

Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Mahasiswi Akhir Tingkat UIN Bukittinggi

Wahyu Nusantara Illahi S¹, Muhammad Taufiq²

^{1,2}Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Sjech Djamil Djambek Bukittinggi, Indonesia

Email: ¹wahyunussantarailahi@gmail.com, ²taufiqmhd76@gmail.com

Abstrak

Ijarah adalah salah satu bentuk akad pemindahan hak guna terhadap suatu barang ataupun jasa dengan sistem sewa, dengan tidak berpindahnya hak milik barang kepada penerima jasa atau penyewa. Sewa menyewa Kos adalah salah satu bentuk dari akad ijarah, namun fenomena yang terjadi dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan kesepakatan. Adapun permasalahan yaitu tidak lancarnya pembayaran kos mahasiswi disebabkan mahasiswi tersebut merupakan mahasiswi tingkat akhir, sehingga mereka jarang berada di kos dan menyebabkan lalai dalam pembayaran kewajibannya. Tujuan penelitian ini yakni untuk mengetahui bagaimana tinjauan akad ijarah terhadap wanprestasi sewa menyewa indekost pada mahasiswa tingkat akhir UIN Bukittinggi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan jenis penelitian kualitatif deskriptif dan sampel dalam penelitian ini yaitu mahasiswi kamar indekos yang berada di Gang Darussalam Kubang putih Bukittinggi. Hasil penelitian ini menunjukkan jika akad ijarah yang dilakukan sudah memenuhi rukun dan syarat akad ijarah, namun terjadinya cacat pada akad ijarah yaitu keterlambatan dalam pembayaran uang kos oleh mahasiswi tingkat akhir dan pelanggaran terjadi dalam akad ijarah harus diselesaikan oleh kedua belah pihak tanpa merugikan pihak manapun.

Kata Kunci : Akad Ijarah, Wanprestasi, UIN bukittinggi.

Abstract

Ijarah is a form of contract for the transfer of usufructuary rights to an item or service under a leasing system, with no transfer of property rights to the service recipient or lessee. Renting a boarding house is one form of an ijarah contract, but the phenomena that occur in its implementation are not in accordance with the agreement. The problem is that the payment of student boarding houses is not smooth because these students are final year students, so they are rarely in boarding houses and cause negligence in paying their obligations. The purpose of this study is to find out how the review of ijarah contracts on defaults on renting boarding houses for final year students of UIN Bukittinggi. The method used in this study was field research with a descriptive qualitative research type and the sample in this study was female boarding house students in Alley Darussalam Kubang putih Bukittinggi. The results of this study indicate that if

Wahyu Nusantara Ilahi, S, Muhammad Taufiq

Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Mahasiswa Akhir Tingkat UIN Bukittinggi

the ijarah contract has fulfilled the pillars and conditions of the ijarah contract, and violations that occur in the ijarah contract must be resolved by both parties without harming any party.

Keywords: *Ijarah Contract, Default, UIN Bukittinggi.*

Pendahuluan

Perkembangan zaman dan mobilisasi manusia sejalan pula dengan berkembangnya beberapa unit usaha dalam aktivitas ekonomi manusia itu sendiri, aktivitas ekonomi semakin kompleks dengan hadirnya berbagai jenis ide bisnis yang baru, tidak hanya itu perkembangan dunia Pendidikan di Indonesia juga menampakkan kemajuan yang sangat pesat. Perkembangan bidang Pendidikan tersebut juga diikuti oleh perkembangan aktivitas ekonomi disekitar lingkungan dari sekolah atau universitas itu berada. (Effendy et al. 2023)

Islam mengajarkan agar umatnya menjaga diri (hifzul an-nafs). Manusia didalam kehidupan sehari hari tentunya membutuhkan tempat tinggal, terutama bagi orang-orang perantau baik dalam menuntut ilmu maupun yang bekerja jauh dari kampungnya. Mencari tempat tinggal merupakan bagian dari hifzul anafs. Dengan adanya tempat tinggal akan membuat mereka dapat menjaga diri di tempat yang mereka tuju. Sebagaimana yang dialami mahasiswa dan mahasiwi UIN bukittinggi yang menuntut ilmu jauh dari daerah tempat tinggal. Untuk memudahkan transportasi maka mereka mencari tempat tinggal disekitaran kampus. Adapun tempat tinggalnya diantaranya ada yang mengontrak, tinggal di kos-kosan dan juga ada yang tinggal di asrama yang telah disediakan kampus.

