

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Fiqh Muamalah

1. Pengertian Fiqh Muamalah

Istilah fiqh muamalah terdiri atas dua kata, yakni fiqh dan muamalah. Secara etimologis, kata fiqh berasal dari bahasa Arab *al-fahmu* yang berarti pemahaman atau pengertian mendalam terhadap sesuatu. Sebagaimana dalam ungkapan *faqih tu ad-darsa*, yang bermakna “saya memahami pelajaran tersebut”.

Dalam terminologi keilmuan Islam, fiqh memiliki bermacam pengertian yang dikemukakan oleh para ulama. Salah satu pengertian yang banyak dijadikan rujukan adalah pendapat Imam al-Haramain, yang menyatakan bahwa fiqh merupakan pengetahuan tentang hukum-hukum syar‘i yang diperoleh melalui proses *ijtihad*. Sementara itu, menurut al-Amidi, fiqh adalah pengetahuan terhadap hukum-hukum syara‘ yang didapat melalui metode penalaran (*nadzar*) dan analisis mendalam (*istidlal*). Dengan demikian, fiqh tidak mencakup pengetahuan terhadap hukum-hukum yang bersifat pasti (*qath‘i*), seperti kewajiban salat lima waktu, keharaman zina, dan hukum-hukum lain yang telah ditetapkan secara tegas dalam nash. Pengetahuan terhadap hukum yang sudah pasti tersebut termasuk kategori *dharuri*, bukan hasil *ijtihad*. Oleh karena itu, bidang fiqh secara umum berkaitan dengan permasalahan yang bersifat *zhanni*, yaitu hukum-hukum yang masih membuka ruang bagi interpretasi dan *ijtihad* para ulama.

Adapun secara etimologis, *muamalah* berasal dari bentuk *masdar* kata kerja *‘amala–yu‘amilu–mu‘āmalatan* yang berarti “saling berinteraksi”, “saling berbuat”, atau “saling bertindak”. Dengan demikian, secara bahasa, *muamalah* menggambarkan hubungan timbal balik antar manusia dalam konteks tindakan atau aktivitas sosial dan ekonomi¹⁰.

Adapun fiqh muamalah secara istilah dapat dibagi menjadi dua, yaitu secara umum dan secara khusus. Fiqh muamalah secara luas dijelaskan oleh ulama dengan definisi berikut:

- a. Menurut Ad-Dimyati: “Aktivitas untuk menghasilkan duniawi menyebabkan keberhasilan masalah ukhrawi.”
- b. Menurut Muhammad Yusuf Musa: “Peraturan-peraturan Allah yang diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia.”

Adapun definisi fiqh muamalah dalam arti khusus dapat ditemukan pada definisi yang dikemukakan oleh ulama berikut:

- a. Menurut Hudhari Beik: “Muamalah adalah semua akad yang membolehkan manusia saling menukar manfaat.”
- b. Menurut Idris Ahmad: “Muamalah adalah aturan Allah yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam usahanya untuk mendapatkan alat-alat keperluan jasmaninya dengan cara yang paling baik.”

¹⁰ Andi Intan Cahyani, *FIQH MUAMALAH*, (Makassar: Alauddin University Press, 2013), hlm. 2

- c. Menurut Rasyid Ridha: “Muamalah adalah tukar-menukar barang atau sesuatu yang bermanfaat dengan cara-cara yang telah ditentukan”¹¹.

2. Prinsip-Prinsip fiqh Muamalah

Dalam hukum Islam, *fiqh muamalah* mencakup beberapa prinsip dasar yang berfungsi sebagai pedoman untuk semua kegiatan ekonomi dan sosial umat Islam. Prinsip-prinsip ini dirancang untuk memastikan keadilan, kesejahteraan, dan harmoni antara kepentingan pribadi dan kolektif masyarakat.

a. Prinsip kebolehan sebagai hukum asal muamalah

Secara normatif, dasar hukum dalam fiqh muamalah adalah *ibahah* (kebolehan). Artinya, segala bentuk aktivitas ekonomi dan sosial pada dasarnya diperbolehkan selama tidak terdapat dalil yang secara tegas melarangnya. Prinsip ini menunjukkan fleksibilitas hukum Islam dalam merespons perkembangan zaman, di mana berbagai bentuk transaksi baru dianggap sah selama tidak bertentangan dengan nash syar‘i.

b. Prinsip kerelaan dan kebebasan berkehendak

Setiap transaksi dalam fiqh muamalah harus dilandasi oleh kerelaan kedua belah pihak yang berakad. Islam menekankan pentingnya kebebasan kehendak (*ikhtiyar*) dalam pelaksanaan akad, karena paksaan atau tekanan terhadap salah satu pihak menyebabkan akad tersebut menjadi tidak sah. Kerelaan ini

¹¹ H. Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2000), hlm. 15.

biasanya diwujudkan melalui ungkapan *ijab* dan *qabul* sebagai bentuk kesepakatan sukarela antara pihak-pihak yang bertransaksi.

c. Prinsip kemaslahatan dan penolakan terhadap mudarat

Tujuan utama fiqh muamalah adalah mewujudkan *maslahah* (kebaikan) dan mencegah *mafsadah* (kerusakan). Prinsip ini menegaskan bahwa segala bentuk transaksi harus membawa manfaat yang nyata bagi para pihak dan masyarakat, serta tidak menimbulkan kerugian, penindasan, atau ketidakadilan. Oleh karena itu, semua bentuk transaksi yang mengandung unsur *riba*, *gharar* (ketidakjelasan), *najasy* (rekayasa pasar), dan *ihtikar* (penimbunan barang) dilarang karena bertentangan dengan tujuan syariat.

