, dan didukung oleh alat bukti yang sah.

Harga sewa selalu dinyatakan dalam jumlah uang, tetapi boleh juga dinyatakan berupa benda atau jasa. Harga sewa dapat diberlakukan dalam bentuk carter (borongan). Bentuk carter sering digunakan dalam kegiatan pengangkutan benda atau penumpang, misalnya, kapal laut, pesawat udara, kereta api, dan bus wisata.

6. Jangka Waktu Sewa Menyewa

Jangka waktu sewa dalam Pasal 1548 KUHPdt dinyatakan dengan “waktu tertentu”, yang memiliki arti yaitu jangka waktu yang

²⁰ *Ibid.*, hal. 346

dihitung menurut kelaziman, misalnya jumlah jam, hari, minggu, bulan, dan tahun. Jangka waktu tersebut dapat digunakan dalam bentuk carter, baik carter menurut waktu maupun carter menurut perjalanan. Bentuk carter biasa digunakan pada jasa pengangkutan darat, laut, dan udara. Waktu tertentu ini digunakan sebagai pedoman untuk menentukan lamanya sewa menyewa berlangsung, jumlah uang sewa, saat pembayaran uang sewa, dan berakhirnya waktu sewa.

Menurut Pasal 1579 KUHPdt, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaiknya. Pasal ini ditujukan dan hanya dapat diberlakukan pada sewa menyewa dengan waktu tertentu. Akan tetapi, apabila pihak yang menyewakan benda tersebut tidak menentukan jangka waktu sewa, dia berhak menghentikan sewa menyewa setiap saat dengan memperhatikan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa menyewa menurut kebiasaan setempat²¹.

Untuk mengetahui jangka waktu tertentu berlakunya sewa menyewa, ada beberapa cara yang dapat ditempuh, antara lain:

- a. Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian

Misalnya, satu tahun terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa. Jika perjanjian ditandatangani tanggal

²¹ *Ibid.*, hal. 347

10 Januari 2009, perhitungan jangka waktu satu tahun adalah sejak 10 Januari 2009 dan berakhir 10 Januari 2010.

b. Tarif sewa untuk setiap unit waktu

Misalnya, peraturan hotel menentukan check in pukul 13.00. Jika menginap satu hari jangka waktu berakhirnya pukul 13.00 hari berikutnya dengan tarif harian kamar hotel 350 ribu rupiah.

c. Penafsiran pasal-pasal tertentu dalam peraturan sewa menyewa

Misalnya, Pasal 1579 KUHPdt tidak menentukan jangka waktu sewa dapat diakhiri dengan pernyataan kepada penyewa untuk dipakai sendiri, kecuali telah membentuk persetujuan sewa menyewa ini dijanjikan diperbolehkan²².

7. Hubungan Kewajiban dan Hak

Hubungan kewajiban dan hak adalah keterikatan pihak yang menyewakan untuk menyerahkan penguasaan benda guna dinikmati dan memperoleh sewa serta keterikatan penyewa untuk membayar sewa dan memperoleh kenikmatan atas benda yang disewa. Berdasar pada uraian tersebut, sebagai bagian dari suatu sistem hukum, sewa menyewa memiliki unsur-unsur sistem²³:

a. Subjek hukum

Yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

²² *Ibid*, hal., 348

²³ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori; Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 59

b. Status hukum

Yaitu untuk kepentingan diri sendiri atau pihak lain.

c. Peristiwa hukum

Yaitu persetujuan penyerahan penguasaan (*bezit*) benda untuk dinikmati dan pembayaran sewa sebagai imbalan selama jangka waktu tertentu.

d. Objek hukum

Yaitu benda dan sewa sebagai prestasi.

e. Hubungan hukum

Yaitu keterikatan pihak-pihak untuk memenuhi kewajiban dan memperoleh hak.

8. Saat Terjadi Sewa Menyewa

a. Asas Konsensual

Sebagai asas yang menjadi dasar perjanjian, sewa menyewa dinyatakan sudah terjadi dan mengikat secara sah kedua belah pihak pada saat tercapai kata sepakat antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengenai benda dan harga sewa sebagai unsur esensial perjanjian sewa menyewa²⁴.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUHPdt, sewa menyewa dianggap sudah terjadi ketika pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mencapai kata sepakat tentang benda dan harga

²⁴ Abdulkadir, *Hukum Perikatan...*, hal. 351

sewa. Kata sepakat yang dimaksud adalah apa yang dikehendaki oleh pihak penyewa sama dengan apa yang dikehendaki oleh pihak yang menyewakan. Tercapainya kata sepakat biasanya dinyatakan dengan ucapan setuju atau perbuatan lain yang maksudnya sama dengan itu tentang benda dan harga sewa yang bersifat final.

b. Persetujuan Kehendak

Dalam Pasal 1320 KUHPdt yang mengatur tentang unsur-unsur dan syarat-syarat perjanjian sah, salah satu diantaranya adalah “persetujuan kehendak” atau “kata sepakat” antara pihak-pihak, dalam hal ini pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Sejak tercapai kata sepakat, maka perjanjian sewa menyewa sah dan mengikat kedua belah pihak untuk memenuhinya.