Penulis dalam peneltian ini mebahas tentang mahasiswi yang menyewa kamar kos. Pelaksanaan akad ijarah yang terjadi pada saat akad sewa menyewa antara pemilik kos (mu'jir) dan penyewa kamar kos (musta'jir). Setelah akad terjadi semua dijelaskan tentang bagaimana kesepakatan antara pemilik kos dengan penyewa kamar kos tentang harga sewa, fasilitas yang didapat dan kewajiban penyewa kamar kos selama akad masih berjalan. Seiring berjalannya waktu proses pelaksanaan akad banyak mengalami permasalahan, seperti keterlambatan pembayaran uang kos, disebabkan kurangnya pemahaman mahasiwi dalam akad ijarah. Selain permasalahan tersebut, pada umumnya mahasiwi yang menyewa di tempat pemilik kos dari awal memang tidak ada

dijelaskan ketentuan-ketentuan secara detail mengenai akad sewa menyewa. Sehingga hal tersebut mengakibatkan banyak mahasiswi menganggap dan meremehkan akad yang telah dilaksanakan. Sebagai contoh banyak yang telat bayar, dan bahkan melakukan kecurangan seperti dia mengatakan kepada pemilik kos bahwa dia tidak kos lagi sementara barang-barangnya masih tetap di tempat kos tersebut dan bahkan mahasiswa tersebut masih sering datang dan menginap di kos tersebut. Setelah diamati penulis menemukan beberapa masalah diatas terjadi pada mahasiswa tingkat akhir yang sedang bimbingan skripsi yang pada umumnya memang jarang berada di kos dan Ketika mereka telah wisuda barang-barangnya masih banyak yang tinggal di kos. Hal ini juga bisa dipicu oleh ketentuan di UIN Bukittinggi bahwa revisi hasil sidang munaqasah boleh dilaksanakan setelah wisuda sehingga mahasiwi tersebut masih ada kepentingan datang ke kampus meskipun telah wisuda. Hal ini juga menyebabkan terjadinya cacat pada akad ijarah.

Sebagai contoh penulis bertanya ke salah satu mahasiswa akhir yang kos di perumahan Darussalam. Mahasiwa tersebut mengatakan mengatakan bahwa dia merasa jarang berada di kamar indekost sehingga lalai dalam pembayaran uang sewa kos. Akan tetapi dia juga enggan untuk pindah kos dikarenakan skripsinya yang masih terbengkalai dan masih memerlukan tempat tinggal jika dipanggil dosen untuk bimbingan.

Dari kasus tersebut maka , penulis tertarik untuk meneliti bagaimana tinjauan akad ijarah terhadap wanprestasi sewa menyewa indekost di perumahan Darussalam kubang putih bukittinggi. sehingga dapat memberikan solusi dalam permasalahan yang terjadi baik bagi pemilik kos dan dapat menjadi wawasan atau acuan bagi mahasiswi.

Tinjauan Pustaka

Substansi Ijarah Dalam Kajian Fiqih Muamalah

Menurut Bahasa ijarah berasal dari kata *"al-ajru"* yang artinya *"al-iwadu"* (ganti) dan oleh karna itu *"ath-thawab"* (pahala) disebut ajru (upah). Menurut Mahmud yunus di dalam kamus Arab-Indonesia ijarah dapat diartikan sebagai upah dan sewa. Ijarah juga diartikan sebagai ganti, upah atau menjual oleh Ismail Nawawi (Ayu et al. 2022) . Menurut terminology ijarah dapat didefinisikan oleh para ulama fiqih yaitu: Menurut Ulama Syafiiyah Ijarah didefinisikan sebagai akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti, Menurut ulama hanafiyah, ijarah diartikan sebagai akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan, Menurut malikiyah dan hanabilah, yang dimaksud dengan ijarah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti/imbalan. (Agama, Negeri, and Ponorogo 2020). Menurut Muhammad Syafi'i Antonio ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang maupun jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (ownership/milkiyah) atas barang itu sendiri. (Amalia and Banyuwangi 2015)