d. Prinsip keadilan dalam transaksi

Keadilan merupakan asas fundamental dalam setiap aspek muamalah. Konsep keadilan dalam Islam bersifat seimbang (*tawazun*), mencakup keseimbangan antara aspek material dan spiritual, dunia dan akhirat. Dengan demikian, setiap bentuk akad harus mencerminkan keseimbangan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang bertransaksi, serta memastikan tidak ada pihak yang dirugikan. Prinsip ini juga menegaskan pentingnya tanggung jawab moral dan sosial dalam setiap kegiatan ekonomi.

e. Prinsip kesetaraan dan saling menguntungkan

Fiqh muamalah menghendaki agar setiap transaksi berlangsung atas dasar kesetaraan dan saling memberikan manfaat

(*win-win solution*). Tidak dibenarkan adanya eksploitasi ekonomi, penipuan, ataupun monopoli yang mengakibatkan kerugian salah satu pihak. Dengan demikian, setiap kegiatan muamalah harus menjamin adanya keseimbangan nilai tukar yang adil dan menghindari segala bentuk ketidaktransparanan.

f. Prinsip tanggung jawab dan transparansi

Selain keadilan dan kemaslahatan, Islam juga menekankan pentingnya tanggung jawab (*amanah*) dan keterbukaan dalam pelaksanaan muamalah. Setiap pihak wajib menjaga kejujuran, memberikan informasi yang jelas tentang objek akad, serta tidak menyembunyikan cacat atau risiko yang dapat merugikan pihak lain. Transparansi ini menjadi dasar bagi terbentuknya kepercayaan dalam sistem ekonomi Islam¹².

B. Ijarah

1. Definisi Ijarah

Fiqh muamalah adalah cabang utama hukum Islam yang mempelajari peraturan interaksi antar manusia dalam segala aspek kegiatan sosial dan ekonomi. Cabang ini mencakup serangkaian prinsip yang dirancang untuk menjaga keadilan, perdamaian, dan kesejahteraan dalam transaksi yang dilakukan oleh masyarakat. Salah satu jenis interaksi muamalah yang paling umum adalah *ijarah*, yaitu kontrak untuk pemindahan hak penggunaan atau manfaat dari suatu barang atau jasa dengan imbalan yang telah ditetapkan. Melalui kontrak ini,

¹² Prilia Kurnia Ningsih, *Fiqh Muamalah*, (Depok: Rajawali Pers, 2021), hlm, 15-16

seseorang dapat menggunakan suatu objek tanpa harus memiliki kepemilikan permanen atasnya, sehingga sangat relevan dalam masyarakat modern yang sedang mengalami perkembangan pesat dalam kebutuhan ekonomi¹³.

Transaksi *ijarah* dibolehkan selama tidak mengandung unsur yang dilarang syariat seperti *kezaliman*, ketidakjelasan manfaat, maupun *riba*. Dalam konteks sewa-menyewa kamar kos, prinsip *ijarah* digunakan sebagai landasan normatif untuk menilai keabsahan akad antara pemilik kos dan penyewa, apakah telah sesuai ketentuan fiqh muamalah atau tidak¹⁴.

Secara etimologis, istilah *ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang bermakna imbalan, kompensasi, atau balasan. Dalam tinjauan terminologis, para ulama memberikan definisi yang beragam namun saling melengkapi. Sayyid Sabiq mendefinisikan *ijarah* sebagai suatu akad untuk memperoleh manfaat dari suatu objek dengan memberikan imbalan pengganti. Ulama Syafi'iyah memaknai *ijarah* sebagai akad terhadap manfaat yang mubah dari suatu objek tertentu dengan imbalan yang disepakati. Sementara itu, Amir Syarifuddin menjelaskan bahwa *ijarah* mencakup transaksi pemanfaatan barang maupun jasa dalam rentang waktu tertentu. Zainuddin Ali menegaskan bahwa *ijarah* merupakan bentuk pemindahan hak guna tanpa memindahkan hak kepemilikan barang¹⁵. Ismail juga menyatakan bahwa *ijarah* adalah

¹³ Mawar Jannati Al Fasiri, "Penerapan Al-Ijarah dalam Bermuamalah," *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 3, no. 2 (2022), hlm. 117

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 118

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 119

kontrak antara penyewa dan pemberi sewa yang memuat kesepakatan mengenai manfaat dan biaya sewa¹⁶.

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Dasar hukum *ijarah* merupakan fondasi normatif yang menegaskan legitimasi akad sewa-menyewa dalam Islam. Syariat memberikan ruang yang jelas bagi praktik pemanfaatan manfaat suatu barang atau jasa dengan imbalan tertentu, selama tidak mengandung unsur yang diharamkan seperti *kezaliman*, penipuan, atau ketidakjelasan manfaat (*gharar*). Oleh karena itu, dasar hukum *ijarah* dapat ditinjau melalui dalil-dalil Al-Qur'an, hadis, serta ketetapan ulama dan regulasi perundang-undangan modern yang mengatur akad-akad syariah¹⁷.

a. Al-Qur'an

Dalam Al-Qur'an, salah satu dalil yang menjadi landasan *ijarah* terdapat pada QS. Al-Baqarah ayat 233.

وَالْوَلَدُ يُرْضَعُ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِمَّ الرِّضَاعَةُ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارُّ وَالِدَةُ وَلَا يُولَدُ لَهَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَزِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

¹⁶ *Ibid.* hlm. 119–120

¹⁷ Sriono, "Telaah Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa (*Al-Ijarah*) dalam Perbankan Syariah," *Ilmiah Advokasi* 01, no. 01 (2013), hlm. 79.

Artinya: “Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”¹⁸.

