

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Istihsan

1. Pengertian *Istihsan*

Istihsan menurut etimologi diartikan menganggap ataupun menyakini kebaikan atas sesuatu. *Istihsan* ialah sebuah hasil yang diperoleh atas pemikiran mujtahid atas akal dan juga istinbat hukum yang dilakukannya.¹ Secara konsep sendiri *Istihsan* diartikan sebagai sebuah bentuk guna mengambil serta mengamalkan hukum karena dianggap sebagai hukum yang lebih unggul jika dibandingkan dengan praktik yang diterapkan oleh hukum asal. *Istihsan* ialah dalil hukum Islam yang banyak digunakan dalam terminologi serta istinbâth hukum oleh 2 Imam mazhab, ialah Imam Malik serta Abu Hanifah. Terlebih lagi Imam Malik memperkirakan penggunaan *istihsan* hingga 90% serta segala ilmu fikih.²

Menurut pandangan Imam Hanafi pemakaian *Istihsan* selaku hujjah karena berlandaskan pada penelitian bagi bermacam permasalahan serta pelaksanaan hukumnya, namun nyatanya bertentangan dengan syarat qiyas ataupun syarat kaidah universal, yang mana terkadang dalam pelaksanaannya terhadap sebagian permasalahan tersebut justru

¹ Sapiudin Shidiq, *Ushul Fiqih*, (Jakarta: kencana, 2011), cet. Ke-1, 82.

² Panji Adam, *Penerapan Metode Istihsan Pada Bidang Muâmalah Mâliyyah (Hukum Ekonomi Syariah)*, Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi, 21 (1), (Februari 2021), 68.

membuat lenyap kemaslahatan yang dihajatkan oleh manusia, sebab kemaslahatan itu ialah kejadian spesial.³

Namun pengertian *Istihsan* menurut Madzhab Hanafi, ialah makna tersebut dapat mencakup segala berbagai *Istihsan* dan bisa memegang pada azas serta inti penafsiran yang dimaksudkannya. Azas yang diartikan yakni terdapatnya diktum hukum yang menyimpang dari kaidah yang berlaku, sebab aspek lain yang mendesak supaya keluar dari keterikatannya dengan kaidah itu yang ditatap malah hendak lebih dekat pada tujuan syara' dibandingkan seandainya senantiasa terpaku serta berpegang teguh pada kaidah di atas. Sehingga dengan demikian berpegang pada *Istihsan* dalam pemecahan permasalahan itu lebih kokoh dari pada memakai Dalil Qiyas.

Sementara menurut pandangan Imam Asy-Syatibi (ahli ushul fikih Mazhab Maliki) memberikan artian tentang *Istihsan* yakni ketika berhadapan dengan kaidah umum, kemashlahatan parsial diberlakukan. Selanjutnya beliau juga memberikan tambahan bahwa hakikat *Istihsan* ialah memprioritaskan al-maslahah al-mursalah (maslahat) daripada Qiyas⁴. Imam Asy-Syatibi kemudian menambahkan bahwa *Istihsan* tidak sekedar bersandar terhadap logika serta hawa nafsu saja, akan tetapi bersandarkan pada dalil yang lebih kuat. Sehingga menurut Imam asy-Syatibi, kaidah *Istihsan* ialah penerapan pelaksanaan kaidah al-

³ Winarno, "Eksistensi *Istihsan* Dalam *Istinbath* Hukum Menurut Perspektif Imam Hanafi", *STAIN Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung*, (Desember, 2017), 49.

⁴ Tim Penyusun, *Ensiklopedi Hukum Islam, Jld.3*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), 770.

masalah (kemaslahatan) yang ditopang oleh hukum syarak dengan menginduksi sejumlah nash; tidak hanya nash yang parsial semata⁵.

Secara bahasa yang dimaksud dengan *Istihsan* ialah memandang sesuatu baik ataupun menjajaki sesuatu yang baik pula. Sedangkan dalam pengertian Istihsan menurut istilah yaitu meninggalkan qiyas yang nyata guna melaksanakan qiyas yang tidak nyata (samar-samar) ataupun menyingkirkan hukum kulli guna melaksanakan hukum istisna' (pengecualian) yang diakibatkan adanya dalil yang membenarkan⁶.

Ulama yang menerapkan Istihsan ialah dari kalangan Hanafiyah, Malikiyah serta Hanabilah. Diantara 3 kalangan ulama ini, yang lebih menerapkan Istihsan ialah Kalangan Hanafiyah. Terlebih lagi ulama Hanafiyah menilai Istihsan lebih unggul daripada Qiyas.