Berdasarkan ketentuan hukum jika benda yang disewakan ternyata milik orang lain yaitu pihak yang menyewakan harus menunjukkan surat kuasa dari pemilik benda yang disewakan. Jika tidak, sewa menyewa benda milik orang lain adalah batal dan menjadi dasar untuk mengganti kerugian jika pihak penyewa tidak mengetahui bahwa benda itu milik orang lain. Jika pada saat sewa menyewa diadakan dan ternyata benda yang disewakan telah musnah maka sewa menyewa tersebut batal. Akan tetapi, jika hanya sebagian yang musnah, maka pihak penyewa dapat membatalkan sewa menyewa atau dapat menuntut bagian yang masih ada diperbaiki dengan harga sewa yang seimbang.

Dalam praktik sewa menyewa, pihak yang menyewakan menyatakan dengan tegas bahwa benda yang disewa adalah miliknya yang sah yang dapat diketahui oleh pihak penyewa yang beritikad baik. Jika ternyata benda yang disewa bukan milik pihak yang menyewakan, sewa menyewa tersebut batal. Jika benda diambil oleh pemiliknya yang sah, pihak penyewa berhak memperoleh ganti kerugian atas harga yang telah di bayarnya itu. Namun, jika pihak penyewa mengetahui bahwa benda yang disewanya bukan milik pihak yang menyewakan (itikad jahat), pihak penyewa tidak berhak memperoleh ganti kerugian²⁵.

9. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPdt, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, antara lain²⁶:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. Memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan;
4. Memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang barang itu menurut perjanjian sewanya; dan

²⁵ *Ibid.*, hal. 352

²⁶ Nanda, *Hukum Perjanjian...*, hal. 60

5. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

10. Kewajiban Pihak Penyewa

a. Pemakaian Benda Sewaan Dengan Baik

Dalam Pasal 1561 KUHPdt, apabila pihak penyewa memakai benda yang disewa untuk keperluan lain dari yang menjadi tujuannya sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pihak yang menyewakan, pihak yang menyewakan dapat menuntut pembatalan sewa menyewa. Pihak penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang terjadi pada benda yang disewa selama waktu sewa, kecuali apabila pihak penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya (Pasal 1564 KUHPdt)²⁷.

b. Pembayaran Uang Sewa

Dalam Pasal 1560 butir (2) KUHPdt ditentukan, pihak penyewa wajib membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan secara periodik atau sekaligus bergantung pada sifat sewa menyewa. Secara periodik, misalnya, sewa harian, bulanan, atau tahunan.

Dalam perjanjian sewa menyewa tertulis, biasanya sudah disepakati dan ditentukan jumlah uang sewa yang wajib dibayar

²⁷ Abdulkadir, *Hukum Perjanjian...*, hal. 358

oleh penyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa tidak tertulis mungkin terjadi bahwa sewa menyewa sudah berjalan, tetapi jumlah uang sewa belum dapat dipastikan sehingga timbul perselisihan mengenai jumlah uang sewa yang wajib dibayar oleh penyewa. Menurut ketentuan Pasal 1569 KUHPdt, jika terjadi perselisihan mengenai jumlah uang sewa dalam sewa menyewa tidak tertulis yang sudah berjalan tidak ada tanda pembayaran, pihak yang menyewakan harus dipercaya atas sumpahnya, kecuali jika penyewa memilih supaya jumlah sewa ditaksir oleh orang yang ahli²⁸.

c. Pengembalian Benda Sewaan

Ketika pihak penyewa menerima benda sewaan dalam keadaan baik, pengembaliannya pun dalam keadaan baik. Jika kedua belah pihak telah membuat rincian mengenai benda sewaan, pihak penyewa wajib mengembalikan benda sewaan menurut rincian ketika benda sewaan itu diterimanya, dengan pengecualian apa yang telah musnah atau berkurang nilainya karena using atau karena peristiwa yang tidak disengaja yang tidak dapat dihindarkan (Pasal 1562 KUHPdt). Namun, jika tidak dibuat rincian, sedangkan pemeliharaan menjadi beban pihak penyewa, pihak penyewa dianggap telah menerima benda sewaan dalam keadaan baik, kecuali jika penyewa dapat menunjukkan rincian biaya

²⁸ *Ibid.*, hal. 360

pemeliharaan benda sewaan yang telah diperbaikinya selama waktu sewa untuk memperoleh penggantian dari pemilik benda sewaan dan pihak penyewa wajib mengembalikan benda sewaan dalam keadaan sama (Pasal 1563 KUHPdt).