Ayat ini menegaskan bahwa ketika seorang ibu menyusui anak orang lain, pihak ayah atau wali berkewajiban memberikan upah secara layak. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Islam mengakui konsep kompensasi jasa sebagai transaksi yang dibenarkan. Dengan demikian, ayat tersebut menjadi dalil eksplisit bahwa pemberian upah atas manfaat atau jasa merupakan praktik yang sah menurut syariat.

¹⁸ Nu online, Al-Qur'an dan Tafsir, diakses pada 05 Desember 2025, <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/233>

b. As-Sunnah

Selain Al-Qur'an, hadis Nabi juga memberikan dasar yang kuat bagi keberlakuan akad *ijarah*.

Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

Hadis ini menekankan pentingnya keadilan, ketepatan waktu pembayaran, serta penghargaan terhadap pihak yang memberikan manfaat. Prinsip ini kemudian menjadi pedoman dalam pelaksanaan *ijarah* agar tidak terjadi *penzhaliman* kepada pekerja atau penyedia manfaat.

Hadis riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا، فَلَيْسَ لَهُ أَجْرَتُهُ

Artinya: “Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”¹⁹.

c. Fatwa DSN-MUI

Ketentuan mengenai *ijarah* juga ditegaskan melalui landasan normatif modern berupa undang-undang nasional dan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) mengatur

¹⁹ FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah, hlm. 2

penggunaan akad *ijarah* dalam konteks surat berharga negara. Selain itu, DSN-MUI mengeluarkan berbagai fatwa yang menjadi pedoman dalam praktik *ijarah* kontemporer, antara lain Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, Fatwa No. 41/DSN-MUI/III/2004 tentang Obligasi Syariah, dan Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT). Fatwa-fatwa tersebut memberikan struktur hukum yang lebih jelas bagi penerapan *ijarah* dalam lembaga keuangan syariah maupun transaksi pada sektor riil²⁰.

Dengan melihat seluruh dalil tersebut, dapat disimpulkan bahwa dasar hukum *ijarah* bersifat komprehensif, meliputi wahyu tekstual (Al-Qur'an dan hadis), kesepakatan ulama, serta pengaturan modern yang membantu implementasi *ijarah* dalam berbagai sektor. Landasan ini menjadi pijakan penting dalam menilai keabsahan setiap praktik sewa-menyewa, termasuk dalam analisis akad penyewaan kamar kos yang dikaji dalam penelitian ini.

3. Rukum dan Syarat *Ijarah*

Ijarah sebagai salah satu akad muamalah menempati posisi penting dalam kegiatan ekonomi umat Islam karena berkaitan dengan pemanfaatan barang atau jasa dengan imbalan tertentu. Agar transaksi *ijarah* memiliki keabsahan hukum syariah, akad ini harus memenuhi

²⁰ Sakti dan Adityarani, "Tinjauan Hukum Penerapan Akad *Ijarah* dan Inovasi dari Akad *Ijarah* dalam Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia," Jurnal Fundamental Justice 1, no. 2 (2020), hlm. 39-50.

rukun serta syarat yang telah dijelaskan dalam literatur klasik maupun ditetapkan secara formal melalui fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Pemenuhan rukun dan syarat ini berfungsi memastikan bahwa hubungan antara pihak yang berakad berlangsung adil, transparan, dan terhindar dari unsur-unsur yang dapat merusak akad seperti *gharar*, *jahalah*, maupun ketidakadilan.

a. Rukum *Ijarah*

Menurut ulama Hanafiyah, rukun akad *ijarah* hanya terdiri atas *shighat* (ijab dan qabul). Akad tersebut dapat dinyatakan dengan berbagai lafaz yang menunjukkan makna sewa-menyewa, seperti *al-ijarah*, *al-isti'jār*, *al-iktirā'*, dan *al-ikrā'*.

- 1) *Aqid* (orang yang akad)
- 2) *Sighat* akad
- 3) *Ujrah* (upah)
- 4) Manfaat

Berdasarkan *Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017* rukun *ijarah* terdiri dari empat unsur:

- 1) Pihak yang berakad (*mu'jir*, *musta'jir* dan *ajir*)

Pihak yang terlibat dalam akad *ijarah* terdiri atas *mu'jir* (pemberi sewa), *musta'jir* (penyewa/penerima manfaat barang atau jasa), serta *ajir* (pemberi jasa). Fatwa DSN-MUI menegaskan bahwa ketiganya dapat berupa perseorangan ataupun badan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu, seluruh pihak harus memiliki

kecakapan hukum, yakni kemampuan bertindak secara legal dan syar'i dalam melakukan akad. Hal ini untuk memastikan bahwa transaksi terjadi atas kehendak pihak yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

2) Manfaat atau objek sewa (*mahall al-manfa'ah*)

Objek *ijarah* bukan pada bendanya, tetapi pada manfaat yang muncul dari penggunaan benda atau jasa. Fatwa DSN-MUI menyatakan bahwa manfaat tersebut harus:

- a) Dibenarkan secara syariah,
- b) Dapat diserahkan, dan
- c) Jelas sifat serta bentuk pemanfaatannya.

Objek manfaat yang tidak dapat dimanfaatkan atau manfaat yang haram tidak dapat dijadikan objek *ijarah* karena bertentangan dengan prinsip *mutaqawwam* (manfaat yang bernilai syar'i).

3) Imbalan (*ujrah*)

Imbalan merupakan kompensasi yang diterima oleh *mu'jir* atau *ajir* sebagai timbal balik atas manfaat yang diberikan kepada *musta'jir*. Fatwa DSN-MUI menjelaskan bahwa *ujrah* boleh berupa uang, barang, ataupun manfaat lain selama memiliki nilai yang jelas menurut syara'. Lebih jauh, kuantitas maupun kualitas *ujrah* harus jelas, dapat berupa nominal tertentu, persentase, atau rumus yang disepakati oleh para pihak. Kejelasan *ujrah* ini dimaksudkan untuk

menghindari unsur *gharar* yang dapat menyebabkan perselisihan di kemudian hari.