وَاتَّبِعُوا أَحْسَنَ مَا أُنزِلَ إِلَيْكُمْ مِنْ رَبِّكُمْ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَأْتِيَكُمُ الْعَذَابُ بَغْتَةً
وَأَنْتُمْ لَا تَشْعُرُونَ^٧

Artinya :

“Dan ikutilah sebaik-baik apa yang telah diturunkan kepadamu dari Tuhanmu sebelum datang azab kepadamu secara mendadak, sedang kamu tidak menyadarinya,” (QS.Al Zumar : 55)

⁵ *Ibid.*, 771.

⁶ Hasbiyallah, *Fiqh dan Ushul Fiqh Metode Istibath dan Istidlal* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013), 99.

Makna ayat tersebut, ikutilah pendapat yang baik, begitupula mengikuti Istihsan ialah menganggap sesuatu baik, maka dari itu Istihsan sah bila dijadikan landasan hukum.⁷

مَا رَأَى الْمُسْلِمِينَ حَسَنًا فَهُوَ عِنْدَ اللَّهِ أَمْرٌ حَسَنٌ

Artinya :

“Apa yang dianggap baik kaum muslimin, maka menurut Allah pun digolongkan sebagai perkara baik.” (HR. Ahmad dalam Kitab Sunnah, bukan dalam musnadnya).

Dalam Hadits ini sangat disarankan untuk mengikuti sesuatu yang dianggap baik oleh kaum muslim sebab merupakan sesuatu yang baik di sisi Allah. Sehingga *Istihsan* sah bila dijadikan landasan hukum.

2. **Bentuk-Bentuk *Istihsan***

Para ahli ushul fiqh membagi *Istihsan* menjadi beberapa bentuk, yaitu:

a) Berdasarkan pengertiannya

Istihsan terbagi menjadi dua bagian dari sudut pandang pengertiannya.

- 1) Peralihan dari qiyâs jali ke qiyâs khafi disebabkan adanya dalil yang mendukungnya.⁸
- 2) Dilakukannya pengecualiah hukum Juz'i terhadap hukum dari hukum kulli (aturan umum), atas dasar dalil khusus yang mendukung.

⁷*Ibid*, 104.

⁸ Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Publishing House, 1996), 105.

b) Berdasarkan sandarannya

Istihsan berdasarkan sandarannya terbagi menjadi beberapa bagian, yakni:

- a. Mazhab Hanafi serta Muhammad Abu Zahrah membedakan *Istihsan* menjadi tiga bagian, yaitu: (1) *Istihsan* dengan nas, (2) *Istihsan* dengan jimak, serta (3) *Istihsan* dengan darurat.
- b. ‘Abd al-Wahab Khallaf membedakan *Istihsan* menjadi dua bagian, yakni *Istihsan* ‘urf. serta *Istihsan* qiyas khafi
- c. Mazhab Maliki membedakan *Istihsan* menjadi empat bagian, yaitu; (1) *Istihsan* dengan ‘urf, (2) *Istihsan* maslahat, (3) *Istihsan* ijma’, serta (4) kaidah raf’ al-haraj wa al-masyaqqat.⁹

Atas terbagiannya *Istihsan* yang mana telah disebutkan di atas, sehingga akan dijelaskan pengertiannya masing-masing.

- a. *Istihsan bi an-nas*, ialah *istihsan* yang didasarkan atas ayat maupun hadits. Maksudnya ialah, terdapat ayat maupun hadits yang menjelaskan tentang hukum atas persoalan yang berbeda dengan aturan umum. Seperti dalam persoalan orang yang makan atau minum ketika sedang berpuasa sebab ia lupa.
- b. *Istihsan bi al-ijma’*, ialah karena terdapat kesepakatan umum sehingga Qiyas ditinggalkan. Seperti, penentuan sah atau tidaknya jual beli yang tidak menyertakan obyeknya ketika sedang bertransaksi, sebab hal tersebut sudah jelas dan

⁹ Abd al-Wahab Khallaf, *Ilmu Usul al-Fiqh*, (Kairo: Maktabat Da’wah al-Islamiyah, 1986), 80.

diketahui sepanjang zaman. Dalam Qiyas transaksi ini tidak sah, sebab obyek tidak ada.

- c. *Istihsan bi al-Qiyas* khafi, yakni terdapatnya perbedaan hukum karena asal dan cabang yang mempengaruhi Qiyas. Seperti, seseorang yang mewakafkan sebuah tanah pertanian. Secara Istihsan, hak terkait tanah, Hak untuk mengairi, membangun saluran air di atas tanah yang sudah tertutup Hukumnya tidak disebutkan secara rinci, tetapi makna langsung dari wakaf. Dalam Qiyas, hak tersebut tidak langsung dimasukkan, kecuali hak yang tercakup dalam ketentuan nash.
- d. *Istihsan bi al-Dharurah*, yakni penetapan sebuah hukum atas kejadian yang menyimpang dari Qiyas, sebab terdapat peristiwa yang darurat sehingga diharuskan dilakukan menyimpang dengan tujuan untuk meminimalkan kesulitan. Seperti dalam syariat adanya sebuah aturan yang melarang seseorang untuk melihat aurat lawan jenis yang bukan mahramnya, namun jika terdapat keadaan yang memaksa diperbolehkan. Contohnya dokter yang mengobati pasien nya. Kebolehan tersebut hanya berlaku ketika masa penyembuhan, jika sudah sembuh atau selesai maka hukum akan menjadi terlarang.
- e. *Istihsan bi al-'urf*, yakni sesuatu yang didasarkan atas adat kebiasaan.