Selama sewa menyewa berlangsung, mungkin penyewa telah memasang benda-benda keperluan pada rumah sewaan, misalnya, telah memasang antena parabola untuk hiburan, pompa air sanyo untuk keperluan air bersih, atau AC kamar untuk istirahat. Setelah waktu sewa berakhir, pihak penyewa harus mengosongkan dan mengembalikan rumah sewaan kepada pihak yang menyewakan. Menurut Pasal 1567 KUHPdt, ketika mengosongkan rumah sewaan, pihak penyewa boleh membongkar dan membawa segala benda yang dipasang dengan biaya sendiri pada rumah sewaan, asalkan pembongkaran itu tidak merusak benda sewaan.

d. Larangan Mengulangsewakan

Kewajiban ini dapat dicantumkan atau tidak dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa yang wajib dipenuhi oleh pihak penyewa. Jika dalam perjanjian tidak ada izin mengulangsewakan benda sewaan kepada pihak lain, berlakulah ketentuan Pasal 1559 KUHPdt, yakni penyewa tidak boleh mengulangsewakan kepada pihak ketiga atau mengalihsewakan kepada pihak ketiga benda

sewaan kepada orang lain, dengan ancaman pembatalan sewa menyewa dan pembayaran ganti kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan tidak wajib menaati perjanjian ulang sewa.

Jika hal tersebut telah dilakukan, pihak yang menyewakan dapat mengajukan pembatalan perjanjian sewa menyewa disertai dengan tuntutan ganti kerugian. Setelah pembatalan dilakukan, pihak yang menyewakan tidak wajib menaati perjanjian dengan pihak ketiga tersebut²⁹.

11. Risiko Dalam Sewa Menyewa

a. Keadaan Memaksa Dan Risiko

Keadaan memaksa (*force majeure*) adalah suatu peristiwa yang terjadi tidak sengaja dan terjadinya tidak dapat diduga ketika mengadakan sewa menyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa dapat terjadi ketika benda objek sewa menyewa mengalami kemusnahan akibat dari suatu peristiwa yang bukan karena kesalahan pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Jika terjadi keadaan memaksa mengenai kerugian yang terjadi, maka munculah risiko dalam perjanjian sewa menyewa. Yang dimaksud

²⁹ *Ibid.*, hal. 364

dengan risiko adalah kewajiban menanggung kerugian yang timbul karena keadaan memaksa³⁰.

b. Risiko Ditanggung Oleh Pemilik Benda

Dalam Pasal 1553 KUHPdt ditentukan, apabila dalam waktu sewa menyewa benda sewaan musnah karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Masing-masing pihak tidak dapat menuntut apapun dari pihak lawannya. Jika demikian, maka kerugian akibat musnahnya benda sewaan menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak yang menyewakan. Karena pihak yang menyewakan adalah pemilik benda, maka pihak tersebut bertanggung jawab atas kerugian. Dengan demikian, dapat ditarik suatu asas dalam sewa menyewa, yaitu: “Jika dalam sewa menyewa terjadi keadaan memaksa, risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda”. Namun, jika benda hanya musnah sebagian, pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan, meminta pengurangan harga sewa atau bahkan pembatalan perjanjian sewa menyewa, tanpa berhak atas ganti kerugian.

12. Berakhirnya Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir secara normal atau tidak normal, yakni:

³⁰ *Ibid.*, hal. 365

- a. Berakhir secara normal artinya perjanjian sewa menyewa telah dipenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang disepakati dan kedua belah pihak telah mencapai tujuannya.
- b. Berakhir secara tidak normal artinya perjanjian sewa menyewa tidak terpenuhi sebagaimana mestinya karena ada beberapa faktor yang mempengaruhinya sehingga sebelum jangka waktu habis, sewa menyewa dihentikan.

Terdapat tiga faktor perjanjian sewa menyewa berakhir, antara lain:

- a. Jangka Waktu Sewa Berakhir

Dalam Pasal 1570 KUHPdt ditentukan, jika dibuat secara tertulis sewa menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu yang ditentukan tanpa diperlukan pemberitahuan penghentiannya. Akan tetapi, jika dibuat secara tidak tertulis, menurut Pasal 1571 KUHPdt, sewa menyewa baru berakhir setelah ada pemberitahuan penghentiannya kepada pihak penyewa dengan memperhatikan jangka waktu menurut kebiasaan setempat.

- b. Benda Sewaan Musnah

Seperti yang telah ditentukan dalam Pasal 1553 KUHPdt, apabila dalam waktu sewa menyewa benda sewaan musnah karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu

pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum³¹. Akan tetapi, menurut Pasal 1575 KUHPdt, jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak berakhir, ahli warislah yang meneruskan sewa menyewa³².

c. Pembatalan Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena pembatalan, baik berdasar pada persetujuan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa maupun karena wanprestasi dengan atau tanpa putusan pengadilan.

d. Penjualan Tidak Memutuskan Sewa Menyewa

Penjualan benda sewaan tidak memutuskan sewa menyewa yang telah dibuat sebelumnya, kecuali jika telah diperjanjikan pada waktu mengadakan sewa menyewa benda itu.

