

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Teori Sewa atau Akad Ijarah

1. Pengertian Sewa atau Akad Ijarah

Menurut Sayyid Sabiq dalam Fiqh al-Sunnah, istilah ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang bermakna *al-'iwadh* (imbalan atau kompensasi). Secara terminologis, ijarah dapat diartikan sebagai suatu akad yang bertujuan untuk memindahkan hak guna atau manfaat atas suatu barang maupun jasa dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan berupa upah atau sewa (*ujrah*), tanpa disertai perpindahan hak kepemilikan atas barang tersebut. Dengan demikian, ijarah dimaksudkan sebagai mekanisme untuk memperoleh manfaat dari suatu barang atau jasa, termasuk mempekerjakan seseorang melalui pemberian imbalan dalam bentuk sewa atau upah dengan jumlah yang telah disepakati.¹ Selanjutnya, terdapat beberapa pendapat ulama yang memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai pengertian ijarah.²

- a. Menurut ulama Hanafiyah, ijarah ialah suatu perjanjian yang mempunyai faedah, memiliki manfaat yang diketahui dan disengaja dari benda yang disewakan dengan ada imbalan pengganti.

¹ Thian Alexander., (2021), Ekonomi Syariah, Yogyakarta: CV Andi Offset, Hal. 131.

² Hudafi H. dan Lakuanine A. B., (2021), Penerapan Akad Ijarah Dalam Produk Pembiayaan Bank Syariah, Jurnal Ekonomi Syariah IAIN Sultan Amai Gorontalo, Vol 2 No 1, hal. 44-45.

- b. Menurut ulama Malikiyah, suatu perjanjian yang memberikan faedah, memiliki manfaat sesuatu yang mubah pada masa yang diketahui dengan adanya upah.
- c. Menurut ulama Hanabilah, ijarah ialah perjanjian atas manfaat yang mubah, yang diketahui, yang diambil secara berangsur-angsur dalam masa yang diketahui dengan upah yang diketahui.
- d. Menurut ulama asy-Syafi'iyah, ijarah ialah suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, disengaja, yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara mubah dengan upah yang bisa diketahui.

Menurut fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 Ijarah adalah akad sewa antara mu'jir bersama musta'jir atau antara musta'jir dengan untuk mempertukarkan manfa'ah dan ujah, baik manfaat barang maupun jasa.³

Sewa menyewa dalam KUH Perdata pasal 1548 sewa menyewa adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuai dengan harga yang oleh pihak tersebut belakang itu disanggupi pembayarannya.⁴

³ FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA NO: 112/DSN-MUYIX/2017 Tentang AKAD IJARAH.

⁴ Arif Rifqi Muslim dan Achmad Busro, (2022), Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat, NOTARIUS, Volume 15 Nomor 2, Hal. 940

2. Dasar Hukum Sewa atau Akad Ijarah

a. Al-qur'an

Adapun Dasar hukum ijarah (sewa menyewa) yaitu Al-Qur'an diantaranya terdapat dalam QS. Al-Qashash: 26, berbunyi;

قَالَتْ احْدِيهُمَا يَأْتِ اسْتَأْجَرُهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. (QS. Al-Qashash: 26)⁵

Ayat tersebut menegaskan pentingnya memberikan upah yang layak dan proporsional kepada para pekerja, sebagai wujud penerapan nilai-nilai Islam yang menjunjung tinggi martabat manusia serta mengakui kontribusi dan jerih payah individu dalam mencapai tujuan bersama. Pemberian upah yang sesuai tidak hanya dipandang sebagai kewajiban dalam aspek ekonomi, tetapi juga merupakan bentuk penghormatan dan pengakuan terhadap nilai kemanusiaan yang melekat pada setiap pekerja.⁶

Adapun dalam Q.S At-Thalaq ayat 6, berbunyi:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَى حِمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بِبَنِيكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فُسْرَتُمْ فَلَهُ أَكْثَرُ

Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati)

⁵ Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, CV As syifa, Semarang, 2001, hal. 1040.