Fatwa Dewan syariah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, ijarah diartikan suatu akad pemindahan manfaat suatu barang atau jasa dengan ketentuan waktu dan pembayaran sewa atau upah, serta tidak dengan berpindahnya kepemilikan barang. Oleh sebab itu akad ijarah tidak membuat berpindahnya status milik akan tetapi hanya sekedar pemindahan manfaat saja dari orang menyewakan kepada penyewa. (Agama, Negeri, and Ponorogo 2020)

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa ijarah adalah suatu pengambilan manfaat dari suatu barang tanpa berpindahnya barang tersebut kepada si penyewa atau yang menggunakan manfaat suatu barang. atau sering juga disebut dengan transaksi sewa-menyewa barang tanpa diikuti oleh perpindahan kepemilikan barang. akad ijarah dalam kehidupan sehari-hari dapat kita lihat pada pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekost, yang mana kamar tersebut digunakan manfaatnya dan setelah berakhirnya waktu penyewaan. Kamar tersebut tetap menjadi pemilik kos tanpa berpindahnya kepemilikan.

Dasar Hukum ijarah

Sebagai suatu akad yang mendasar dalam kehidupan manusia, ternyata dalam al-qur'an banyak ayat yang disyaratkan dalam transaksi ijarah. Diantara ayat yang dijadikan pedoman dalam transaksi ijarah salah satunya adalah surat at-talaq ayat 6 yang artinya *Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah imbalannya kepada mereka dan musyawarahkanlah diantara kamu (segala sesuatu).*

Pada ayat diatas dijelaskan tentang seorang ibu yang menyusukan anak-anak maka berikanlah imbalan kepada mereka. Imbalan yang dimaksud disana adalah upah yang diberikan karna seorang ibu telah memberikan manfaat untuk seorang anak yang sebenarnya itu adalah tanggung jawab dari seorang ayah. Dari ayat tersebut jelaslah bahwa islam mebolehkan untuk melakukan system ijarah. Kemudian transaksi ijarah ini juga terdapat dalam surat al-baqarah ayat 233 yang artinya: *Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut.*

Ayat diatas menjelaskan bahwa seorang ibu berhak menolak untuk menyusukan anak mereka jika tidak menemukan kata sepakat dengan seorang ayah , sehingga diperbolehkan untuk menyewa orang lain untuk melakukannya. Ketika telah dilakukan sewa dengan orang lain maka berlakulah system ijarah. Dan kemudian seorang ayah melakukan pembayaran yang patut secara baik dan dengan kerelaan hati.(Ekonomi et al. 2021)

Wahbah Zuhaili mengemukakan bahwa akad ijarah terhadap manfaat suatu benda ataupun jasa telah disepakati hukumnya boleh oleh para ulama fiqh, kecuali Abu Bakar al-Asham, Ismail bin Ulayyah, Hasan Basri, al-Qasyani, an-Nahrawani, dan Ibnu Kaisan. Golongan yang melarang akad ijarah ini karena menjual manfaat, sementara objek

Wahyu Nusantara Ilahi, S, Muhammad Taufiq

Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Mahasiswa Akhir Tingkat UIN Bukittinggi

(wujud manfaat-manfaat) itu tidak pernah ada saat akad, hanya seiring berjalan waktu manfaat itu terpenuhi secara bertahap. Dalam hukum jual beli, objek yang diperjualbelikan menurut mereka harus pasti dan nyata ada. (Hidayati et al. 2021)

Dasar hukum lain juga terdapat pada sebuah hadist dari Abdullah bin Umar R.a berkata bahwa Rasulullah Saw bersabda berilah upah pekerja sebelum keringatnya kering. Ijma' ulama juga setuju dengan Ijarah tsabiyah (oleh Al-qur'an dan sunnah telah ditentukan kebolehnya. Juga terdapat pada dalil aqli ijarah bahwa perantara untuk memudahkan manusia memperoleh keuntungan dari sesuatu yang tidak dia miliki. Ada juga kebutuhan diantara orang-orang yang membutuhkan uang yang lainnya membutuhkan tenaga. Oleh karena itu, ijarah telah dilegalkan untuk memenuhi kebutuhan manusia agar konsisten dengan pokok syariat islam. (Ayu et al. 2022)