- f. *Istihsan bi al-mashlahah*, ialah karena terdapat kemashlatan (manfaat) sehingga Qiyas ditinggalkan. Seperti, anggota serikat pekerja memiliki jaminan. Berdasarkan pendapat Imam Malik, hal ini diperlukan bahkan jika dalam Qiyas tidak perlu ada jaminan, yang berserikat umumnya jujur.
- g. *Istihsan raf al-haraj wa al-masyaqqat* (menolak kesukaran dan kesulitan). Yang termasuk dalam kaidah yang qath'i yakni ditinggalkannya persoalan kecil serta menghindari kesukaran. Seperti, diperbolehkannya penggunaan kamar mandi umum tanpa adanya ketentuan sama sekali. Sebab asal hukumnya ialah tidak boleh. Karena dalam sewa menyewa harus terdapat kejelasan obyek, waktu dan ketentuan lain. Namun oleh Imam Malik hal ini dibatalkan.

3. Syarat-Syarat *Istihsan*

Terdapat syarat- syarat *Istihsan* selaku dasar hukum Islam yang dikemukakan oleh para Ulama, antara lain merupakan:¹⁰

- 1) Tidak berlawanan dengan syariat, baik dalil khulli ataupun juz'i yang qath'i wurud serta dalalahnya, dari nash Al- Qur' an serta Al- Sunnah.
- 2) Kemaslahatan tersebut wajib bertabiat rasional, maksudnya wajib terdapat riset dan ulasan, hingga percaya terhadap perihal tersebut

¹⁰ Hendri Hermawan Adinugraha, dkk, "Al-Maslahah Al-Mursalah dalam Penentuan Hukum Islam", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, ISSN:2477-6157;E-ISSN 2579-6534,2018, 70-71.

memberikan manfaat ataupun menolak kemudharatan, bukan kemaslahatan yang dikira- kirakan.

- 3) Kemaslahatan tersebut bertabiat universal.
- 4) Penerapannya tidak memunculkan kesusahan yang tidak normal.

Contoh dari *Istihsan* ialah : ketika terdapat seseorang yang hendak mewakafkan tanahnya, maka menerapkan metode *istihsan*, yang terkategoriakan perwakafan ialah hak pengairan, hak menciptakan saluran air terhadap tanah itu & sebagainya. Sebab berdasarkan *qiyas (jali)*, hak-hak tersebut tidak mungkin didapatkan, lantaran tidak diperbolehkan mengqiyaskan wakaf sebagai jual beli.

Poin terpenting dalam jual beli adalah berpindahnya hak milik antara penjual ke pembeli. Apabila wakaf diqiyaskan sebagai jual beli, maka poin pentingnya adalah hak milik itu sendiri. Sementara itu menurut *Istihsan* sendiri hak tersebut didapat dengan mengqiyaskan wakaf dengan akad sewa menyewa. Hal penting dalam sewa menyewa adalah mendapatkan manfaat atas pemindahan hak dari pemilik ke penyewa tersebut.

Hal yang sama pula dengan wakaf, yaitu supaya barang wakaf tersebut dapat dimanfaatkan. Sebab sawah hanya dapat dimanfaatkan bilamana mendapatkan pengairan dengan baik. Wakaf bisa diqiyaskan sebagai jual beli (*qiyas jali*), akibatnya tujuan wakaf tidak dapat

terpenuhi, sebab pemindahan hak milik lah yang diutamakan dalam jualbeli. Sehingga perlu mencari asal lain dari sewa menyewa.

Dalam peristiwa ini `illat-nya yaitu mengutamakan manfaat barang atau harta, tetapi qiyasnya adalah qiyas khafi. Karena ada suatu kepentingan, yaitu tercapainya tujuan wakaf, maka dilakukanlah perpindahan dari *qiyas jali* kepada *qiyas khafi*, yang disebut *Istihsan*.

4. **Kehujjahan *Istihsan***

Terdapat perbandingan pendapat antara ulama usûl al-fiqh dalam menetapkan *Istihsan* selaku salah satu dalil dalam menetapkan hukum syara', terdapat yang menerima guna dijadikan hujjah serta terdapat pula yang menolak.