B. Ijarah dan Akad Ijarah

1. Ijarah

a. Pengertian Ijarah

³¹ Nanda, *Hukum Perjanjian...*, hal. 61

³² Abdulkadir, *Hukum Perjanjian...*, hal. 367

Al-ijarah mengambil dari bahasa arab yang mempunyai makna upah, jasa, sewa, atau imbalan. Beberapa definisi ijarah menurut ulama fiqih, antara lain³³:

- 1) Berdasarkan pendapat hanafiyah, ijarah adalah suatu kemanfaatan dengan pengganti.
- 2) Berdasarkan pendapat syafi'iyah, ijarah adalah suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.
- 3) Berdasarkan pendapat malikiyah dan hanabiyah, ijarah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.
- 4) Berdasarkan pendapat Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah, ijarah adalah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui saat itu.
- 5) Berdasarkan pendapat Muhammad Al-Syarbini Al-Khatib, ijarah adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.

³³ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktik)*, (Malang: UIN Maliki Press, 2018), hal. 49

b. Syarat-Syarat Ijarah

M. Ali Hasan menjelaskan mengenai syarat-syarat ijarah, antara lain³⁴:

- 1) Dalam Mazhab Syafi'i dan Hambali, syarat bagi kedua orang yang berakad ialah telah baligh dan berakal. Sedangkan Mazhab Hanafi dan Maliki bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayiz dengan ketentuan disetujui oleh walinya.
- 2) Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad ijarah.
- 3) Manfaat yang menjadi objek ijarah harus diketahui secara jelas.
- 4) Objek ijarah dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.
- 5) Objek ijarah dihalalkan oleh syara.

c. Rukun-rukun ijarah

Berdasarkan jumhur ulama, rukun ijarah ada empat, antara lain:

- 1) Orang yang berakad (*Aqid*)

Terdapat dua orang yang melakukan akad yaitu *Mu'jir* ialah orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. Dan

³⁴ *Ibid.*, hal. 52

Musta'jir ialah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.

2) Sighat akad

Yaitu melakukan ijab dan qabul ialah ungkapan, pernyataan, dan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad ijarah.

3) Upah (*Ujroh*)

Ujroh yaitu diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*.

4) Manfaat

Salah satu cara untuk mengetahui *ma'qud alaih* (barang) yaitu dengan menjelaskan manfaatnya, batasan waktu, dan jenis pekerjaan³⁵.

Dalam sebuah hadis dijelaskan bahwa:

Dari Abu Hurairah RA, dia berkata: Rasulullah SAW bersabda:

"Allah SWT berfirman, ada tiga orang dimana Aku akan menjadi lawan (yang mengalahkan) mereka di Hari Kiamat, (pertama) lelaki yang memberi (keamanan atau janji) dengan menyebut nama-Ku kemudian dia

³⁵ *Ibid*, hal. 55

meninggalkannya (tidak memenuhi janjinya), (kedua) lelaki yang menjual orang yang merdeka (bukan budak) lalu memakan uangnya (hasil penjualan itu), (ketiga) lelaki yang menyewa buruh/pekerja, lalu setelah buruh/pekerja itu mengerjakan pekerjaannya dia tidak memberi upahnya." (HR. Muslim)³⁶.

Kejelasan manfaat terwujud dengan penjelasan tempat manfaat, masa waktu, dan objek kerja dalam penyewaan para pekerja

- 1) Penjelasan tempat manfaat, adalah dengan mengetahui barang yang disewakan.
- 2) Penjelasan masa waktu, objek akad menjadi tidak jelas kadarnya kecuali dengan penentuan waktu. Menurut ulama Syafi'iyah, akad ijarah tersebut sah dalam waktu yang diperkirakan.
- 3) Ijarah musyarah (penyewaan per bulan), ulama syafi'iyah berpendapat bahwa jika ada seseorang menyewakan rumah setiap bulan satu dinar, atau setiap hari atau setiap jumat atau setiap tahun, maka akad ijarahnya batal. Hal itu karena setiap bulan membutuhkan akad baru karena telah menyendirikan upah untuk setiap bulannya.

³⁶Abdullah bin Abdurrahman Al Bassam, *Syarah Bulughul Maram Jilid 5*, (Buku Islam Rahmatan), hal. 66.

- 4) Penjelasan objek kerja dalam penyewaan tenaga kerja, perlunya penjelasan objek kerja bagi para tenaga kerja kolektif dengan menunjukkan atau menentukannya. Atau dapat pula dengan penjelasan jenis, tipe, kadar, dan sifatnya³⁷.

2. Akad

a. Pengertian Akad

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terikat satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul³⁸. Ijab adalah peristiwa penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban dari persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama. Dalam ajaran Islam untuk sahnya suatu akad, harus dipenuhi rukun dan syarat dari suatu akad. Rukun adalah unsur yang mutlak harus dipenuhi dalam sesuatu hal, peristiwa dan tindakan. Rukun-rukun akad diantaranya, ialah³⁹:

³⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hal. 393.

³⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 68.

³⁹ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), hal. 56.

- 1) Aqid, ialah pihak-pihak yang melakukan transaksi (subjek akad).
- 2) Ma'qud Alaih, ialah benda-benda yang akan di akadkan (objek akad).
- 3) Shighat Al-Aqid, ialah ijab dan qabul.

Sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa, dan tindakan tersebut. Syarat-syarat akad diantaranya:

- 1) Adanya kejelasan maksud antara kedua belah pihak.
- 2) Adanya kesesuaian antara ijab dan qabul.
- 3) Adanya pertemuan antara ijab dan qabul (berurutan dan menyambung).
- 4) Adanya suatu majlis akad dan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, tidak menunjukkan penolakan dan pembatalan dari keduanya.

Dimana telah dijelaskan dalam Q.S. An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh

dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa ayat 29)⁴⁰.

b. Ijab dan Qabul

Ijab dan qabul membentuk shighat akad. Artinya, keduanya merupakan ungkapan yang menunjukkan adanya kesepakatan dua pihak yang sedang berakad. Menurut ulama Hanafiyah ijab adalah melakukan perbuatan tertentu yang menunjukkan kerelaan dan yang muncul pertama kali dari salah seorang dari dua orang yang berakad, atau sesuatu yang menggantikan posisinya, baik ia dari *mumalik* (orang yang memberikan kepemilikan) maupun *mutamallik* (orang yang memiliki). Qabul adalah apa yang disebutkan setelah itu oleh salah seorang di antara dua orang yang berakad yang menunjukkan persetujuan dan ridhanya atas ijab yang diucapkan pihak pertama⁴¹.

Para fuqaha mensyaratkan tiga hal dalam ijab dan qabul untuk sahnya sebuah akad, yaitu:

- 1) Jelasnya *dilalah* (apa yang ditunjukkan) ijab dan qabul, artinya ijab dan qabul jelas menunjukkan maksud dari kedua pengakad ketika materi lafaz yang digunakan pada ijab dan qabul dalam setiap akad secara bahasa dan kebiasaan menunjukkan jenis akad yang dimaksud oleh kedua pengakad. *Dilalah*

⁴⁰ Tokopedia, <https://www.tokopedia.com/s/quran/an-nisa/ayat-29>, diakses pada Jumat 30 April 2021 pukul 9.43 WIB

⁴¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 4*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hal. 430

(penunjukkan terhadap makna) tidak disyaratkan menggunakan lafaz atau kalimat tertentu, karena yang menjadi dasar dalam berbagai akad adalah makna.

- 2) Sesuainya qabul dengan ijab.
- 3) Bersambungnya qabul dengan ijab, dengan diucapkannya ijab dan qabul dalam majelis yang sama jika kedua pihak sama-sama berada di dalam majelis, atau di dalam majelis dimana pihak yang tidak hadir mengetahui ijab tersebut secara jelas. Majelis akad adalah keadaan dimana kedua pengakad sedang melaksanakan proses akad.

Hanafiyyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah mengatakan bahwa seorang *mujib* berhak menarik kembali ijabnya sebelum munculnya qabul dari pihak kedua. Karena ijab akan menjadi batal sebab *iltizam* terhadap akad belum terjadi dan ia tidak akan terjadi kecuali dengan berhubungnya qabul dengan ijab. Juga, karena seorang mujib memiliki kebebasan *tasharruf* (suatu perbuatan atau perkataan yang muncul) terhadap kepemilikan dan hak-haknya. Ijab dari mujib berarti memberikan hak *tamalluk* (untuk memiliki) kepada pihak yang lain, sementara hak *al-milk* (hak kepemilikan dasar) lebih kuat dari hak *tamalluk*. Sehingga, yang pertama mesti didahulukan dari yang kedua ketika ada kontradiktif karena yang pertama sudah tetap dan memang sudah menjadi hak bagi

pemilikinya sejak semula. Sementara yang kedua tidak akan ada kecuali atas keridhaan dari pihak pertama dan saling ridha antara kedua pihak merupakan hal yang sangat mendasar untuk sahnya sebuah akad⁴².

Mayoritas Malikiyyah mengatakan, seorang mujib tidak bisa mundur atau menarik kembali ijabnya. Seorang mujib harus konsisten dengan ijabnya sampai pihak kedua berpaling atau tidak menyetujuinya, atau proses tersebut berakhir. Karena seorang mujib telah memberikan hak qabul dan hak *tamalluk* kepada pihak kedua, maka pihak kedua berhak untuk menggunakan atau menolaknya. Jika ia menerima maka akad pun terjadi dan apabila berpaling dari ijab maka akad tidak terjadi. Berdasarkan hal ini maka mundurnya mujib dari ijabnya tidak bisa membatalkan ijab yang telah diucapkannya.

c. Shighat Akad

Shighat akad adalah sesuatu yang muncul dari kedua orang yang berakad dan menunjukkan adanya keinginan batin dari keduanya untuk membuat akad dan menyempurnakannya. Keinginan batin itu dapat diketahui melalui lafaz, perkataan, atau perbuatan, isyarat, atau tulisan. Seluruh syariat sepakat bahwa adanya akad bergantung kepada munculnya sesuatu yang

⁴² *Ibid.*, hal. 447

menunjukkan adanya saling ridha dari masing-masing pihak dengan cara menciptakan *iltizam* (komitmen) antara keduanya⁴³.

d. Macam-macam akad

Syaikh Abdurrahman As-Sa'di mengatakan bahwa akad dapat dibagi dalam tiga transaksi, antara lain:

- 1) Akad-akad Laazimah (bersifat mengikat), terdiri dari dua jenis, yaitu:
 - a) Akad yang langsung mengikat dan tidak ada lagi opsi pembatalan (*khiyar*). Contohnya wakaf, nikah dan sejenisnya.
 - b) Akad mengikat namun masih ada opsi pembatalan di tempat (*khiyar majlis*) dan opsi pembatalan bersyarat (*khiyar syarth*). Contohnya jual beli, sewa menyewa, shulh (damai) dan sejenisnya.
- 2) Akad Jaa'iz (tidak mengikat) bagi kedua pihak dan setiap pihak dapat membatalkan akad itu kapan saja. Contohnya akad perwakilan, akad ju'aalah dan akad kerjasama (*syirkah*).
- 3) Akad yang Laazim (mengikat) bagi satu pihak dan Jaa'iz (tidak mengikat) bagi pihak lain. Untuk kategori ini, batasannya adalah akad dimana salah satu pihak mempunyai hak atas pihak lain. Contohnya orang yang menggadaikan (*ar-raahin*), orang yang bertanggungjawab (dalam hal yang berkaitan dengan

⁴³ *Ibid.*, hal. 430

harta) atas nama orang lain (*adh-dhaamin*) dan orang yang bertanggungjawab atas keberadaan orang lain (*al kaafil*). Akad ini mengikat mereka namun tidak mengikat (*jaa'iz*) bagi orang yang menerima barang gadaian (*al murtahin*), bagi orang yang ditanggung secara keuangan (*al madhmuun 'anhu*) dan orang yang ditanggung keberadaannya (*al makfuul lahu*)⁴⁴.

3. Akad Ijarah

a. Akad ijarah terdiri dari dua kategori:

- 1) Akad ijarah dalam tempo masa yang ditentukan dari suatu barang tertentu yang sudah diketahui atau dari suatu barang yang hanya dijelaskan kriterianya (belum diketahui) yang masih berada daam tanggungan pemiliknya.
- 2) Akad ijarah atas kerja yang sudah diketahui dengan kompensasi yang sudah ditentukan⁴⁵.

Allah SWT berfirman dalam QS. Ath-Thalaaq ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدُّنَهُنَّ جُورَهُنَّ

Artinya: "kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya" (QS. Ath-Thalaaq ayat 6⁴⁶).

⁴⁴Abdullah, *Syarah Bulughul...*, hal. 60

⁴⁵*Ibid.*, hal. 59

b. Akad Yang Diperbolehkan dan Tidak Diperbolehkan

1) Batasan bentuk akad yang diperbolehkan dan yang dilarang antara lain⁴⁷:

a) Batasan akad yang dilarang yaitu terjadi dua akad yang berbeda dalam waktu yang sama atau barang yang sama.

b) Batasan akad yang diperbolehkan yaitu:

Terdapat dua akad yang terpisah yang masing-masing berdiri sendiri dalam hal waktu pembuatan perjanjian. Yaitu akad jual beli dilakukan setelah akad sewa selesai dan sah (*ibraam*) atau member janji pengalihan hak milik kepada penyewa di akhir tempo masa sewa.

Akad sewa benar-benar ada, bukan hanya dijadikan alat atau cara untuk menutupi jual beli (terselubung).

c) Tanggungjawab atas barang yang disewakan adalah tanggungjawab pemilik, bukan penyewa.

d) Jika akad mengandung masalah jaminan atau asuransi barang yang disewakan, maka asuransi itu harus asuransi kerjasama (*ta'aawun*) islami, bukan asuransi komersial dan akan ditanggung oleh pemilik.

e) Akad sewa yang berakhir dengan kepemilikan harus menerapkan hukum-hukum sewa sepanjang kurun masa

⁴⁶ Tokopedia, <https://www.tokopedia.com/s/quran/at-talaq/ayat-6>, diakses pada Minggu 2 Mei 2021 pukul 10.43 WIB

⁴⁷ Abdullah, *Syarah Bulughul...*, hal. 77

sewa dan hukum-hukum jual beli setelah pemindahan hak milik barang dan pemilik kepada penyewa.

f) Biaya perawatan barang yang tidak bersifat konsumtif ditanggung oleh pemilik atau orang yang menyewakan.

2) Bentuk akad yang dilarang:

a) Akad sewa berakhir dengan pemindahan hak milik kepada penyewa sebagai kompensasi atau bayaran sewa yang diserahkan kepada pemilik selama kurun masa tertentu, tanpa adanya penyelesaian dan pengesahan akad baru.

b) Membuat akad sewa suatu barang ke seseorang dengan nilai sewa yang sudah ditentukan dalam kurun waktu yang sudah ditentukan, dalam waktu yang sama membuat akad jual beli setelah semua uang sewa yang telah disepakati dalam kurun waktu tertentu dibayar penuh atau dalam waktu yang sama membuat akad jual beli atas barang yang terjadi di masa mendatang.

c) Akad sewa disertai dengan akad jual beli dengan opsi bersyarat yang menguntungkan pemilik di mana pembayaran atas harga jual dibayar dalam tempo yang cukup lama yang sudah ditentukan, yaitu hingga akhir masa sewa.