⁶ Polem T. Rizkan., dkk, (2024), Keterkaitan Kriteria karyawan Berkualitas dengann pemberian Upah yang Adil dalam perspektif Surah Al-Qhashash ayat 26, Jurnal Mashrif Al-Syariah: jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah, Vol.9 No.4, hal. 2682.

mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (QS At-Thalaq: 6)⁷

Ayat tersebut menegaskan bahwa Allah memerintahkan para suami untuk memperhatikan dan memperlakukan istri dengan baik, khususnya selama masa iddah. Para suami diwajibkan menyediakan tempat tinggal bagi istri di rumah yang sebelumnya mereka tempati, sesuai dengan kemampuan masing-masing. Suami juga dilarang mempersempit ruang gerak atau mengurangi hak istri dalam hal tempat tinggal maupun nafkah, hingga menyebabkan mereka harus meninggalkan hak-haknya. Apabila istri dalam keadaan hamil, maka suami berkewajiban memberikan nafkah yang layak hingga istri melahirkan. Selain itu, Allah juga memerintahkan agar segala urusan rumah tangga dibicarakan melalui musyawarah yang dilandasi dengan kebaikan dan tidak mengandung kemudharatan.

Apabila seorang ibu enggan menyusui anaknya, baik karena alasan ingin mendapatkan upah yang lebih tinggi maupun sebab lainnya, maka hal tersebut hendaknya diselesaikan dengan musyawarah yang

⁷ Tafsirweb, Surah At-thalaq ayat 6 arab, Latin, Terjemah dan Tafsir <https://tafsirweb.com/10986-surat-at-talaq-ayat-6.html> Diakses 24 Maret 2025

baik agar tetap dapat memenuhi kebutuhan anak secara adil dan bijaksana.⁸

Adapun dalam Q.S al-Baqarah ayat 223, yang berbunyi:

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan. (QS. Al Baqarah : 233).⁹

Ayat tersebut menjelaskan bahwa Islam membolehkan praktik penyewaan jasa atau pemberian upah dalam kondisi tertentu, termasuk dalam hal penyusuan anak oleh wanita lain apabila ibu kandung tidak mampu melakukannya. Dalam situasi demikian, ayah berkewajiban memberikan imbalan berupa upah atau hadiah kepada wanita yang menyusui anak tersebut, sesuai dengan kesepakatan dan dilakukan secara layak. Pelaksanaan penyewaan jasa ini hendaknya memperhatikan kebutuhan anak serta kemampuan finansial ayah, sehingga tidak menimbulkan beban yang berlebihan bagi salah satu pihak. Prinsip ini mencerminkan nilai-nilai keadilan, keseimbangan, dan tanggung jawab sosial yang menjadi landasan dalam ajaran Islam.

10

⁸ Fithriady N. dan dan Desiani R., (2020), Analisis Sistem Ujrah Buruh tani Padi (kajian di Gampong Mon Ara Kecamatan Montasik Kabupaten Aceh Besar), Ekobis:journal Ekonomi dan Bisnis syariah, Vol.4 No.2, hal. 24.

⁹ Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Op.cit, hal. 46

¹⁰ Ridwan I. F. , (2025), Integrasi Tafsir Al-Qur'an Ayat Ekonomi dengan Pengembangan Sukuk Berbasis Ijarah, Equality:Journal Of Islamic Law (EJIL), Vol.3 No.1, hal.31

Adapun dalam Q.S An-Nahl ayat 97, yang berbunyi:

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ اُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ
اَجْرَهُمْ بِاَحْسَنِ مَا كَانُوْا يَعْمَلُوْنَ

Siapa yang mengerjakan kebajikan, baik laki-laki maupun perempuan, sedangkan dia seorang mukmin, sungguh, Kami pasti akan berikan kepadanya kehidupan yang baik dan akan Kami beri balasan dengan pahala yang lebih baik daripada apa yang selalu mereka kerjakan. (QS An-Nahl ayat 97)¹¹

Ayat tersebut menegaskan bahwa Islam tidak membenarkan adanya perbedaan atau diskriminasi dalam pemberian upah, selama pekerjaan yang dilakukan memiliki jenis dan tanggung jawab yang sama. Setiap individu yang bekerja berhak memperoleh imbalan yang sepadan dengan usaha yang telah dilakukan, dan Allah menjanjikan balasan yang adil serta lebih baik atas setiap amal perbuatan yang dikerjakan.

b. Hadits

Selain ayat-ayat Al-Qur'an yang telah disebutkan sebelumnya, terdapat pula beberapa hadis yang membahas mengenai praktik sewa menyewa (ijarah) dalam Islam.

اَعْطُوا الْاَجِيرَ اَجْرَهُ قَبْلَ اَنْ يَّجِفَّ عَرَقُهُ

Dari Ibnu Umar, ia berkata: telah bersabda Rasulullah SAW, berikanlah upahnya kepada seorang pekerja sebelum keringatnya kering. (HR Ibnu Majah)¹²

¹¹ Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Op.Cit, hal. 740

¹² Hajar Al hafidh ibnu., Bulughul Maram, Bab Al-Ijarah, Pustaka Amani, Jakarta, 1995, hal.188.