Rukun dan Syarat Ijarah

Menurut mayoritas ulama bahwa rukun ijarah ada hal , pada umumnya ulama mengatakan bahwa ada empat yaitu: Shighah adalah kesepakatan ijab qabul antara Mu'jir (penyewa) dan Musta'jir (pemberi upah), 'Aqid adalah pelaku akad, yaitu mu'jir dan musta'jir , Ma'qud alaih adalah segala sesuatu yang ada dan bentuknya masih ada atau sudah jadi, dan Ujrah (gaji). Hal ini adalah rukun yang paling penting dalam ijarah dan jika tidak terpenuhi dapat membatalkan sewa. Adapun syarat Ijarah adalah yang pertama, Kedua belah pihak yang melakukan akad harus berakal dan baligh (mumayiz). (Al-Amin, Andespa, and Bashir 2022) Jika yang melakukan akad atau menandatangani akad adalah anak kecil dan orang gila, maka akadnya tidak sah atau batal. Yang kedua, Kedua belah pihak sama-sama setuju dan tidak ada paksaan dari pihak manapun. Yang ketiga, Adanya mu'jir, yaitu pemilik sewa. Dan yang keempat, Mengetahui kegunaan atau manfaat dari sesuatu yang disewa. (Ayu et al. 2022)

Fatwa DSN MUI No: 09/DSN-MUI/2000 menetapkan mengenai ketentuan rukun ijarah yaitu objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa, manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak, manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan, kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah, manfaat barang atau jasa harus dikenali secara

spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidakpastian) yang akan menyebabkan sangketa, spesifikasinyaa manfaat harus dinyatakan dengan termasuk jangka waktunya. Bisa juga dengan spesifikasi atau identifikasi fisik. Sewa menyewa harus disepakati dalam akad dan wajib dibayar oleh penyewa/ pengguna jasa kepada pemberi jasa dan pembayaran sewa atau upah berbentuk jasa dari jenis yang sama dengan objek kontrak.(Fakhruzy 2020)

Macam-macam Ijarah

Menurut para ulama fiqh, ijarah terbagi menjadi dua macam yaitu Ijarah 'ain merupakan suatu akad sewa menyewa atas manfaat yang berkaitan langsung dengan suatu bendanya. Seperti mempekerjakan seseorang untuk mengerjakan sesuatu, Ijarah dzimmah yaitu sewa menyewa berbentuk tanggungan, contoh: menyewa jasa penjahit untuk membuat baju atau jasa buruh untuk membangun rumah. Dalam hal ini, pihak kedua mengucapkan sighat qabul “ Aku terima, “atau ”Aku terima kontrak kerja tersebut” sebagai tanda persetujuan akad.(Penggajian and Prinsip 2021)

Ijarah merupakan akad untuk memanfaatkan suatu jasa, baik jasa dari suatu barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan mafaat barang maka disebut dengan sewa menyewa, sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan tenaga kerja maka disebut upah mengupah. Transaksi ijarah dilandasi dengan pemindahan manfaat (hak guna) bukan pemindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya irah ini sama dengan jual beli, yang mebedakan adalah jika jual beli objek transaksinya adalaah barang sedangkan ijarah objek transaksinya adalah manfaat suatu barang atau jasa.(Solihah 2014)

Hak dan Kewajiban Ijarah

Adapun hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat dalam transaksi ijarah adalah sebagai berikut: yang pertama. Mu'jir mempunyai kewajiban dalam menyediakan asset barang yang akan disewakan dan menjamin atas sesuainya barang yang disewakan dengan kesepakatan. Pemberi sewa wajib memberitahukan atas kecacatan barang kepada penyewa. Apabila kecacatan itu diketahui setelah terjaninya akad maka penyewa punya hak untuk melanjutkan atau membatalkan akad. yang kedua, Musta'jir memiliki kewajiban membayar uang sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.(li 2009)

Berakhirnya Akad Ijarah

Akad ijarah dapat berakhir apabila terjadi hal-hal berikut:(Musthofa and Aminah 2021)Akad ijarah berakhir apabila salah satu pihak yang berakad meninggal dunia, lqalah, yaitu adanya pembatalan yang dilakukan oleh kedua belah pihak,Rusaknya barang yang disewakan sehingga ijarah tidak mungkin untuk diteruskan.telah selesainya masa sewa, kecuali ada udzur(halangan) Mu'jir dan musta'jir harus memenuhi prestasi yaitu seperti: Memberikan sesuatu, yaitu mu'jir menyerahkan ma'jur, kemudian musta'jir membayar ujah. Menjaga sesuatu, yaitu mu'jir menjaga ma'jur sehingga dapan dipergunakan dengan baik.Tida melakukan sesuatu, yaitu mu'jir tidak merubah manfaat ma'jur sehingga ma'jur tidak dapat dimanfaatkan lagi .(Sakti and Adityarani 2020).