4) *Sighat* akad atau pernyataan ijab dan qabul.

Sighat merupakan pernyataan persetujuan yang diucapkan oleh kedua pihak yang berakad. Fatwa DSN-MUI menegaskan bahwa *sighat* harus dinyatakan secara tegas, jelas, dan dapat dipahami oleh *mu'jir*, *ajir*, maupun *musta'jir*. *Sighat* dapat dilakukan melalui lisan, tulisan, isyarat, tindakan, ataupun media elektronik sesuai ketentuan hukum positif. Hal ini menunjukkan fleksibilitas syariat dalam menyesuaikan akad dengan perkembangan zaman.

Hal ini menunjukkan fleksibilitas syariat dalam menyesuaikan akad dengan perkembangan zaman²¹.

b. Syarat-Syarat *Ijarah*

Dalam kajian fiqh muamalah, *ijarah* atau akad sewa-menyewa memiliki sejumlah ketentuan yang menjadi dasar sah atau tidaknya suatu transaksi. Syarat-syarat *ijarah* mencakup aspek personal, objek, serta prinsip kesukarelaan dan kejelasan manfaat dalam akad.

- 1) Pihak-pihak yang terlibat dalam akad *ijarah* wajib memenuhi kriteria hukum Islam, yaitu telah mencapai usia *baligh* dan memiliki akal sehat. Ketentuan ini sejalan dengan pandangan

²¹ *Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah*, Ketentuan Umum tentang rukun akad dan unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan ijarah.

Mazhab Syafi'i dan Hambali yang menegaskan bahwa seseorang yang belum *baligh* atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, tidak sah melakukan akad, baik dalam hal menyewakan harta maupun menjual tenaga dan keahliannya. Namun demikian, Mazhab Hanafi dan Maliki memberikan pandangan yang lebih longgar dengan memperbolehkan anak yang telah *mumayyiz* untuk melakukan akad *ijarah*, selama tindakan tersebut mendapat persetujuan atau pengawasan dari walinya.

- 2) Akad *ijarah* harus dilandasi oleh kerelaan kedua belah pihak. Unsur suka sama suka menjadi prinsip utama dalam transaksi ini. Apabila salah satu pihak terpaksa atau dipaksa untuk menyetujui akad, maka akad tersebut dianggap tidak sah dan tidak memiliki akibat hukum
- 3) Manfaat atau objek yang menjadi dasar akad harus dijelaskan secara rinci agar tidak menimbulkan ketidakjelasan atau perselisihan di kemudian hari. Ketidakjelasan manfaat menjadikan akad tersebut batal karena bertentangan dengan prinsip transparansi dalam transaksi syariah.
- 4) Objek *ijarah* harus dapat diserahkan dan digunakan secara nyata oleh pihak penyewa. Dengan kata lain, objek tersebut harus berada dalam kondisi yang memungkinkan untuk dimanfaatkan secara langsung tanpa cacat. Para ulama sepakat bahwa menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan atau

tidak dapat digunakan oleh penyewa secara langsung tidak diperbolehkan. Misalnya, rumah yang disewakan harus siap huni, dan jika masih ditempati oleh pihak lain, penyewaan baru dapat dilakukan setelah masa sewa sebelumnya berakhir.

- 5) Objek sewa yang menjadi dasar akad harus merupakan sesuatu yang halal menurut ketentuan syariat Islam. Para ahli fiqh sepakat bahwa akad *ijarah* tidak sah apabila objek yang disewakan berkaitan dengan perbuatan maksiat, seperti menyewa jasa tukang sihir, menyewa orang untuk melakukan tindak kejahatan, atau menyewakan tempat untuk kegiatan yang dilarang, seperti perjudian dan prostitusi. Demikian pula, tidak diperkenankan menyewakan rumah atau bangunan kepada non-Muslim untuk digunakan sebagai tempat ibadah mereka, karena hal tersebut bertentangan dengan prinsip kehalalan objek dalam hukum Islam²².

4. Macam-Macam *Ijarah*

a. *Ijarah* Atas Manfaat Barang

Al-ijarah yang berorientasi pada pemanfaatan suatu barang atau benda (*manfa'ah*), yaitu akad yang bertujuan memberikan hak guna atas suatu objek tanpa memindahkan kepemilikan barang tersebut. Contoh bentuk akad ini meliputi penyewaan rumah, toko, kendaraan, pakaian, maupun perhiasan. Dalam konteks ini, apabila

²² Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), hlm. 52-53

manfaat yang diperoleh dari barang tersebut termasuk manfaat yang diperbolehkan secara syar'i dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum Islam, maka para ulama fiqh sepakat (*ijma'*) bahwa objek semacam ini dapat dijadikan dasar yang sah dalam transaksi sewa-menyewa (*ijarah al-manfa'ah*). Dengan demikian, keabsahan akad ini terletak pada kejelasan manfaat yang diberikan serta kesesuaiannya dengan ketentuan syariat.

b. *Ijarah* Atas Jasa Atau Tenaga

Al-ijarah yang berorientasi pada jasa atau pekerjaan (*ijarah al'amal*), yaitu bentuk akad yang dilakukan dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melaksanakan suatu tugas, layanan, atau pekerjaan tertentu dengan imbalan yang disepakati. Dalam hal ini, para ulama fiqh juga menetapkan kebolehan, dengan syarat bahwa jenis pekerjaan yang dilakukan harus jelas, spesifik, serta diketahui oleh kedua belah pihak pada saat akad berlangsung. Kejelasan tersebut diperlukan untuk menghindari adanya unsur ketidakpastian (*gharar*) yang dapat membatalkan akad. Oleh karena itu, *ijarah* jenis ini tidak hanya mengandung dimensi mu'amalah dalam bentuk jasa, tetapi juga merefleksikan nilai-nilai keadilan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan kontrak kerja menurut perspektif hukum Islam.²³