C. Ijma

Menurut Ibnu Qudumah, ijarah di bolehkan syari'at karena kebutuhan terhadap manfaat sama kuatnya dengan kebutuhan terhadap benda. Dan kaidah fiqih “pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.¹³

Ibnu Rusyd dalam kitab Bidayah Al-Mujtahid, juga mengatakan bahwa “sesungguhnya sewa menyewa itu diperbolehkan oleh seluruh fuqaha negeri besar dan fuqaha masa pertama”. Al-ijarah merupakan “Akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.”¹⁴

3. Macam-macam Sewa atau Akad Ijarah

Berdasarkan objeknya, akad al-ijarah oleh para ulama diklasifikasikan menjadi dua bentuk, yaitu:¹⁵

- a. Al-ijarah yang berorientasi pada manfaat, yakni transaksi sewa menyewa yang berkaitan dengan pemanfaatan suatu barang seperti rumah, toko, kendaraan, pakaian, atau perhiasan. Apabila manfaat yang diperoleh dari barang tersebut diperbolehkan menurut syariat, maka para ulama fikih sepakat bahwa akad semacam ini diperbolehkan untuk dijadikan objek sewa menyewa.

¹³ Al Fasiri. M. Jannati., (2021), Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah, Ecopreneur: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume.2 Nomor.2, hal 241-242.

¹⁴ Rusyd Ibnu., BIDAYAH AL MUJTAHID JUZ 2, Maktabah Usaha Keluarga, Semarang, hal. 165.

¹⁵ Tehuayo Rosita., (2018), Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah, Jurnal Tahkim, Vol.14, No.1, hal. 90.

- b. Al-ijarah yang berorientasi pada pekerjaan, yaitu akad yang dilakukan dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melaksanakan suatu tugas atau pekerjaan tertentu. Jenis ijarah ini diperbolehkan menurut hukum fikih, selama bentuk dan jenis pekerjaan yang dilakukan jelas serta tidak bertentangan dengan ketentuan syariat.

4. Rukun dan Syarat Sewa atau Akad Ijarah

Menurut ulama Hanafiyah, rukun dalam akad ijarah terdiri atas ijab dan qabul, yang dapat diungkapkan melalui beberapa lafaz seperti *al-ijarah*, *al-istijar*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*. Sementara itu, menurut jumhur ulama, rukun ijarah mencakup empat (4) unsur utama, yaitu:¹⁶

- a. 'Aqid (para pihak yang berakad), yaitu mu'jir sebagai pihak yang menyewakan dan musta'jir sebagai pihak yang menyewa.
- b. Sighat (ijab dan qabul), yakni pernyataan kesepakatan antara kedua belah pihak yang berakad.
- c. Ujrah (upah atau imbalan), yaitu nilai atau pembayaran yang disepakati sebagai kompensasi atas manfaat yang diberikan.
- d. Manfaat, yakni kegunaan yang diperoleh dari barang yang disewa atau jasa serta tenaga yang diberikan oleh pihak yang bekerja.

Adapun syarat-syarat sahnya akad sewa menyewa yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:¹⁷

¹⁶ Rouf Abdul., dkk., (2021), Praktik Sewa Menyewa Rental Mobil Dump Truck Ditinjau Dari Ekonomi Syari'ah Di CV. Tunggal Perkasa Purwakarta, Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan, Vol.5 No.1, hal. 60.

¹⁷ Rahman Taufiqur., (2021), Buku Ajar Fiqih Muamalah Kontemporer, Lamongan: Academia Publication, Hal. 178-180.

a. Syarat terjadinya akad (syarat in'iqad)

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan 'aqid, akad, dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan 'aqid adalah bahwa pihak yang berakad harus berakal sehat dan mumayyiz menurut mazhab Hanafiyah, sedangkan menurut mazhab Syafi'iyah dan Hanabilah disyaratkan bahwa pihak yang berakad harus baligh.

b. Syarat keberlangsungan akad

Agar akad ijarah dapat terus berlangsung, disyaratkan adanya hak kepemilikan atau wewenang penguasaan terhadap objek akad. Apabila pihak yang berakad ('aqid) tidak memiliki hak kepemilikan maupun kekuasaan atas objek tersebut, maka menurut mazhab Syafi'iyah dan Hanabilah, akad tersebut tidak dapat dilanjutkan dan dinyatakan batal.

c. Syarat sahnya ijarah

Untuk memastikan keabsahan akad ijarah, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi dan berkaitan dengan 'aqid (pihak pelaku akad), ma'qud 'alaih (objek akad), ujrah (upah atau imbalan), serta akad itu sendiri. Adapun syarat-syarat tersebut antara lain sebagai berikut:

- 1) Harus ada kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak.
- 2) Objek akad, yaitu manfaat, harus jelas dan terperinci agar tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari.
- 3) Objek akad harus dapat direalisasikan, baik secara nyata (hakiki) maupun secara hukum (syar'i).