Pengembalian barang Ijarah

Jika akad ijarah telah berakhir maka penyewa wajib mengembalikan barang yang disewa kepada pemilik sewaan tersebut. Mazhab hambali berpendapat bahwa jika akad ijarah telah berakhir maka penyewa harus menyerahkan barang yang disewa dan tidak ada keharusan dalam menyerahtherimakan seperti barang titipan. Kemudian setelah berakhirnya masa akad ijarah tidak adanya terjadi kerusakan, sehingga tidak ada kewajiban dalam dalam memperbaikinya.(Ekonomi et al. 2021)

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini yaitu menggunakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bertujuan untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dll secara holistic, dan dengan cara mendeskripsikan dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. Sumber data adalah dari mana data penelitian itu diperoleh, penelitian ini ada dua sumber data yang digunakan yaitu, sumber data primer dan sekunder.

Teknik Pengumpulan Data

Wawancara adalah Teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung, oleh pewawancara kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat atau direkam, Observasi Langsung secara umum pengertian observasi adalah menghimpun bahan-bahan keterangan yang diadakan dengan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang dijadikan sasaran penelitian. Dokumentasi adalah catatan peristiwa penting yang sudah berlalu. Dokumen biasa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.

Hasil dan Pembahasan

1. Analisa Pelaksanaan Akad Ijarah Terhadap Transaksi Sewa Menyewa Kamar Indekost Di Kubang Putih UIN Bukittinggi

Dalam akad Ijarah pada dasarnya dititikberatkan pada kesepakatan antara dua belah pihak yang ditandai dengan ijab-qabul. Dengan demikian ijab-qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridhaan dalam berakad yang

Wahyu Nusantara Ilahi, S, Muhammad Taufiq

Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Mahasiswi Akhir Tingkat UIN Bukittinggi

dilakukan oleh dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'.(Wulandari and Supriyadi, n.d.)

Akad yang dilakukan telah sesuai dengan akad ijarah, dimana rukun dan syaratnya sudah terpenuhi. Orang yang berakad atau pemilik kos(mu'ajir) dan penyewa kos selaku musta'jir. Telah dilakukannya akad ijab qabul antara pemilik kos dan penyewa kosan . kemudian adanya biaya kamar kos yang wajib dikeluarkan oleh penyewa kos sebagai upah dari manfaat yang diberikan oleh penyewa kos.

Dalam proses sewa menyewa, pihak penyewa dan pemilik kosan perlu memperhatikan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam melakukan proses sewa menyewa. Sehingga tidak adanya kesalah pahaman Ketika proses sewa menyewa kos berlangsung karna mereka telah mengetahui dengan pasti hak dan kewajiban masing-masing Hak penyewa kamar kosan antara lain berupa fasilitas kamar seperti Kasur, lemari, listrik dan air. Penyewa berhak menggunakan fasilitas fasilitas tersebut, dan juga berhak untuk mendapatkan pelayanan jika ada fasilitas kosan yang rusak atau perlu perbaikan sehingga dapat membuat penyewa kos nyaman dengan fasilitas yang diberikan. Setelah diberikan hak, penyewa mempunyai kewajiban menjaga dan memelihara fasilitas yang diberikan serta yang tidak kalah pentingnya penyewa mempunyai kewaiban membayar sewa kos di waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan.

Kewajiban pemilik kos dalam masa sewa menyewa adalah menyediakan fasilitas seperti tempat tidur, Kasur, air, listrik dan lain-lain. Pemilik kos juga harus bisa memberikan pelayanan yang nyaman terhadap apapun kebutuhan yang menagkut dengan kamar kos. sedangkan pemilik kosan berhak menerima uang sewa kamar kosan sesuai dengan kespakatan yang telah dibuat dengan penyewa kosan.