1. Kelompok yang memakai *Istihsan* sebagai Hujjah

Yang tercantum dalam kelompok ini, antara lain merupakan Imam Maliki, Hanafi, serta sebagian pengikut Imam Ahmad bin Hanbal. Maliki menerima *istihsan*, sebab pada dasarnya mazhab Maliki sangat mencermati kaidah-kaidah universal serta ini wajib qath'i. Buat hingga kepada perihal ini, wajib lewat induksi. Semacam menjamak sholat isya serta magrib sebab terdapat kesukaran ataupun sedang dalam perjalanan. Begitu pula memandang aurat lawan jenis dengan maksud untuk penyembuhan.

Husain Hamid menerangkan, jika dasar penggunaan *Istihsan* untuk mazhab Maliki sebagai berikut :

- a. Kaedah *Istihsan* ialah kaedah yang diperoleh dari nash-nash atau hukum syara' dengan metode induksi yang diberikan faedah qat'i bukan ide semata ataupun hawa nafsu.
- b. Terdapatnya kaedah *Istihsan* menjadikan mujtahid kembali pada hukum syara' yang diambil dari induksi nash-nash syariat.

Mazhab Hanafi menguraikan pula makna tentang *Istihsan* yang tidak berbeda jauh dengan mazhab Maliki. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat dimengerti, kalau *Istihsan* ialah salah satu upaya ulama mujtahid buat mencari jalur keluar dari kaedah universal ataupun qiyas pada sesuatu permasalahan yang sifatnya cabang (juz'i). Bawah pertimbangan dalam mengenakan *Istihsan* merupakan terealisasinya serta terpeliharanya kemaslhatan serta kepentingan umat, sebagaimana tujuan syariat. Bagi Abd al- Wahab Khallaf, tujuan syariat merupakan tercapainya kemaslhatan- kemaslhatan manusia di dunia serta di akhirat.

Guna mendukung kehujjahan *Istihsan*, golongan Hanafiah mengutarakan faktor atau dalil Al-Qur'an, Sunnah serta Ijma'. Dalil dari Al-Qur'an yang mereka utarakan ialah sebagai berikut:

a. Surat al-Zumar (39) ayat 18 yang berbunyi:

“Yang mendengarkan Perkataan lalu mengikuti apa yang paling baik di antaranya. mereka Itulah orang-orang yang telah diberi Allah petunjuk dan mereka Itulah orang-orang yang mempunyai akal.”

b. Surat al- Zumar (39) ayat 55 yang berbunyi:

“Dan ikutilah Sebaik-baik apa yang telah diturunkan kepadamu dari Tuhanmu sebelum datang azab kepadamu dengan tiba-tiba, sedang kamu tidak menyadarinya.”¹¹

2. Kelompok yang Menolak Kehujjahan.

Istihsan Mazhab Syafi’ i menolak mengenakan *Istihsan*, sebab baginya, memakai *istihsan* berarti menetapkan hukum bersumber pada hawa nafsu, sehingga dipandang keluar dari dorongan syarak. Perihal ini tidak sejalan dengan firman Allah swt. dalam QS. al- Qiyamah (75): 36

أَيَحْسَبُ الْإِنْسَانُ أَنْ يُتْرَكَ سُدًى

Artinya : Apakah manusia mengira, bahwa ia akan dibiarkan begitu saja (tanpa pertanggung jawaban)?¹²

Mazhab Syafi’i menerangkan, kalau kata sudah dalam ayat di atas, merupakan suatu yang tidak diperintahkan serta tidak dilarang. Siapa yang berfatwa ataupun menetapkan hukum

¹¹ Iskandar Usman, *Istihsan dan Pembaharuan Hukum Islam*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994), 4.

¹² QS. al- Qiyamah (75): 36

dengan suatu yang tidak diperintahkan Allah serta Rasul- Nya, berarti dia sudah membiarkan dirinya kedalam jenis sudan. Sementara itu Allah melarang orang buat berbuat percuma, tanpa pertanggungjawaban.

B. Sewa-menyewa

1. Pengertian Sewa-menyewa

Sewa-menyewa atau *al-ijarah* dalam bahasa diperoleh dari kata *al-ajru* (upah) atau dengan kata lain (kompensasi/ganti).¹³ Sedangkan secara terminologi, pengertian *al-ijarah* sebagaimana yang dikemukakan oleh para Ulama fiqh ada beberapa arti. Pertama, menurut Ulama Hanafiyah mendefinisikannya menggunakan: “kegiatan terhadap suatu manfaat yang menerapkan imbalan.” Kedua, menurut Ulama syafi’iyah memberikan artian bahwa “transaksi yang tertuju pada manfaat, eksklusif yang berhukum mubah, serta adanya kebolehan mengambil manfaat secara eksklusif.”¹⁴ Ketiga, Ulama Malikiyah & Hanabilah mengartikan bahwa: “adanya kepemilikan manfaat terhadap sesuatu yg dibolehkan mengambil imbalan secara eksklusif”. Keempat para ulama memberikan pendapat yang mirip terhadap definisi *al-ijarah*.