- 4) Manfaat yang menjadi objek akad harus merupakan manfaat yang dibenarkan oleh syariat.
- 5) Pekerjaan yang dilakukan tidak boleh termasuk kewajiban fardhu atau tanggung jawab pribadi pihak yang disewa (ajir) sebelum akad ijarah dilakukan.
- 6) Pihak yang disewa (ajir) tidak diperkenankan mengambil manfaat dari hasil pekerjaannya untuk kepentingan pribadi.
- 7) Manfaat yang menjadi objek akad (ma'qud 'alaih) harus sejalan dengan tujuan pelaksanaan akad ijarah dan sesuai dengan kebiasaan umum yang berlaku.

d. Syarat mengikatnya akad ijarah

Agar suatu akad ijarah memiliki kekuatan mengikat, terdapat dua syarat utama yang harus dipenuhi, yaitu:

- 1) Barang yang disewakan harus bebas dari cacat ('aib) yang dapat menghalangi pemanfaatan barang tersebut sebagaimana mestinya. Apabila ditemukan cacat yang mengurangi atau menghilangkan manfaat barang, maka penyewa (musta'jir) memiliki hak untuk memilih antara melanjutkan akad ijarah atau membatalkannya.
- 2) Tidak adanya uzur (alasan yang sah) yang dapat menjadi penyebab batalnya akad ijarah. Dengan kata lain, akad hanya dianggap mengikat selama tidak terdapat kondisi tertentu yang secara syar'i atau hukum dapat membatalkan perjanjian tersebut.

5. Hak dan Kewajiban dalam Akad Ijarah

Setelah terpenuhinya rukun dan syarat-syarat dalam pelaksanaan akad al-ijarah sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, maka terbentuklah hubungan hukum antara kedua belah pihak yang berakad. Hubungan tersebut secara otomatis melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Adapun hak dan kewajiban tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Pihak yang menyewakan (mu'jir/mu'ajjir):

- 1) Wajib menyerahkan barang (manfaat rumah) yang disewa kepada pihak penyewa.
- 2) Bertanggung jawab merawat barang sewaan supaya dapat digunakan sesuai tujuan.
- 3) Memberikan manfaat atas barang tersebut selama masa sewa berlangsung.
- 4) Menanggung cacat tersembunyi yang mengganggu penggunaan barang oleh penyewa.
- 5) Berhak menerima pembayaran sewa sesuai jumlah yang sudah disepakati.
- 6) Menerima kembali barang sewaan setelah masa sewa selesai.

b. Pihak penyewa (musta'jir):

- 1) Berkewajiban menggunakan barang sewaan dengan cara yang baik dan sesuai tujuan perjanjian, atau bila tidak ada perjanjian, sesuai tujuan umum barang tersebut.
- 2) Membayar uang sewa tepat waktu sesuai kesepakatan.

- 3) Berhak memperoleh manfaat dari penggunaan barang sewaan.
- 4) Mendapatkan ganti rugi jika barang sewaan mengalami kerusakan atau cacat.
- 5) Memiliki hak atas kenyamanan dan ketentraman saat menggunakan barang tanpa gangguan dari pihak lain.

6. Berakhirnya Sewa atau Akad Ijarah

Suatu akad ijarah dapat dinyatakan berakhir apabila terpenuhi beberapa ketentuan sebagai berikut:

- a. Jangka waktu akad telah berakhir sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian. Namun, dalam kondisi tertentu, kontrak masih dapat diperpanjang meskipun masa perjanjian telah habis. Misalnya, dalam penyewaan lahan pertanian, apabila masa panen mengalami keterlambatan, maka akad dapat dianggap berakhir setelah panen selesai.¹⁸
- b. Objek sewa hilang atau musnah. Apabila barang yang menjadi objek sewa mengalami kerusakan atau kehancuran, maka akad secara otomatis berakhir. Contohnya, jika rumah yang disewakan terbakar, maka perjanjian antara pemilik rumah dan penyewa dianggap selesai.¹⁹
- c. Salah satu pihak meninggal dunia. Apabila salah satu pihak dalam akad meninggal dan ahli warisnya tidak bersedia melanjutkan perjanjian karena alasan keberatan, maka akad tetap dapat diteruskan. Namun, terdapat pengecualian, yaitu dalam akad yang berkaitan dengan upah menyusui,

¹⁸ Prasetyo Aji., (2019), Akuntansi Keuangan Syariah, Yogyakarta: ANDI, Hal: 195-196.