- 3) Bentuk akad yang diperbolehkan⁴⁸:
 - a) Akad sewa yang memberikan kesempatan kepada penyewa untuk memanfaatkan apa yang disewanya sebagai kompensasi atas sejumlah uang yang nilainya sudah ditentukan untuk jangka waktu tertentu.
 - b) Akad sewa dimana pemilik member opsi kepada penyewa (sepanjang kurun masa sewa) bahwa setelah menutup semua pembayaran uang sewa, penyewa dapat membeli barang yang disewakan dengan harga pasar setelah masa sewa habis.
- 4) Berakhirnya Akad Ijarah
 - a) Menurut ulama Hanafiyah ijarah berakhir dikarenakan meninggalnya salah satu pihak yang berakad. Oleh karena itu, akad ijarah perlu diperbaharui dengan ahli warisnya.
 - b) Ijarah berakhir dengan adanya pengguguran akad (*iqalah*). Karena akad ijarah adalah akad *mu'awadhah* (tukar menukar) harta dengan harta.
 - c) Ijarah berakhir dengan rusaknya barang yang disewakan.
 - d) Ijarah berakhir karena habisnya masa ijarah kecuali karena uzur (halangan)⁴⁹.

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 79

⁴⁹ Wahbah, *Fiqih Islam Jilid 5...*, hal. 429

C. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelusuran kajian kepustakaan yang peneliti lakukan, berikut ada beberapa penelitian yang terkait dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Tujuan kajian ini adalah untuk menghindari plagiasi dan tidak ada persamaan pembahasan dengan penelitian lain. Maka dari itu dipelukannya penjelasan mengenai topik penelitian yang peneliti teliti berkaitan dengan penelitian yang dahulu adalah:

1. Skripsi Khikmah Nurul Hidayah, 2017, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga, mengenai “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa (*Ijarah*) Dengan Sistem Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus Di Kembang Arum Kelurahan Dukuh Kecamatan Sidomukti Kota Salatiga)”. Mengkaji bagaimana sistem pembayaran sewa kos di Kembang Arum Desa Dukuh Kecamatan Sidomukti Kota Salatiga dan bagaimana tinjauan hukum Islam mengenai pembayaran sewa kos yang sistem pembayarannya dengan memberikan uang muka. Kesimpulan skripsi ini yakni dalam sewa menyewa kamar kos yang ada di Kembang Arum adalah diperbolehkan asalkan segala urusan sesuai dengan ketentuan hukum islam dan tidak mempersulit upaya dalam pelaksanaanya. Adapun hal itu bermaksud bahwa kegiatan dengan pembayaran uang muka sudah menjadi kebiasaan dalam sistem penyewaan kamar kos dan sudah disepakati antara kedua belah pihak yaitu pemilik dan para

penyewa kamar kos yang terlibat dalam perjanjian. Serta dalam hal perjanjian tidak diperkenankan adanya unsur merugikan salah satu pihak⁵⁰. Persamaan dalam penelitian ini yaitu mengenai sewa menyewa (*ijarah*) kos sedangkan perbedaannya adalah terletak pada fokus penelitiannya, jika peneliti terdahulu lebih fokus pada tinjauan hukum Islam terhadap akad sewa menyewa (*ijarah*) dengan sistem pembayaran uang muka, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti saat ini fokus pada perubahan sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar ditinjau dari hukum Islam.

2. Skripsi Evi Rohmatul Aini, 2019, Universitas Muhammadiyah Surakarta, mengenai “Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah Secara Lisan di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau dari Hukum Perdata dan Hukum Islam”. Mengkaji apakah perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah di Kelurahan Pucangan Kartasura sudah sesuai menurut hukum perdata dan hukum Islam dan bagaimana penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan di Kelurahan Pucangan Kartasura. Kesimpulan skripsi ini yakni perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan di Kelurahan Pucangan ini belum sesuai baik menurut hukum Perdata maupun hukum Islam karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian menurut hukum Perdata serta rukun dan syarat

⁵⁰ Khikmah Nurul Hidayah, mengenai “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Dengan Sistem Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus Di Kembang Arum Kelurahan Dukuh Kecamatan Sidomukti Kota Salatiga)*”, Skripsi diterbitkan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga, <http://e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id/5040/>, diakses pada 26 Oktober 2021 pukul 15.34 WIB

dalam hukum Islam. dalam prakteknya terdapat masalah yang membuat para pihak saling merasa dirugikan. Penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi yang terjadi di kos Syafinah dapat dilakukan secara non litigasi, jadi penyelesaian ini tempuh dengan cara musyawarah atau mufakat sesuai dengan prosedur yang berlaku. Dengan begitu para pihak tidak memerlukan waktu yang lama untuk menyelesaikan sengketa⁵¹. Persamaan dalam penelitian ini yaitu mengenai sewa menyewa (*ijarah*) kos sedangkan perbedaannya adalah terletak pada fokus penelitiannya, jika peneliti terdahulu lebih fokus pada perjanjian sewa menyewa kos secara lisan ditinjau hukum perdata dan hukum Islam, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti saat ini fokus pada perubahan sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar ditinjau dari hukum Islam.