Menurut pendapat Sutan Remy, *al Ijarah* merupakan akad pemindahan hak permakaaian barang ataupun jasa dengan pembayaran upah sebagai ganti sewa tanpa adanya pemindahan kepemilikan

¹³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 315.

¹⁴ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta : PT Rajagrafindo Persada : 2016), 130.

terhadap barang itu. Transaksi sewa- menyewa pastinya tidak lepas dari berbagai aturan yang mana harus dilaksanakan oleh para pihak, perihal yang wajib dilaksanakan oleh para pihak yang bertransaksi yakni hak serta kewajiban.

Definisi tentang prinsip *ijarah* juga sudah diatur pada aturan hukum positif Indonesia pada Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 yang memberikan artian sebagai sebuah prinsip *al-ijarah* yakni “kegiatan sewa-menyewa terhadap barang ataupun upah sewa terhadap suatu bisnis jasa pada saat eksklusif dengan memberikan uang sewa atau kompensasi atas jasa tersebut”.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Indonesia No.09/DSN/MUI/IV/2000, *ijarah* merupakan akad untuk memindahkan hak penggunaan atas manfaat terhadap suatu objek atau jasa melalui pembayaran uang sewa, tanpa adanya pengalihan kepemilikan atas barang itu sendiri. Pengalihan properti, tetapi hanya pengalihan hak penggunaan semata kepada penyewa berdasarkan perjanjian sewa-menyewa atau *Ijarah*.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kata sewa-menyewa ialah pengambilan manfaat atas sesuatu benda. Maka, dalam hal ini benda atau obyek yang disewakan sama sekali tidak berkurang, artinya terjadinya sewa-menyewa ini yang terjadi perpindahan hanya manfaat dari benda yang disewakan saja.

2. Jenis-jenis Barang Yang Disewakan

Jika melihat dari aspek obyek yang disewakan, maka sewa-menyewa atau *ijarah* terdapat dua jenis yakni:

- a. Ijarah air atau sewa-menyewa yang bersifat manfaat.

Contohnya, dalam sewa-menyewa tanah sebagai lahan pertanian, rumah untuk ditiggali, toko untuk tempat usaha, pakaian, kendaraan serta perhiasan.

- b. Ijarah amal atau sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan (jasa)¹⁵

yakni dengan memberi suatu pekerjaan kepada orang lain. Sewa-menyewa ini diperbolehkan menurut pandangan Ulama fiqih asalkan terdapat kekelasan jenis pekerjaannya, misalnya tukang jahit (penjahit), buruh bangunan. Sewa-menyewa ada yang memiliki sifat pribadi, misalnya asisten rumah tangga, tukang kebun serta security. Dan adapula yang memiliki sifat serikat, seperti halnya menjadi buruh bangunan, buruh pabrik, serta lain sebagainya.

Pengertian sewa-menyewa atau *Ijarah* dalam Hukum Syara' ialah sebuah akad atas sebuah manfaat yang diperbolehkan, dari obyek tertentu maupun yang dijelaskan kriterianya, serta tempo yang jelas dan diketahui.

¹⁵ *Ibid*, 131

3. Syarat Dan Rukun Sewa-menyewa

Syarat akad sewa-menyewa atau *Ijarah* tidak berbeda jauh dengan jual beli, yakni terdapat empat syarat yaitu:

a. Syarat Terjadinya Akad (Syarat *In'iqad*)

Syarat ini memiliki keterkaitan dengan *aqid*, akad, serta objek akad. Syarat yang berhubungan dengan *'aqid* ialah berakal, serta *mumayyiz* menurut pendapat hanafiah, serta baligh, menurut pandangan Syafi'iyah dan Hanabilah. Dengan hal tersebut maka akad sewa-menyewa atau *Ijarah* tidak sah jika pihak yang berakad (*mu'jir* dan *musta'jir*) gila atau belum memenuhi ketentuan usia yang ditetapkan. Menurut pandangan malikiyah, *tamyiz* ialah syarat dari akad sewa-menyewa (*Ijarah*) dan jual beli (*ba'i*), sedangkan baligh menjadi syarat berlangsungnya akad (*nafadz*).¹⁶ Demikian pula, jika anak yang *mumayyiz* menyewakan dirinya (sebagai pekerja) atau barang yang ia miliki disewakan maka hukum akadnya tetaplah sah, namun untuk keberlangsungan akadnya menunggu izin dari wali anak tersebut.

b. Syarat *Nafadz* (Berlangsungnya Akad)