¹⁹ Sudarto., (2017), Fikih Muamalah, Ponorogo: Penerbit WADE, Hal. 78.

apabila bayi atau wanita yang menyusui meninggal dunia, maka akad tersebut menjadi batal.²⁰

- d. Kesepakatan untuk menghentikan akad sebelum masa berakhir. Apabila kedua belah pihak, baik pemberi sewa maupun penyewa, sepakat untuk mengakhiri akad ijarah sebelum jangka waktunya selesai, maka akad dapat dihentikan berdasarkan kesepakatan bersama.²¹

B. Hak Pemilik Kost

1. Pengertian Hak Pemilik Kost

Hak pemilik kost merupakan hak-hak yang melekat pada individu atau badan hukum yang memiliki properti kost dan bertindak sebagai pihak yang menyewakan kamar atau tempat tinggal kepada penyewa. Hak ini mencakup berbagai kewenangan dan perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik kost agar dapat memperoleh manfaat ekonomi dan sosial dari properti yang dimilikinya. Dalam konteks akad sewa-menyewa, hak pemilik kost tidak hanya terbatas pada penerimaan pembayaran sewa, tetapi juga mencakup hak untuk mengelola, memelihara, dan mengawasi penggunaan properti agar tetap sesuai dengan tujuan awal penyewaan.²²

Menurut penelitian yang dipublikasikan dalam Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah oleh Rahman dan Sari, hak pemilik kost dalam perspektif akad ijarah mencakup hak untuk menerima imbalan sewa secara tepat waktu, hak untuk memastikan kondisi properti tetap layak huni, serta hak

²⁰ Mariana., (2022), Informasi Akuntansi dan Keputusan Kredit, Yogyakarta: CV Bintang Semesta Media, Hal. 301-302.

²¹ Ibid.

²² Rahman, A., & Sari, N. (2020). Hak dan Kewajiban dalam Akad Ijarah: Studi Kasus pada Sewa Kost di Kota Bandung. Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah, 5(2), 123-138.

untuk menuntut penyewa apabila terjadi wanprestasi seperti keterlambatan pembayaran atau kerusakan properti. Hak-hak ini dilandasi oleh prinsip keadilan dan tanggung jawab dalam hukum Islam, yang menempatkan kepentingan pemilik kost sebagai pihak yang berhak mendapatkan manfaat atas properti yang disewakan secara adil dan transparan.²³

Dalam kajian yang dilakukan oleh Nurhadi pada Jurnal Ekonomi Islam, ditegaskan bahwa hak pemilik kost juga mencakup hak untuk mengatur tata tertib dan peraturan yang berkaitan dengan penggunaan kamar kost, selama aturan tersebut tidak bertentangan dengan kesepakatan dan prinsip-prinsip syariah. Hal ini penting untuk menjaga kenyamanan bersama antara pemilik dan penyewa serta mencegah terjadinya perselisihan di kemudian hari.²⁴

Selain itu, hak pemilik kost juga mencakup hak atas perlindungan hukum apabila terjadi sengketa dengan penyewa. Dalam konteks ini, pemilik kost berhak mengajukan penyelesaian sengketa melalui mekanisme musyawarah, mediasi, atau jalur hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku, baik dalam hukum nasional maupun hukum Islam.²⁵

2. Hak Pemilik Kost dalam Perspektif Islam

Dalam Islam, pemilik kos (atau pemilik rumah sewa) memiliki hak-hak yang dijamin oleh syariat, terutama jika hubungan sewa-menyewa

²³ Ibid

²⁴ Nurhadi, M. (2019). Peran Hak Pemilik Kost dalam Menjaga Keseimbangan Hak dan Kewajiban dalam Akad Sewa Menyewa. *Jurnal Ekonomi Islam*, 7(1), 45-60.