2. Analisa Kondisi Wanprestasi Pada Akad Sewa Menyewa Indekos Oleh Mahasiswi Tingkat Akhir

Pada akad sewa menyewa di kos Darussalam Kubang putih UIN Bukittinggi terjadi pengingkaran janji, dimana penyewa kamar kos tidak mabayar biaya sewa kamar kos sesuai dengan waktu yang telah disepakati dan juga ada yang tidak membayar sama

sekali sedangkan penyewa kosan tersebut masih terhitung menyewa kosan. Dikarenakan mereka adalah mahasiswi tingkat akhir yang jarang tinggal di kos menyebabkan mereka enggan dan lalai dalam pembayaran kewajibannya.

Kondisi yang terjadi ini menyebabkan wanprestasi dimana salah seorang yang berakad tidak menjalankan kewajibannya sesuai yang telah disepakati dalam akad sewa-menyewa kamar kosan. Sehingga dapat merugikan salah satu pihak yang berakad yaitu pemilik kamar indekos yang semestinya menerima haknya sesuai dengan yang telah disepakati.

3. Analisa Pandangan Akad Ijarah Terhadap Penyelesaian Transaksi Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Indekos

Pelanggaran perjanjian kesepakatan dalam pembayaran upah sewa merupakan sebuah resiko yang pasti akan terjadi dalam proses akad sewa-menyewa. Dalam penyelesaiannya harus ada bukti bahwa pelanggaran tersebut terjadi akibat disengaja ataupun tidak disengaja guna untuk membantu mencari solusi dari permasalahan tersebut. Dalam proses akad ijarah dijelaskan bahwa akad ijarah akan batal jika terjadinya cacat pada barang yang disewa disebabkan kesalahan penyewa, rusaknya suatu barang sewa, hilangnya tujuan yang diinginkan dari ijarah, telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan dan adanya udzur yaitu adanya halangan sehingga menyebabkan perjanjian tidak dapat dilaksanakan dengan semestinya.

Permasalahan yang terjadi dalam akad sewa menyewa kamar indekos di Kubang Putih yaitu: Keterlambatan dalam membayar uang sewa kamar kos , Uang sewa yang dibiarkan menunggak beberapa bulan, kemudian pindah tanpa menyelesaikan kewajiban yang semestinya dan bahkan kecurangan contohnya seperti mahasiwa yag mengatakan kepada pemilik kos bahwa dia tidak kos lagi , sementara barang-barangnya

Wahyu Nusantara Ilahi, S, Muhammad Taufiq

Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Mahasiswi Akhir Tingkat UIN Bukittinggi

masih berada di kos tersebut. Bahkan penyewa kos tersebut sering berkunjung dan juga menginap pada saat ada kepentingan ke kampus.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah seorang mahasiswi yang kos di perumahan darussalam mengatakan bahwa penyebab mereka terlambat membayar biaya sewa kos atau lalai dalam pembayaran kos itu dikarenakan mereka yang sudah jarang berada di kos, kemudian ada juga beberapa mahasiswi yang mengatakan akibat dari cacat akad ijarah itu disebabkan karena mereka yang tidak berada di kos sama sekali tetapi hanya barang saja dan juga pemilik kos sebelumnya tidak menjelaskan mengenai ketentuan yang seharusnya dipatuhi oleh penyewa kos.

Kemudian penulis juga mewawancarai pemilik kos, bagaimana proses akad yang dilakukan dengan si penyewa kos. Pada saat proses akad atau kesepakatan pemilik kos menjelaskan tentang fasilitas yang disediakan, seperti Kasur, lemari, dapur kompr dan lain sebagainya. Hal tersebut tidak selalu sama pada setiap kos. Kemudian pemilik kos memberitahu tentang biaya sewa yang akan dibayarkan oleh penyewa kos. Ketentuan tersebut hanya dijelaskan hanya pada tahap itu. Pemilik kos tidak menjelaskan kewajiban-kewajiban penyewa kos seperti pembayaran uang sewa tepat waktu. Mereka mengatakan memang benar tidak dijelaskan kepada mahasiswa secara detail karena pemilik kos menganggap mahasiswi tersebut sudah paham dengan ketentuan kos sepenuhnya. Namun yang terjadi pada para mahasiswi banyak yang tidak memahami tentang ketentuan-ketentuan tersebut.