²³ Dara Fitriani, Nazaruddin, *Ijarah dalam Sistem Perbankan Syariah*, Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law) Volume 1 No. 1, 2022, hlm. 46

C. Akad Dalam Fiqh Muamalah

1. Definisi Akad

Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, istilah akad diartikan sebagai suatu janji, perjanjian, atau kontrak yang mengikat dua pihak dalam suatu kesepakatan, seperti pada akad jual beli, sewa menyewa atau akad nikah. Dalam konteks yang lebih luas, istilah akad juga dapat disamakan dengan kontrak, yaitu suatu bentuk kesepakatan formal yang berisi komitmen antara dua pihak atau lebih untuk melaksanakan kewajiban tertentu, baik dalam bidang perdagangan, pekerjaan, maupun bentuk kerja sama lainnya. Sebagai contoh, kontrak antara penulis dan penerbit merupakan perjanjian hukum yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam proses penerbitan karya tulis²⁴.

Menurut Kamus Lengkap Ekonomi, istilah kontrak (*contract*) didefinisikan sebagai suatu perjanjian hukum yang mengikat dua pihak atau lebih untuk melaksanakan kewajiban tertentu. Suatu kontrak merupakan bentuk kesepakatan yang dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, tergantung pada kesepakatan para pihak yang terlibat. Sebagai contoh, sebuah perusahaan dapat menjalin perjanjian dengan perusahaan lain untuk memasok barang dalam jumlah dan waktu tertentu. Melalui kontrak tersebut, masing-masing pihak memiliki tanggung jawab hukum untuk memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati, baik dalam proses penjualan maupun pembelian barang²⁵.

²⁴ WJS Poerwadarminta, *KUBI*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976), hlm. 521

²⁵ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), hlm. 21

2. Rukun dan Syarat Sah Akad

a. Rukun-Rukun Akad

Dalam hukum Islam, setiap *akad* memiliki unsur-unsur pokok yang disebut *rukun akad*, yaitu elemen yang harus terpenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah menurut syariat. Adapun rukun-rukun akad tersebut meliputi:

1) *Aqid* (Pihak yang Berakad)

Aqid adalah subjek hukum yang melakukan akad, yaitu pihak-pihak yang bersepakat dalam suatu transaksi. Dalam praktiknya, setiap pihak yang terlibat dapat terdiri dari satu orang atau lebih, tergantung pada bentuk dan jenis akad yang dilakukan.

2) *Ma'qud 'Alaih* (Objek Akad)

Ma'qud 'alaih merupakan objek atau hal yang menjadi pokok perjanjian dalam *akad*. Objek ini dapat berupa barang atau manfaat tertentu, seperti dalam transaksi jual beli, *hibah* (pemberian), *rahn* (gadai), maupun *qardh* (utang-piutang). Kejelasan dan keberadaan objek akad menjadi syarat sahnya perjanjian, karena ketidakjelasan dapat menyebabkan *akad* batal atau tidak memiliki kekuatan hukum.

3) *Maudhu'al 'Aqid* (Tujuan Akad)

Maudhu'al 'aqid adalah maksud atau tujuan yang hendak dicapai dari pelaksanaan *akad*. Setiap jenis *akad* memiliki tujuan yang berbeda sesuai dengan karakteristiknya.

Misalnya, dalam akad jual beli, tujuan utamanya adalah terjadinya perpindahan kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli dengan imbalan tertentu yang disepakati bersama.

4) *Shighat al- 'Aqid* (Ijab dan Qabul)

Shighat al- 'aqid merupakan bentuk pernyataan kesepakatan antara pihak-pihak yang berakad, yang diwujudkan melalui *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah pernyataan awal dari salah satu pihak untuk menawarkan suatu kesepakatan, sedangkan *qabul* merupakan ungkapan penerimaan dari pihak lainnya. Dengan adanya *ijab* dan *qabul*, *akad* dianggap telah terbentuk secara sah. Dalam praktik modern, *ijab qabul* tidak selalu dilakukan secara tatap muka, tetapi dapat pula dilakukan melalui media komunikasi, seperti surat, telepon, atau transaksi elektronik²⁶.

b. Syarat-Syarat Akad

Dalam hukum Islam, terdapat beberapa syarat yang harus terpenuhi agar suatu akad dinyatakan sah secara syar'i. Syarat-syarat tersebut antara lain sebagai berikut:

1) Akad harus dapat dikenai hukum syara'

Artinya, objek yang menjadi pokok akad harus memiliki nilai hukum dan manfaat yang diakui oleh syariat Islam.

²⁶ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Kencana, 2010), hlm.51

Dengan demikian, *akad* tidak sah apabila dilakukan terhadap sesuatu yang tidak memiliki nilai manfaat atau tidak dapat menjadi objek hukum, seperti barang haram atau benda yang tidak dapat dimiliki secara sah.

- 2) Akad harus dilakukan sesuai ketentuan syariat oleh pihak yang berwenang

Suatu akad dinyatakan sah apabila dilakukan berdasarkan izin syara' dan oleh orang yang memiliki hak untuk melaksanakannya, meskipun ia bukan pemilik barang secara langsung. Hal ini menunjukkan bahwa keabsahan *akad* tidak semata bergantung pada kepemilikan, tetapi juga pada wewenang dan legitimasi syar'i dalam bertindak.