²⁵ Rahman, A., & Sari, N. (2020). Op. cit.

dilakukan berdasarkan akad ijarah (akad sewa menyewa). Berikut adalah hak-hak pemilik kost dalam Islam:

a. Hak atas Imbalan Sewa (Ujrah) Sesuai dengan Perjanjian Waktu yang Telah Disepakati

Dalam akad ijarah, pihak penyewa (musta'jir) wajib membayar upah atau sewa (ujrah) kepada pemilik (mu'jir) sebagai kompensasi atas manfaat yang telah diterimanya. Imbalan ini harus jelas jumlahnya, waktunya, dan disepakati sejak awal akad agar tidak menimbulkan perselisihan.²⁶

Imam Nawawi menjelaskan bahwa dalam akad ijarah, pembayaran upah menjadi hak mu'jir karena ia telah memberikan manfaat dari hartanya, dan itu dihukumi sebagai ganti rugi yang sah menurut syariat.²⁷

b. Hak Menentukan Syarat dan Aturan Penggunaan Properti.

Pemilik boleh menetapkan peraturan yang tidak bertentangan dengan syariat, seperti larangan kegiatan maksiat atau penggunaan properti untuk hal yang dilarang agama.²⁸

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu... (QS. Al-Maidah: 1)

²⁶ Baihaqi., (2022), Hukum Sewa Rumah-Rumah KOS dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, Jurnal Ekonomi Syariah Dan Bisnis Islam, Volume 01 Nomor 02, Hal. 83-85

²⁷ An-Nawawi, Al-Majmu' Syarh al-Muhadzdzab, Jilid 15, Beirut: Dar al-Fikr. Hal. 177-178

²⁸ Fadillah S. E., Dkk, (2022), Analisis Fikih Muamalah terhadap Sistem Pembayaran Penyewaan Kamar Kos Sebelum Jatuh Tempo, Jurnal Sharia Economic Law, Vol. 2, No. 1, Hal. 126-127

Ayat ini menegaskan pentingnya menepati syarat dan perjanjian yang telah disepakati selama tidak melanggar syariat.

Ayat ini juga diperkuat dalam literatur fikih muamalah: Syarat-syarat dalam akad ijarah diperbolehkan selama tidak mengandung unsur yang diharamkan atau bertentangan dengan prinsip syariah.²⁹

c. Hak Mengakhiri Perjanjian Jika Penyewa Melanggar Kesepakatan.

Pemilik kost berhak mengakhiri perjanjian yang telah disepakati jika penyewa tidak membayar sewa atau melakukan pelanggaran berat, pemilik berhak memutus kontrak secara adil sesuai kesepakatan awal.³⁰ Menurut Mochtar Kusumaatmadja, dalam bukunya *Hukum Perjanjian Indonesia*, pemutusan kontrak harus memenuhi unsur itikad baik dan tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang yang dapat menyebabkan kerugian yang tidak proporsional bagi pihak penyewa. Hal ini sejalan dengan prinsip keadilan distributif dalam hukum perdata Indonesia yang mengedepankan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian.³¹

Dalam hukum Islam, sebagaimana dijelaskan oleh Wahbah az-Zuhaili dalam *Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyah*, pemutusan kontrak oleh pemilik karena pelanggaran penyewa harus dilakukan dengan cara yang adil dan tidak merugikan pihak penyewa secara tidak wajar, serta

²⁹ Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz 5, hlm. 3527.

³⁰ Salsabila D. R. , (2022), *Analisis Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Kasaba Jalan Kanfer 1 No 6 Desa Kalisalak Kecamatan Batang, Skripsi*, Institut Agama Islam Negeri Pekalongan

³¹ Kusumaatmadja Mochtar., *Hukum Perjanjian Indonesia*, Cetakan ke-4, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 120-122.

berdasarkan kesepakatan awal atau ketentuan yang jelas dalam akad (perjanjian).³²

d. Hak Mendapatkan Kembali Properti Setelah Masa Sewa Berakhir

Dalam akad ijarah (sewa-menyewa) yang merupakan salah satu bentuk perjanjian dalam hukum Islam, objek sewa hanya berupa manfaat atau hak guna atas suatu barang dalam jangka waktu tertentu, bukan kepemilikan atas barang itu sendiri. Oleh karena itu, setelah masa sewa berakhir, penyewa wajib mengembalikan barang yang disewa kepada pemilik dalam kondisi yang tidak merugikan dan sesuai dengan kesepakatan awal. Hal ini menegaskan bahwa kepemilikan tetap berada pada pemilik, dan penyewa hanya mendapatkan hak sementara untuk menggunakan barang tersebut selama masa kontrak berlangsung.³³

Pentingnya itikad baik (*al-'aqd bi al-niyyah al-salihah*) dalam pelaksanaan akad ijarah, termasuk dalam pengembalian properti setelah masa sewa selesai. Penyewa harus menjaga properti dengan baik selama masa sewa dan mengembalikannya tanpa kerusakan yang disengaja atau kelalaian. Jika kondisi properti mengalami kerusakan akibat kelalaian penyewa, pemilik berhak meminta ganti rugi sesuai dengan prinsip keadilan dan kesepakatan dalam akad. Dengan demikian, hak pemilik untuk mengambil kembali properti setelah masa

³² Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyah* (Islamic Jurisprudence of Financial Transactions), Dar al-Fikr, Beirut, 2003, hlm. 345-347.