Tidak semuanya mahasiswi UIN memahami bahwa akad ijarah itu merupakan bagian yang wajib dijaga. Pelanggaran dalam pembayaran uang sewa kamar indekos ini terjadi karena para mahasiswi merupakan mahasiswi tingkat akhir yang kondisinya jarang berada di kos, sehingga mereka merasa keberatan dalam pembayaran sewa kamar indekos karena mereka tidak sepenuhnya bertempat tinggal di kos tersebut tanpa memikirkan kesepakatan yang telah dibuat dengan yang punya sewa. Disebabkan hal demikian dapat merugikan pemilik sewa.

Permasalahan ini dapat diselesaikan dengan cara perdamaian agar setiap hak berada pada pemiliknya. (Yarli and Aulia, n.d.) solusi lain yang dilakukan yaitu arbitrase,

dimana adanya pemutusan suatu persengketaan oleh seseorang atau beberapa rang yang ditunjuk oleh pihak-pihak yang bersengketa.(Wulandari and Supriyadi, n.d.)

Para pemilik kos Darussalam kebanyakan menyelesaikan permasalahan yang terjadi melalui jalur perdamaian dan musyawarah agar tidak terjadi kerugian antara masing-masing pihak. Kemudian pemilik kos menegaskan Kembali pada saat akad sewa menyewa dilakukan yaitu sewa mnyewa kamar indekos akan tetap terhitung bayar atau jika barang-barang mahasiswi masih berada di dalam kamar indekos meskipun mahasiswi tersebut jarang atau tidak sepenuhnya tinggal di kos tersebut.

Dalam islam telah diatur ketentuan ijarah sebagaimana yang tertuang dalam kaidah fiqh yang mengatakan “Al-muslimuna ala syurutihim illa syartan harrana halalan aw ahalla haraman yang artinya kaum muslimin terikat dengan kesepakatan - kesepakatan bisnis yang mereka buat, kecuali kesepakatan yang mengharapakan yang halal atau menghalalkan yang haram. Jadi dari kaidah tersebut dikatakan dengan jelas bahwa para pihak yang membuat kesepakatan harus menunaikan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan. Penyewa kos seharusnya memahami tentang kewajibannya dan Pemilik kos seharusnya menjelaskan lagi secara detail hak dan kewajiban penyewa kos pada saat kesepakatan dilakukan dan si penyewa kos semestinya mengetahui dengan pasti tentang kewajibannya terhadap pemilik kos. Sehingga dengan demikian tidak terjadi

Simpulan

Berdasarkan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, maka peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Akad ijarah yang dilakukan terhadap sewa-menyewa kamar indekost Darussalam Kubang putih Bukttinggi sudah sesuai dengan syarat dan rukunnya. Dimana sudah adanya shigah(kesepakatan), ‘aqid(pelaku akad), ujah(biaya sewa). Namun pada

saat kesepakatan tersebut dilaksanakan pemilik kos tidak menjelaskan secara rinci tentang ketentuan-ketentuan dalam pembayaran uang kos. Pemilik kos hanya menjelaskan secara umum kepada penyewa dikarena pemilik kos menganggap penyewa sudah paham dengan ketentuan-ketentuan tersebut.

2. Wanprestasi mahasiswi pada masa sewa menyewa kamar indekos di perumahan Darussalam kubang Putih Bukittinggi adalah karena mahasiwi yang merasa keberatan untuk membayar upah sewa yg disebabkan oleh kondisi mereka sendiri yang jarang berada di kos sebab mereka merupakan mahasiswi tingkat akhir, sehingga tidak perlu rutin untuk pergi ke kampus. Hal tersebut menyebabkan wanprestasi dan merugikan pemilik kamar indekos. Penyelesaian dalam permasalahan tersebut yaitu pemilik kos menegaskan Kembali kesepakatan Ketika akad akan dilakukan.
3. Menurut penulis dari penelitian yang telah dilakukan dalam proses sewa menyewa kos sudah benar dan dibolehkan dalam islam , namun dalam prakteknya terdapat kecacatan akad dimana pemilik kos tidak menjelaskan secara rinci bagaimana ketentuan-ketentuan dalam pembayaran uang kos. Sedangkan untuk mahasiswa yang menyewa kos mengakibatkan wanprestasi dalam pembayaran uang kos.
4. Saran kepada pemilik kos dalam proses akad sebaiknya pemilik kos memberikan penjelasan secara rinci dan jelas atau juga bisa dengan menuliskan ketentuan-ketentuan terkait kewajiban penyewa kos. Kemudian meminta kesepakatan dengan penyewa kos. Dengan demikian akan mengurangi wanprestasi dalam pembayaran uang kos. Dan bagi penyewa kos sebaiknya sebagai manusia muslim menanyakan secara jelas tentang ketentuan-ketentuan dalam pembaran uang kos dan tidak menyepelkan kewajiban pembayaran uang kos yang dapat merugikan pihak pemilik kos.