- 3) Akad tidak boleh termasuk dalam kategori yang dilarang oleh syara'

Setiap bentuk *akad* yang mengandung unsur larangan syariat, seperti jual beli *mulasamah* (jual beli tanpa melihat barang), tidak dibenarkan. Akad yang sah harus memberikan manfaat dan akibat hukum yang jelas bagi para pihak. Oleh karena itu, *akad* yang dilakukan atas dasar kesalahan pemahaman, penipuan, atau pelanggaran prinsip keadilan tidak memiliki kekuatan hukum.

- 4) *Ijab* tidak boleh dibatalkan sebelum adanya *qabul*

Pernyataan penawaran (*ijab*) harus tetap berlaku hingga diterima oleh pihak lain melalui *qabul*. Apabila pihak yang

berijab menarik kembali pernyataannya sebelum *qabul* diucapkan, maka penawaran tersebut menjadi batal dan akad dianggap tidak terjadi.

5) *Ijab* dan *qabul* harus berlangsung secara berkesinambungan

Kesatuan antara *ijab* dan *qabul* merupakan syarat sahnya akad. Jika pihak yang memberikan *ijab* telah meninggalkan majelis atau terjadi jeda waktu yang memutus kesinambungan sebelum *qabul* disampaikan, maka akad dianggap tidak sah. Hal ini bertujuan untuk menjaga kejelasan kesepakatan dan menghindari keraguan dalam proses perjanjian²⁷.

D. Konsep Sewa Menyewa Kamar Kos

1. Definisi dan Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos

Dalam disiplin fiqh muamalah, konsep sewa-menyewa (*ijarah*) dipandang sebagai salah satu instrumen penting dalam pengaturan hubungan sosial dan ekonomi masyarakat. *Ijarah* didefinisikan sebagai suatu *akad* yang bertujuan memindahkan hak guna atau pemanfaatan (*manfa'ah*) atas suatu barang maupun jasa kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan pemberian imbalan yang telah disepakati, tanpa adanya perpindahan hak kepemilikan atas barang tersebut. Para ulama dari empat mazhab besar Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah memiliki titik temu bahwa objek yang disewakan dalam *akad* ini bukanlah barangnya secara fisik, melainkan manfaat yang

²⁷ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 55

dapat diambil darinya²⁸. Definisi ini sejalan dengan akar etimologis istilah *ijarah*, yang berasal dari kata *al-ajru* dan bermakna kompensasi, upah, atau balasan atas suatu bentuk jasa atau manfaat yang diberikan.

Dalam konteks sosial ekonomi modern, praktik penyewaan kamar kos merupakan salah satu bentuk penerapan *ijarah al-‘ain*, yaitu jenis *ijarah* yang berkaitan dengan pemanfaatan barang atau objek nyata seperti bangunan, kamar, atau ruang fisik lainnya. Dalam transaksi ini, pemilik kos (*mu’jir*) menyediakan akses dan hak pemanfaatan kamar kepada penyewa (*musta’jir*) sesuai dengan durasi yang ditentukan dalam kesepakatan awal. Para penyewa yang umumnya terdiri dari siswa, mahasiswa, ataupun pekerja yang membutuhkan tempat tinggal sementara mendapatkan manfaat tidak hanya berupa ruang kamar, tetapi juga berbagai fasilitas pendukung seperti layanan listrik, air bersih, kebersihan, keamanan, serta fasilitas tambahan lain yang mungkin disediakan oleh pemilik kos sesuai kebijakan masing-masing²⁹.

Dengan demikian, yang menjadi objek utama dalam *akad* tersebut adalah manfaat yang timbul dari penggunaan kamar dan fasilitas terkait. Adapun pembayaran secara bulanan atau tahunan berfungsi sebagai *ujrah* atau imbalan yang dibenarkan secara syariat, selama memenuhi prinsip-prinsip dasar *akad* dalam Islam. Ini mencakup kejelasan manfaat yang diberikan, kesepakatan imbalan, ketentuan durasi, serta

²⁸ Ibn Qudāmah, *al-Mughnī*, Juz 8 (Beirut: Dār al-Kutub al- ‘Ilmiyyah, t.t.), hlm. 6-7

²⁹ Mustafa al-Khin, Mustafa al-Bugha, & Ali al-Sharbaji, *al-Fiqh al-Manhajī ‘ala Madhhab al-Imām al-Shāfi’ī*, Juz 3 (Damaskus: Dār al-Qalam, 1992), hlm. 45-47

ketiadaan unsur-unsur terlarang seperti ketidakjelasan (*gharar*), *kezaliman*, atau kondisi yang berpotensi menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Praktik ini pada akhirnya mencerminkan bagaimana konsep fiqh klasik dapat diterapkan secara relevan dalam dinamika kehidupan modern tanpa mengubah prinsip dasarnya.³⁰

2. Unsur Akad Sewa Menyewa

a. Unsur Akad Sewa Kamar Kos

Dalam fiqh muamalah, akad *ijarah* memiliki empat rukun utama yaitu:

- 1) Pihak yang berakad (*Al- 'Aqidan*): Pemilik kos (*Mu'jir*) dan penyewa (*Musta'jir*) wajib memiliki kecakapan hukum³¹.