³³ Said Muh. HM, Muhammad Tawwaf, Syafiah, "Konsep Al-Ijarah pada Sistem Sewa Menyewa: Studi pada Rumah Kos di Kota Pekanbaru-Riau," *Nusantara: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, Vol. 16, No. 1, Juni 2020, hlm. 45-47.

sewa berakhir merupakan bagian dari perlindungan hukum Islam terhadap hak milik dan keseimbangan hak serta kewajiban para pihak dalam akad sewa-menyewa.³⁴

C. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini dipaparkan beberapa penelitian sebelumnya yang relevan dengan topik kajian. Penelitian-penelitian tersebut dipilih karena memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diangkat, sehingga dapat menjadi landasan sekaligus referensi bagi penulis dalam penyusunan penelitian ini.

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Ratri Widiastuti (2010) berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta”. Penelitian ini mengkaji keabsahan akad sewa menyewa kamar kost, keadilan dalam penentuan harga serta jangka waktu, dan penyelesaian ketika terjadi wanprestasi. Hasil temuan menunjukkan bahwa akad dilaksanakan secara lisan maupun tertulis dan telah memenuhi ketentuan ijarah, dengan penetapan harga menyesuaikan fasilitas yang tersedia. Apabila timbul wanprestasi, penyelesaiannya ditempuh melalui mekanisme ganti rugi. Penelitian ini juga menekankan pentingnya perjanjian tertulis yang jelas serta perlunya regulasi dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum.³⁵

Kedua, penelitian Fitriani berjudul “Tinjauan Ekonomi Syariah terhadap Praktek Sewa Menyewa Kos-Kosan Rumah Kos Pondok Gede 1 dan

³⁴ Anshori A. G., Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi), Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018, hlm. 75-77.

³⁵ Ratri Widiastuti, (2010) Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta, Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

2 Kelurahan Tembilahan Barat”. Penelitian ini bersifat lapangan dengan metode kualitatif dan menyoroti lemahnya pengelolaan kost, seperti fasilitas yang kurang diperhatikan, sering habisnya token listrik, serta adanya penerapan denda keterlambatan tanpa persetujuan di awal. Selain itu, penyewa kerap melanggar aturan, misalnya pulang larut malam atau membawa tamu tanpa izin, yang menimbulkan ketidaknyamanan. Berdasarkan perspektif ekonomi Islam, praktik ijarah di kost tersebut mendapat penilaian cukup baik dengan skor 59,375%, namun masih belum sepenuhnya sesuai prinsip-prinsip muamalah, khususnya tauhid, kebebasan bertransaksi, keadilan, kerjasama, dan amanah.³⁶

Ketiga, penelitian Wahyu Nusantara Ilahi dan Muhammad Taufiq (2023) dengan judul “Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost pada Mahasiswi Akhir Tingkat UIN Bukittinggi”. Fokus penelitian ini adalah wanprestasi dalam sewa-menyewa oleh mahasiswi tingkat akhir yang kerap menunggak pembayaran karena jarang menempati kamar kos. Meskipun akad telah memenuhi rukun dan syarat ijarah, dalam praktiknya terdapat kekurangan berupa keterlambatan pembayaran. Penyelesaian biasanya ditempuh dengan musyawarah, dan penelitian ini menegaskan pentingnya kejelasan kewajiban pembayaran dari pihak pemilik kos serta kesadaran penyewa untuk menunaikan akad.³⁷

³⁶ Fitriani, (2021), Tinjauan Ekonomi Syariah terhadap Praktek Sewa Menyewa Kos-Kosan Rumah Kos Pondok Gede 1 dan 2 Kelurahan Tembilahan Barat, Skripsi, Sekolah Tinggi Agama Islam Auliauranyidin Tembilahan Riau.

³⁷ Wahyu Nusantara Illahi & Muhammad Taufiq, (2023), “Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost pada Mahasiswi Akhir Tingkat UIN Bukittinggi.” *Jurnal Bisnis dan Manajemen (JURBISMAN)*, Vol. 1 No. 1, Hal.197-212.