Daftar Pustaka

- Agama, Institut, Islam Negeri, and lain Ponorogo. 2020. "No Title," no. 2: 193–208.
- Al-Amin, Al-Amin, Wira Andespa, and Husnul Bashir. 2022. "Peran Baitul Maal Wa Tamwil (BMT) Sidogiri Unit Cabang Sui Kunyit Terhadap Pemberdayaan Usaha Mikro Kecil Di Desa Sui Kunyit Hulu." *BULLET: Jurnal Multidisiplin Ilmu* 1 (6): 1214–27.
- Amalia, Laili Nur, and Staidu Banyuwangi. 2015. "Economic: Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam, Vol.5, No. 2 2015" 5 (2): 166–89.
- Ayu, Dyah, Sekar Sukmaningrum, Muhammad Yazid, Universitas Islam, Negeri Sunan, and Ampel Surabaya. 2022. "Analisis Akad Ijarah Dalam Praktik Produk Pembiayaan Lembaga Keuangan Di Indonesia." *AL FIDDHOH* 3 (September): 81–97.
- Effendy, Yolanda, Andriawan Andriawan, Mesis Rawati, Rayzul Hawari, and Al-Amin Al-Amin. 2023. "ANALISIS FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERTUMBUHAN EKONOMI ISLAM DI SUMATERA BARAT." *Jurnal Ilmiah Ekonomi, Manajemen Dan Syariah (JIEMAS)* 2 (2): 121–28.
- Ekonomi, Jurnal, Syariah lain, Sultan Amal, Hamsah Hudafi, Ahmad Budi, Lakuanine Mahasiswa, Pascasarjana Uin, et al. 2021. "BANK SYARIAH" 2 (April).
- Fakhruzy, Agung. 2020. "Sistem Operasional Akad Ijarah Pada Kinerja Tukang Bangunan Menurut Ekonomi Islam Di Desa Kertagena Tengah Kabupaten Pamekasan." *Baahu Al-Ilmi Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 5: 60–75.
- Hidayati, Tri, Syarif Hidayatullah, lain Palangka, and U I N Antasari. 2021. "(TELAAH FATWA DSN-MUI)" 6 (2).
- li, B A B. 2009. "Abdul Manan, Hukum Ekonomi Syariah (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 376. M. Fauzan, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009) , 3."
- Musthofa, R Zainul, and Siti Aminah. 2021. "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWAWA (IJARAH) TANAH KAS DESA" 1 (1): 41–62.
- Penggajian, Sistem, and Beorientasi Prinsip. 2021. "Justisia Ekonomika" 5 (2): 241–55.
- Sakti, Lanang, and Nadhira Wahyu Adityarani. 2020. "Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah Dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah Di Indonesia." *Jurnal Fundamental Justice* 1 (2): 39–50.
<https://doi.org/10.30812/FUNDAMENTAL.V1I2.900>.
- Solihah, Ajeng Mar'atus. 2014. "Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multijasa

Wahyu Nusantara Ilahi, S, Muhammad Taufiq

Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Mahasiswi Akhir Tingkat UIN Bukittinggi

Dalam Perspektif Hukum Islam.” *Az Zarfqa* 6 (1): 103–21.

Wulandari, Avrillia, and Putri Supriyadi. n.d. “Tinjuan Akad Ijarah Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Masa Pandemi Covid-19,” 83–88.

Yarli, Dodi, and R Aulia. n.d. “Tinjuan Maqashid Syariah Terhadap Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Waris (Studi Kasus Bale Mediasi Lombok Timur)” 4 (1): 1–16.