Syarat *Al- 'Aqidan* adalah:

a) Berakal

Pelaku akad harus memiliki akal yang sehat. Oleh karena itu, akad yang dilakukan oleh orang gila atau orang yang tidak memiliki kemampuan berpikir tidak sah, karena ia tidak memiliki kecakapan untuk memahami akibat hukum dari akad yang dilakukannya.

b) *Mumayyiz*

Menurut Wahbah az-Zuhaili, salah satu syarat pelaku akad adalah telah *mumayyiz*, yaitu mampu membedakan mana yang baik dan mana yang buruk. Anak yang belum

³⁰ Wahbah al-Zuhaylī, *Nazariyyat al - 'Aqd* (Damaskus: Dār al-Fikr, 1984), hlm. 221-223

³¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 122-124

mumayyiz tidak sah melakukan akad. Adapun mengenai anak yang sudah *mumayyiz* tetapi belum baligh, beliau menjelaskan adanya perbedaan pendapat di antara mazhab; Mazhab Hanafiyah membolehkannya dengan izin wali, sedangkan jumhur mensyaratkan baligh dalam akad tertentu.

c) Memiliki *Ahliyyah*

Pelaku akad harus memiliki *ahliyyah al-adā'* (kecakapan bertindak hukum), yaitu kemampuan untuk melakukan tindakan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Orang yang tidak memiliki kecakapan hukum, baik karena belum memenuhi syarat maupun karena adanya penghalang syar'i, tidak dapat melakukan akad secara sempurna.

d) Tidak Berada di Bawah Paksaan

Akad harus dilaksanakan atas dasar kehendak dan kerelaan para pihak. Jika akad dilakukan karena paksaan yang tidak dibenarkan syariat, maka akad tersebut tidak memenuhi syarat sah karena bertentangan dengan prinsip *tarāḍī* (saling rela).³²

³² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 389–390.

- 2) Objek Manfaat (*Al-Manfa'ah*): Manfaat kamar (hak tinggal, fasilitas, kenyamanan) adalah objek utama dalam *akad*, bukan barang fisiknya.³³

Ahmad Wardi Muslich menjelaskan bahwa syarat objek manfaat (*ma'qud 'alaih*) dalam akad *ijarah* adalah sebagai berikut:

a) Manfaat Harus Diketahui Secara Jelas

Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus jelas jenis, sifat, dan ukurannya sehingga tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Jika manfaat tidak jelas, akad menjadi tidak sah karena tujuan akad tidak dapat diwujudkan.

b) Manfaat Dapat Diserahkan

Manfaat yang diperjanjikan harus dapat diserahkan kepada penyewa. Oleh karena itu, objek yang manfaatnya tidak dapat dinikmati atau tidak mungkin diserahkan tidak dapat menjadi objek *ijarah*.

c) Manfaat Dibolehkan Menurut Syarat

Objek *ijarah* harus berupa manfaat yang halal. Menyewakan sesuatu untuk tujuan yang diharamkan syariat tidak dibenarkan.

d) Manfaat Buka Merupakan Kewajiban Penyewa

³³ Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islami*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2013), hlm. 107

Tidak sah menyewa seseorang untuk melaksanakan kewajiban ibadah yang memang menjadi tanggung jawab penyewa sendiri, seperti salat wajib atau puasa wajib.

e) Manfaat Merupakan Manfaat Yang Lazim Disewakan

Objek ijarah harus berupa manfaat yang menurut kebiasaan dapat dijadikan objek sewa-menyewa³⁴.

3) Imbalan (*Al-Ujrah*): Imbalan harus jelas jumlah serta waktunya, dan disepakati tanpa paksaan.³⁵

Menurut Abdul Rahman Ghazaly, *ujrah* (upah atau imbalan) merupakan salah satu unsur penting dalam akad ijarah. Agar akad sah, imbalan harus memenuhi syarat-syarat berikut.

a) Ujrah Harus Diketahui Secara Jelas (*ma'lūmah*)

Besarnya upah harus diketahui secara pasti oleh kedua belah pihak pada saat akad berlangsung. Ketidakjelasan jumlah atau bentuk upah dapat menimbulkan unsur *gharar* sehingga memengaruhi keabsahan akad.

b) Ujrah Berupa Harta Yang Bernilai (*māl mutaqaawwim*)

Imbalan harus berupa sesuatu yang mempunyai nilai ekonomis menurut syariat dan dapat dimiliki atau

³⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 323–324.

³⁵ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 97-98

dialihkan kepemilikannya. Oleh karena itu, sesuatu yang tidak bernilai menurut syariat tidak dapat dijadikan ujarah.

c) Ujah Disepakati Oleh Kedua Belah Pihak

Besaran dan cara pembayaran upah harus didasarkan pada kesepakatan antara pemberi sewa dan penyewa. Kesepakatan ini merupakan wujud asas kerelaan (*antarādin*) dalam akad muamalah.

d) Ujah Dapat Diserahkan

Upah harus merupakan sesuatu yang dapat diserahkan sesuai dengan kesepakatan para pihak, baik dibayar di muka, secara bertahap, maupun setelah manfaat diterima, selama hal tersebut telah disepakati dalam akad³⁶.

4) *Shighat (Ijab-Qabul)*: *Ijab-qabul* bisa berupa lisan, tulisan, atau perjanjian sewa tertulis, selama menunjukkan kerelaan kedua pihak.³⁷

Menurut Hendi Suhendi dalam Fiqh Muamalah, *shighat* adalah pernyataan kehendak para pihak untuk mengadakan akad yang diwujudkan melalui *ijab* dan *qabul*. Dalam akad *ijarah*, *shighat* harus memenuhi beberapa syarat berikut.

a) Adanya Kesesuain Antara Ijab dan Qabul (*tawāfuq*)

³⁶ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufon Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 146.

³⁷ Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah*, poin 3 dan 4.