Keempat, penelitian Peni Apriani (2016) berjudul “Etika Konsumen Muslim dalam Pelaksanaan Ijarah Indekos yang Ditinjau dari Etika Bisnis Islam (Studi pada Pondokan Putri Sejahtera Kota Bengkulu)”. Penelitian ini bertujuan untuk menelaah perilaku musta’jir (penyewa) dalam melaksanakan ijarah kos dan menilai kesesuaiannya dengan etika bisnis Islam. Melalui pendekatan kualitatif deskriptif dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi, ditemukan bahwa aspek perjanjian dan penyerahan manfaat sudah sesuai dengan prinsip etika bisnis Islam, karena isi perjanjian jelas dan penyerahan dilakukan dengan baik. Namun, dalam hal kepatuhan terhadap peraturan, masih banyak penyewa yang kurang bertanggung jawab, misalnya tidak menjaga kebersihan atau tidak memperbaiki kerusakan. Hal ini menunjukkan bahwa prinsip kejujuran dan tanggung jawab belum sepenuhnya dijalankan oleh penyewa.³⁸

Kelima, penelitian oleh Aisyah Ismawati dan Homaidi Hamid berjudul “Praktik Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau dari Perspektif Fiqh Ijarah (Studi Kasus Kos di Sekitar Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)”. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan mekanisme sewa-menyewa kamar kos dan menilai kesesuaiannya dengan fiqh ijarah. Dengan menggunakan metode gabungan kuantitatif deskriptif dan kualitatif melalui angket serta wawancara, diperoleh hasil bahwa sebagian besar praktik sewa kos sudah sejalan dengan fiqh ijarah, baik dari segi rukun maupun syarat akad. Perjanjian dilakukan secara lisan maupun tertulis, bahkan oper kontrak

³⁸ Peni Apriani, (2016), Etika Konsumen Muslim dalam Pelaksanaan Ijarah Indekos yang Ditinjau dari Etika Bisnis Islam (Studi pada Pondokan Putri Sejahtera Kota Bengkulu), Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Bengkulu.

antar penyewa diperbolehkan sepanjang sesuai syariah. Namun, ditemukan masalah terkait pemeliharaan fasilitas, di mana pemilik kos membebankan perbaikan kepada penyewa, padahal menurut fiqh ijarah hal tersebut menjadi tanggung jawab pemilik kos.³⁹

Persamaan dari penelitian-penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah sama-sama mengkaji praktik sewa-menyewa kost dalam perspektif hukum Islam/akad ijarah, dengan fokus pada keabsahan akad, kewajiban penyewa, serta pemenuhan hak pemilik kos. Selain itu, sebagian penelitian juga menyinggung masalah wanprestasi atau keterlambatan pembayaran sewa yang berkaitan dengan pelaksanaan akad ijarah.

Adapun perbedaan utama terletak pada fokus kajian dan lokus penelitian. Penelitian Ratri Widiastuti berfokus pada keabsahan akad dan perlunya perjanjian tertulis, sementara Fitriani menyoroti aspek pengelolaan kost dan menilainya dari prinsip muamalah. Peni Apriani menitikberatkan pada etika penyewa dalam perspektif etika bisnis Islam, sedangkan Aisyah Ismawati dan Homaidi Hamid menekankan analisis kesesuaian praktik kos dengan fiqh ijarah, khususnya terkait tanggung jawab pemilik kos dalam pemeliharaan fasilitas. Sementara itu, penelitian Wahyu Nusantara Ilahi dan Muhammad Taufiq memang membahas wanprestasi, namun lebih menekankan kasus penyewa yang jarang menempati kos menjelang akhir studi.

Penelitian yang sedang dilakukan berbeda karena lebih terfokus pada dampak keterlambatan pembayaran sewa terhadap hak-hak pemilik kos, serta

³⁹ Aisyah Ismawati dan Homaidi Hamid, (2021), Praktik Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau dari Perspektif Fiqh Ijarah (Studi Kasus Kos di Sekitar Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta), Naskah Publikasi, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

meninjau persoalan tersebut secara khusus dari perspektif akad ijarah dengan studi kasus di Desa Batu Merah, Ambon. Dengan demikian, meskipun memiliki landasan teori yang sama yakni akad ijarah, penelitian ini memberikan kontribusi baru berupa analisis tentang bagaimana keterlambatan pembayaran memengaruhi pemilik kos, yang belum banyak dibahas secara mendalam dalam penelitian-penelitian terdahulu.