Dalam kelangsungan akad (*nafadz*) sewa-menyewa atau *ijarah* terdapat syarat yang harus terpenuhi yakni hak milik atau wilayah (kekuasaan). Jika pihak *'aqid* tidak memiliki hak kekuasaan atau kepemilikan atas apa yang diakadkan, maka akad

¹⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta : Amzah, 2017), 321.

tidak bisa dilanjutkan atau dilangsungkan, dan menurut pendapat Hanafiah serta Malikiyah statusnya menjadi *mauquf* (ditangguhkan), dan menunggu persetujuan dari pemilik objek yang disewakan, seperti halnya dalam syarat jual beli.¹⁷

c. Syarat Sahnya Akad

Dalam sewa-menyewa terdapat beberapa syarat agar akad menjadi sah, syarat sah tersebut berkaitan pelaku (*'aqid*), objek yang disewakan (*mau'qud 'alaih*), upah atau uang sewa (*ujrah*) dan akadnya. Syarat-syarat yang dimaksudkan ialah :

1. Persetujuan antara kedua belah pihak yang melakukan akad, hal ini sama seperti dalam akad jual beli. Sewa-menyewa ini termasuk dalam perniagaan (*ijarah*), sebab dalam akad ini terdapat pertukaran harta antara para pihak.
2. Objek akad yang disewakan ini harus memiliki manfaat yang jelas, sehingga tidak akan memunculkan permasalahan dikemudian harinya. Bila objek akad yang disewakan ini tidak jelas dalam manfaatnya, dan menimbulkan permasalahan dikemudian hari maka akad sewa-menyewa atau *ijarah* ini tidak sah. Kejelasan terhadap objek pada akad sewa-menyewa dapat dilakukan dengan memberikan penjelasan terhadap:
 - a. Objek manfaat. Pemberian penjelasan terhadap objek manfaat dapat dilakukan dengan mengetahui dengan jelas

¹⁷ Ibid., 322.

barang yang akan disewakan. Apabila pemilik barang mengatakan, "Saya akan menyewakan salah satu diantara kedua rumah ini", maka akad sewa-menyewa atau *ijârah* dilakukan tadi tidak sah, sebab tidak ada kejelasan rumah mana yang akan disewakan.

- b. Masa manfaat. Pentingnya memberikan penjelasan terhadap masa manfaat dari perjanjian sewa rumah yang akan ditinggali, akankah beberapa bulan atau beberapa tahun, obyek kios atautkah kendaraan, misalnya berapa hari obyek akan disewa.
 - c. Jenis pekerjaan apakah yang akan tukang dan pekerja lakukan. Pentingnya memberikan penjelasan terhadap jenis ini supaya para pihak tidak berselisih dikemudian hari. Contohnya adalah pekerjaan membangun rumah sejak tahap fondasi hingga terima kunci, dengan interior design yang terdapat pada gambar yang diinginkan. Atau pekerjaan lain seperti halnya menjahit pakaian haruslah menyertakan desain dan ukurannya agar tidak salah dalam mengerjakan.
3. Objek dalam akad sewa-menyewa atau *ijarah* harus terpenuhi baik secara hakiki ataupun syar'i. Tidak sah apabila barang yang diakadkan sulit diberikan secara esensial, misalnya menyewakan seekor kuda yang binal sebagai kendaraan.

Ataupun tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam hukum syar'i, misalnya dalam hal menyewa jasa wanita dalam keadaan haid untuk membersihkan masjid, maupun menyewa jasa dokter gigi untuk mencabut gigi yang sama sekali tidak bermasalah atau dalam keadaan sehat serta menyewa tukang sihir sebagai tenaga pengajar ilmu sihir.

4. Manfaat dari objek yang diakadkan haruslah manfaat yang sudah diperbolehkan menurut syara'. Contohnya menyewa sebuah buku sebagai bacaan, serta menyewa sebuah rumah sebagai tempat tinggal. Dengan hal ini maka, tidak boleh menyewakan sebuah tempat tinggal (rumah) sebagai tempat untuk berbuat maksiat, hal lainnya sebagai tempat melakukan perjudian, ataupun menyewa jasa seseorang sebagai pembunuh, maupun menganiayanya seseorang sebab dalam hal ini menerima upah atas perbuatan maksiat.
5. Pekerjaan yang akan dilaksanakan bukanlah sesuatu yang wajib/fardhu. Sebab dalam hal ini seseorang yang melaksanakan pekerjaan wajib, tidak memiliki hak atas upah pekerjaannya. Dengan hal ini, maka tidak ada yang sah apabila menyewakan tenaga seseorang untuk melaksanakan aktivitas yang bersifat *taqarrub* serta taat kepada Allah, misalnya dalam melakukan shalat, puasa, haji, menjadi seorang imam, adzan serta mengajarkan Alquran, sebab semua hal tersebut

menyenangkan bagi sebuah pekerjaan yang bersifat fardhu ataupun wajib.