3. Skripsi Astika Nur Dianingsih, 2016, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, mengenai “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*) Kamar Indekos (Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)”. Mengkaji bagaimana pandangan hukum Islam terhadap akad sewa menyewa (*ijarah*) kamar kos di kawasan kampus IAIN Purwokerto. Kesimpulan skripsi ini yakni dalam akad yang tidak menjelaskan pelarangan pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga maka pihak ketiga halal untuk ikut serta memakai fasilitas

⁵¹ Evi Rohmatul Aini, mengenai “*Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah Secara Lisan di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau dari Hukum Perdata dan Hukum Islam*”, Skripsi diterbitkan, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Surakarta, <http://eprints.ums.ac.id/73774/3/HALAMAN%20DEPAN.pdf>, diakses pada 26 Oktober 2021 pukul 15.47 WIB

kamar milik penyewa (*musta'jir*) dan bagi pemilik kamar indekos (*mu'jir*) tidak diperkenankan memasang tarif (*charge*) apabila pemanfaatan tersebut masih dalam batas kewajaran. Lain halnya dengan akad yang menjelaskannya, maka pihak pemilik kamar indekos (*mu'jir*) diperbolehkan untuk menerapkan sistem charge kepada pihak ketiga. Kedua akad yang digunakan dalam perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) adalah sah baik menurut Hukum Islam maupun Hukum Indonesia⁵². Persamaan dalam penelitian ini yaitu mengenai sewa menyewa (*ijarah*) kos sedangkan perbedaannya adalah terletak pada fokus penelitiannya, jika peneliti terdahulu lebih fokus pada pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti saat ini fokus pada perubahan sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar ditinjau dari hukum Islam.

4. Skripsi Nita Enggal Maynanda, 2019, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, mengenai “Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur”. Mengkaji bagaimana akibat hukum dalam akad sewa kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur. Kesimpulan skripsi ini yakni pelaksanaan sewa-menyewa kamar kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur adalah secara lisan. Akibat hukum dalam

⁵² Astika Nur Dianingsih, mengenai “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) Kamar Indekos (Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)*”, Skripsi diterbitkan, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, <http://repository.iainpurwokerto.ac.id/791/>, diakses pada 26 Oktober 2021 pukul 17.23 WIB

akad sewa kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur adalah tidak terpenuhinya obyek perjanjian yang disewa oleh pemilik kamar kost sehingga pemilik kamar kost wajib bertanggung jawab atas fasilitas yang telah dijanjikan di awal akad⁵³. Persamaan dalam penelitian ini yaitu mengenai sewa menyewa (*ijarah*) kos sedangkan perbedaannya adalah terletak pada fokus penelitiannya, jika peneliti terdahulu lebih fokus pada pelaksanaan sewa menyewa kos secara lisan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti saat ini fokus pada perubahan sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar ditinjau dari hukum Islam.

5. Skripsi Diyan Puspitasari, 2019, Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, mengenai “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)”. Mengkaji bagaimana praktik sistem pembayaran perpanjangan uang sewa kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung dan bagaimana tinjauan hukum Islam tentang sistem pembayaran perpanjangan uang sewa kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung. Kesimpulan skripsi ini yakni pada perjanjian awal tidak menyebutkan jumlah besaran persentase yang harus dibayar dan waktu pengosongan kos, namun

⁵³ Nita Enggal Maynanda, mengenai “Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur”, Skripsi diterbitkan, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, <https://ptki.onesearch.id/Record/IOS13028.341/Details>, diakses pada 26 Oktober pukul 17.51 WIB.

dalam praktiknya bagi penyewa yang ingin memperpanjang sewa kos diwajibkan membayar uang muka sebesar 30% dari harga pokok dan bagi mereka yang tidak memperpanjang sewa kos diharuskan mengosongkan kamar kos tersebut dua bulan sebelum jatuh tempo. Ketentuan yang diterapkan oleh pemilik kos Graha Putri Nagoya tersebut belum sesuai menurut hukum Islam. Tinjauan hukum Islam tentang sistem perpanjangan sewa-menyewa kos Graha Putri Nagoya adalah menyalahi hukum Islam mengingat syarat akadnya tidak dipenuhi sebagai syarat akad dalam hukum Islam maka hukumnya tidak boleh⁵⁴. Persamaan dalam penelitian ini yaitu mengenai sewa menyewa (*ijarah*) kos sedangkan perbedaannya adalah terletak pada fokus penelitiannya, jika peneliti terdahulu lebih fokus pada pelaksanaan sewa menyewa kos secara lisan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti saat ini fokus pada perubahan sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar ditinjau dari hukum Islam.

⁵⁴ Diyan Puspitasari, mengenai “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)*”, Skripsi diterbitkan, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, <http://repository.radenintan.ac.id/6861/1/SKRIPSI%20DIYAN.pdf>, diakses pada 26 Oktober 2021 pukul 18.48 WIB