Pernyataan qabul harus sesuai dengan ijab yang disampaikan oleh pihak pertama. Apabila terdapat perbedaan mengenai objek, nilai sewa, atau jangka waktu, maka akad belum dianggap terjadi.

b) Ijab dan Qabul Menunjukkan Kehendak Yang Jelas

Shighat harus menggunakan lafaz, tulisan, isyarat, atau bentuk komunikasi lain yang secara jelas menunjukkan adanya kesepakatan kedua belah pihak untuk melakukan akad ijarah.

c) Dilakukan Dalam Satu Majelis Akad (ittihād al-majlis)

Ijab dan qabul harus berlangsung dalam satu rangkaian pertemuan (majelis akad), sehingga tidak terdapat jeda yang menunjukkan salah satu pihak berpaling dari akad sebelum qabul diberikan.

d) Tidak Mengandung Syarat Yang Merusak Akad

Shighat tidak boleh disertai syarat yang bertentangan dengan tujuan akad atau ketentuan syariat karena dapat menyebabkan akad menjadi fasid atau batal³⁸.

b. Proses Akad Sewa Kamar

- 1) Penawaran dan Penerimaan: Pemilik dan penyewa melakukan kesepakatan atas fasilitas, biaya, dan aturan³⁹.

³⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 118.

³⁹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Bab Ijarah, Pasal 22-24

- 2) Kejelasan Spesifikasi Kamar: Semua aspek kamar harus jelas agar terhindar dari *gharar* (ketidakpastian)
- 3) Penetapan Durasi Sewa: Durasi harus pasti (misal bulanan atau tahunan), karena berkaitan dengan manfaat⁴⁰.
- 4) Penetapan Biaya Sewa (*Ujrah*): Nominal, metode pembayaran, serta tenggat waktu ditentukan sesuai prinsip akad⁴¹.
- 5) Serah Terima Kamar: Serah terima menandai dimulainya pemanfaatan kamar oleh penyewa⁴².
- 6) Pelaksanaan Hak dan Kewajiban: Penyewa memakai kamar sesuai kesepakatan, dan pemilik menyediakan fasilitas⁴³.
- 7) Pelaksanaan Hak dan Kewajiban: Penyewa memakai kamar sesuai kesepakatan, dan pemilik menyediakan fasilitas⁴⁴.
- 8) Berakhirnya Akad: Akad berakhir sesuai durasi, kesepakatan baru, atau pelanggaran syarat⁴⁵.

c. Syarat Keabsahan Akad Sewa Kamar Kos Dalam Hukum Islam

Dalam perspektif hukum Islam, suatu akad sewa kamar kos (*ijarah*) dapat dinilai sah apabila memenuhi sejumlah syarat yang berkaitan dengan pihak yang berakad, objek manfaat yang disewakan, imbalan (*ujrah*), serta kejelasan *shighat* akad.

⁴⁰ M. Ichsanuddin Noorsy, *Ekonomi dan Keuangan Syariah*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2017), hlm. 141

⁴¹ Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah*, poin 5

⁴² Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 28 tentang dimulainya manfaat objek akad.

⁴³ Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (klaster perumahan dan hunian sewa) – pengaturan hak & kewajiban penyewa

⁴⁴ Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (klaster perumahan dan hunian sewa) – pengaturan hak & kewajiban penyewa

⁴⁵ KHES, Pasal 31–32 terkait berakhirnya akad *ijarah*

- 1) Syarat yang berhubungan dengan pihak yang berakad menuntut bahwa pemilik kos (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*) haruslah individu yang memiliki kecakapan bertindak hukum yaitu berakal, *baligh*, dan melakukan transaksi secara sukarela tanpa paksaan⁴⁶. Kecakapan ini menjadi syarat mendasar, karena *akad* yang dilakukan oleh pihak yang tidak memenuhi kriteria tersebut dianggap tidak sah menurut prinsip muamalah.
- 2) Syarat terkait objek sewa mengharuskan bahwa manfaat yang menjadi objek *akad* harus jelas, dapat digunakan secara nyata, dan tidak mengandung unsur yang bertentangan dengan syariat⁴⁷. Dalam konteks sewa kamar kos, manfaat tersebut mencakup hak penggunaan kamar, fasilitas yang menyertainya, dan kenyamanan selama masa sewa. Kejelasan manfaat ini penting untuk menghindari *gharar* (ketidakjelasan) yang dapat merugikan salah satu pihak⁴⁸.
- 3) Syarat *ujrah* atau imbalan mensyaratkan bahwa nominal pembayaran, waktu pembayaran, dan metode penyerahannya harus ditentukan dengan jelas pada awal akad⁴⁹. Ketidakjelasan dalam penetapan biaya sewa dapat

⁴⁶ Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islami*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 107.

⁴⁷ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), hlm. 97-98

⁴⁸ M. Ichsanuddin Noorsy, *Ekonomi dan Keuangan Syariah*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2017), hlm. 141

⁴⁹ Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah*, poin 3-5

menyebabkan akad menjadi *fasid* (cacat) menurut fiqh muamalah. Dalam praktik sewa kamar kos, sistem pembayaran bulanan atau tahunan yang lazim digunakan harus dinyatakan secara tegas dalam perjanjian.

- 4) Syarat *shighat (ijab-qabul)* mengharuskan adanya pernyataan saling setuju antara pemilik kos dan penyewa, yang dapat dilakukan secara lisan, tertulis, maupun melalui perjanjian sewa tertulis⁵⁰. *Shighat* harus mencerminkan adanya kerelaan kedua pihak serta mengandung kejelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing.

Selain memenuhi syarat-syarat tersebut, akad sewa kamar kos juga harus terbebas dari unsur *riba*, penipuan, *kezhaliman (zulm)*, serta praktik yang mendatangkan *mudarat*⁵¹. Dengan terpenuhinya seluruh ketentuan ini, akad sewa kamar kos bukan hanya sah secara syariat, tetapi juga menjamin perlindungan dan keadilan bagi kedua pihak yang melakukan transaksi.

⁵⁰ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 22-24 tentang rukun dan syarat *ijab qabul*.

⁵¹ KHES, Pasal 31–32 serta Fatwa DSN-MUI No. 09/2000 tentang larangan *gharar* dan kezaliman dalam akad *ijarah*