6. Seseorang yang disewa tidak diperbolehkan mengambil manfaat atas pekerjaannya bagi dirinya sendiri. Apabila orang yang disewa tadi memanfaatkan pekerjaannya maka akad sewa-menyewa atau *ijarah* tadi tidak sah.
7. Manfaat dari objek yang disewakan atau *mau'qud 'alaih* haruslah mempunyai kesesuaian dengan tujuan adanya akad *ijarah*, yang biasa berperan global. Bila manfaat yang diterima tidak sesuai maka akad sewa-menyewa atau *ijarah* tidaklah sah.

Adapula dua syarat yang memiliki keterkaitan dengan upah atau uang sewa (*ujrah*) yakni :

1. Upah ataupun uang sewa harus berupa *mal mutaqawwim* sesuatu yang diketahui. Upah atas sewa berlandaskan kepada *urf* atau adat kebiasaan.
2. Upah ataupun uang sewa tidak diperbolehkan sama jenis dengan objek yang disewakan (*mau'qud 'alaih*). Bilamana upah ataupun uang sewa sama jenis dengan objek yang disewakan (*mau'qud 'alaih*) maka akad sewa -menyewa atau *ijarah* tidaklah sah.

d. Syarat Mengikatnya Akad (Syarat *Luzum*)

Supaya akad sewa-menyewa atau *ijarah* dapat mengikat, terdapat dua syarat yang harus terpenuhi yaitu :

1. Objek yang diakadkan tidak boleh terdapat kecacatan ('aib) yang mana menjadi penyebab terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewakan. Bila terdapat kecacatan terhadap sebuah objek yang diakadkan maka pihak penyewa (*mustajir*) diperbolehkan untuk memilih apakah ingin melanjutkan akad dengan diskon uang sewa seperti halnya demikian ataukah membatalkannya.
2. Tidak adanya *udzur* (alasan) sehingga akad *ijarah* atau sewa menyewa dapat dibatalkan. Tetapi jika terdapat *udzur* (alasan) baik dari pelaku ataupun objek yang diakadkan, sehingga pelaku berhak membatalkan akad.

Akad sewa menyewa dapat dikatakan sah apabila terpenuhinya rukun dan syaratnya. Rukun adalah hal penting yang harus ada pada sebuah akad atau transaksi. Tanpa rukun suatu akad atau transaksi tidak sah, seperti yang telah dijelaskan Abdul Karim Zaidan dalam bukunya “*al-Waiju fi Ushul Fiqh*” bahwa rukun adalah bagian dari hakikat sesuatu atau zatnya.¹⁸

¹⁸ Abdul Karim Zaidan, *al-Waiju fi Ushul Fiqh*, (Beirut: al-Risalah, 1998), Cet. Ke 7, 59

Ijarah atau sewa menyewa sendiri termasuk transaksi umum, yang akan dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat pada umumnya. Rukun dalam sewa-menyewa terdapat 4 diantaranya:

1. Aqid, yaitu muajir (pihak yang menyewakan) dan musta'jir (pihak yang menyewa)
2. Sighat (ijab & qabul)
3. Mauqud 'alaih (objek yang disewakan)
4. Ujrah (upah atau imbalan)

Selain rukun akad Ijarah atau sewa menyewa diatas, terdapat beberapa syarat-syarat agar transaksi akad Ijarah menjadi halal, diantaranya :

1. Syarat terjadinya akad
2. Syarat saat pelaksanaan
3. Syarat sah ijarah
4. Syarat keadilan

Namun terdapat syarat-syarat ataupun unsur-unsur yang perlu dipenuhi ketika melakukan akad tersebut, yaitu :

1. Para pihak yang bersepakat dalam akad harus saling rela atau ridho terhadap ketentuan akad dan tidak dalam keadaan terpaksa.
2. Dalam akad Ijarah atau sewa menyewa tidak boleh ada unsur penipuan.
3. Barang yang menjadi objek akad harus berwujud, bentuknya jelas sesuai realitas.

4. Manfaat dari barang yang menjadi objek Ijarah harus dibolehkan, bukan yang bersifat haram.
5. Upah atau imbalan yang diberikan harus yang bernilai sesuai dengan mata uang yang digunakan.

4. Tujuan Sewa-menyewa

Tujuan diadakannya sewa-menyewa ialah agar semua orang dapat mencukupi segala kebutuhan atas hidup mereka dalam kesehariannya, bisa kebutuhan primer atau kebutuhan pokok ataupun yang bukan pokok, hal ini bermaksud menunjang keberlangsungan hidup semua umat manusia.¹⁹

C. Kamar Kos

1. Pengertian Kamar Kos

Indekos atau kos ialah sebuah jasa yg memperlihatkan sebuah lokasi atau kamar untuk ditempati dengan menggunakan uang sewa sebagai pembayaran yang eksklusif pada setiap waktu tertentu (pembayaran biasanya dilakukan per bulan). Kata "Kos" sebenarnya merupakan turunan menurut frasa bahasa Belanda "*In de Kos*". Definisi "*In de Kos*" sebenarnya merupakan "makan pada pada" tetapi jika frasa tadi dijabarkan lebih lanjut bisa juga berarti "tinggal & ikut makan" pada tempat tinggal ataupun lokasi menumpang.

Seiring berkembangnya zaman, kini masyarakat Indonesia menyebut kata "*in de Kos*" menjadi kata "Kos" saja. Di Indonesia,

¹⁹ Syamsul Hilal, "Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat" *Jurnal* Vol.5, No,1 (2013), 12

terutama pada Kota Kediri, pusat pendidikan tumbuh berjamuran, terutama akademi & universitas swasta. Hal ini tentunya diikuti dengan adanya penambahan jumlah tempat tinggal-tempat tinggal atau bangunan spesifik yang memperlihatkan jasa penyewaan kamar kos bagi mahasiswa yang membutuhkannya tempat tinggal.²⁰

D. Covid-19

1. Pengertian Covid-19

Coronavirus merupakan virus RNA menggunakan berukuran partikel 120-160 nm. Awalnya virus ini menginfeksi para hewan, diantaranya unta serta kelelawar. Sebelum terjadinya pandemi Covid-19, terdapat 6 jenis coronavirus yg bisa menginfeksi manusia, yaitu *alphacoronavirus 229E*, *alphacoronavirus NL63*, *betacoronavirus OC43*, *betacoronavirus HKU1*, *Severe Acute Respiratory Illness Coronavirus (SARS-CoV)*, & *Middle East Respiratory Syndrome Coronavirus (MERS-CoV)*. Coronavirus yg sebagai etiologi Covid-19 termasuk pada *Genus Betacoronavirus*. Berdasarkan analisis filogenetik diberitahukan bahwa virus ini masuk dalam subgenus yg sama menggunakan coronavirus yg mengakibatkan endemi *Severe Acute Respiratory Illness (SARS)* dalam 2002-2004 silam, yaitu

²⁰ Andi Triansah dkk, "Membangun Aplikasi Web Dan Mobile Android Untuk Media Pencarian Kos Menggunakan Phonegap Dan Google Maps Api", *Jurnal Informatika Mulawarman* Vol. 9 No. 3 (Oktober 2014), 34.

Sarbecovirus. 15 Atas dasar ini, *International Committee on Taxonomy of Viruses* mengajukan nama SARS-CoV-2.²¹

2. Dampak Adanya Covid-19

Terdapat beberapa akibat yang melanda Indonesia akibat pandemi ini memforsir seluruh tingkat pemerintahan baik pusat serta wilayah buat melaksanakan koreksi terhadap rencana pembangunan yang telah diresmikan. Akibat adanya pandemi Covid-19 hal ini cukup berpengaruh bagi penyusutan kualitas hidup manusia dalam bermacam aspek, baik raga, psikologis, ataupun lingkungan akibat langsung dari pandemi Covid-19 terjalin dalam aspek kesehatan. Pada aspek kesehatan, akibat pandemi Covid-19 merupakan melambungnya jumlah angka positif serta kematian akibat adanya Covid-19 dan cakupan layanan kesehatan pada masa pandemi.

Dampak lain adanya Covid-19 selain dalam bidang kesehatan, juga memberikan akibat yang terbilang besar bagi seluruh segi kehidupan. Tetapi, akibat yang lumayan dialami merupakan akibat dalam bidang ekonomi. Dampak ekonomi terlihat sangat jelas yakni adanya peningkatan pengangguran. Kerlambatan ekonomi pada masa pandemi Covid-19 utamanya disebabkan oleh perubahan penyaluran serta permintaan hendak benda serta jasa sebab kebijakan pembatasan kegiatan yang dijalankan. Munculnya pandemi Covid-19 mengakibatkan para pekerja kehilangan mata pencariannya, sedangkan

²¹ Aditya Susilo, dkk, *Coronavirus Disease 2019, Tinjauan Literatur Terkini : Jurnal Penyakit Dalam Indonesia*, (Jakarta : RSUPN Dr.Ciptomangunkusumo,2020), 45.

pekerja pemula enggan mencari pekerjaan sebab tidak tersediannya lapangan kerja bagi mereka. Sedangkan akibat sosial hendak dilihat melalui tingkat dan persebaran kemiskinan.²²

²² Nurul Aeni, "Pandemi Covid-19: Dampak Kesehatan, Ekonomi, dan Sosial Covid-19 Pandemic: The Health, Economic, and Social Effects", *Jurnal Litbang* Vol. 17 No. 1 (Juni 2021), 17.

