

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP  
PERUBAHAN PERJANJIAN SEWA AKIBAT  
OVERMACHT PANDEMI COVID-19  
(Studi Kasus pada Usaha Indekos di Lingkungan  
UIN Walisongo)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1) Dalam Ilmu  
Syariah dan Hukum



Disusun Oleh:

**PUJI LESTARI**  
**1802036053**

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2022**

## DEKLARASI

Yang Bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Puji Lestari

NIM : 1802036053

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Fakultas Syariah dan Hukum

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perubahan Perjanjian Sewa Akibat Overmacht Pandemi Covid-19 (Studi Kasus pada Usaha Indekos di Lingkungan UIN Walisongo).

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi dijadikan sebagai bahan rujukan.

Semarang, 21 April 2022

Deklarator,



Puji Lestari

**NIM: 1802036053**



### PENGESAHAN

Naskah skripsi berikut ini:

Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perubahan Perjanjian Sewa Akibat Overmacht Pandemi Covid-19 (Studi Kasus pada Usaha Indekos di Lingkungan UIN Walisongo)**

Penulis : Puji Lestari

NIM : 1802036053

Telah diujikan dalam sidang munaqasyah oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang dan dapat disahkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Semarang, 23 Juni 2022

### DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang

**Novita Dewi Masvithoh, S.H., M.H**  
NIP. 197910222007012011

Sekretaris Sidang

**Dr. H. Amir Tahrid, M.Ag**  
NIP. 197204202003121002

Penguji Utama I

30/22  
6

**Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag**  
NIP. 196308011992031001



Penguji Utama II

**Dr. H. Mashudi, M.Ag**  
NIP. 196901212005011002

Pembimbing I

**Drs. Sahidin, M.Si**  
NIP. 196703211993031005

Pembimbing II

**Dr. H. Amir Tahrid, M.Ag**  
NIP. 197204202003121002



## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eksemplar  
Hal : Naskah Skripsi  
An. Sdri. Puji Lestari

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syaria'ah dan Hukum  
UIN Walisongo

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb*

Setelah kami meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini kami kirim naskah skripsi saudara:

Nama : Puji Lestari  
NIM : 1802036053  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Tinjauan Hukum Islam terhadap Perubahan Perjanjian Sewa Akibat Pandemi Covid-19 (Studi Kasus pada Usaha Indekos di Lingkungan UIN Walisongo)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb*

Pembimbing I

**Drs. Sahidin, M.Si**  
NIP: 196703211993031005

Semarang, 21 April 2022  
Pembimbing II

**Dr. H. Amir Tajrid, M.Ag**  
NIP: 197204202003121002

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini adalah bagian dari ibadahku kepada Allah SWT, karena kepada-Nyalah kami diberikan kekuatan, kecerdasan dan syafaat.

Kedua orang tua tercinta Ibu Cusmiati, Bapak Sahari (Alm.) dan Siti Fatiaturokhmah yang selalu memberikan motivasi, memberi semangat, nasihat dan senantiasa memberi do'a.

Keluarga besar tercinta yang selalu memberikan dukungan dan do'a.

Para dosen yang senantiasa membimbing dan memberikan arahan,

Sahabat-sahabat tersayang,

Teman-teman HES angkatan 2018,

Almamater Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo  
Semarang

Terimakasih atas do'a, dan dukungan yang telah diberikan selama ini.

Semoga Allah SWT selalu melindungi dan meridhoi kita semua.  
Aamin...

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ  
الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ  
حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

*“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (Q.S 5 [Al-Maidah]: 1).<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Al-Qur'an Surah Al-Maidah ayat 1.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi kata-kata bahasa Arab yang dipakai dalam penulisan skripsi ini berpedomanan pada “Pedoman Transliterasi Arab-Latin” yang dikeluarkan berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI tahun 1987. Pedoman Transliterasi Arab Latin yaitu sebagai berikut:

### A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De

ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Şad	ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Đad	đ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	Koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	ge
ف	Fa	F	ef
ق	Qaf	Q	ki
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	el
م	Mim	M	em
ن	Nun	N	en
و	Wau	W	we
ه	Ha	H	ha
ء	Hamzah	‘	apostrof
ي	Ya	Y	ye



## B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

### 1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	a	a
ِ	Kasrah	i	i
ُ	Dammah	u	u

## 2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
...يَ	Fathah dan ya	ai	a dan u
...وَ	Fathah dan wau	au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala
- سَأَلَ suila
- كَيْفَ kaifa
- حَوْلَ haula

### C. *Maddah*

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ...اِ...اِ...	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
اِ...اِ...	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
اِ...اِ...	Dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā
- قِيلَ qīla
- يَقُولُ yaqūlu

## D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup  
Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah “t”.
2. Ta' marbutah mati
3. Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah “h”.
4. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan “h”.

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ      raudah al-atfāl/ raudahtulalfāl
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ      al-madīnah al-munawwarah/  
al-madīnatulmunawwarah
- طَلْحَةَ      talhah

## E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddahitu.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala
- الْبِرُّ al-birr

## **F. Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu
- الْجَلَالُ al-jalālu

## G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khuẓu
- شَيْءٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

## H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang

penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- **وَإِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ**  
Wainnallāhalahuwakhairar-rāziqīn/  
Wainnallāhalahuwakhairurrāziqīn
- **بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا**  
Bismillāhimajrehāwamursāhā

## **I. Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal namadiri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.





Sebelum menempati rumah sebagai objek sewa, pemilik dan penyewa indekos melakukan sebuah perjanjian atau dalam Islam dikenal sebagai akad. Munculnya pandemi covid-19 yang dapat dikatakan sebagai *overmacht* (keadaan memaksa) membuat aktivitas terbatas. Pentingnya perubahan perjanjian sewa menyewa indekos ini diteliti adalah karena dalam Islam sangat dianjurkan untuk memenuhi akad-akad yang telah dilakukan dan disepakati. Namun yang terjadi pada kasus sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo adalah adanya perubahan perjanjian yaitu perubahan terhadap awal masa sewa, harga sewa dan juga mekanisme pembayaran *ujrah* sewa.

Permasalahannya adalah: 1) Bagaimana mekanisme pelaksanaan sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo?; 2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek perubahan perjanjian sewa indekos akibat pandemi covid-19?; 3) Bagaimana solusi apabila terjadi perubahan perjanjian sewa akibat pandemi covid-19?.

Penelitian ini tergolong penelitian normatif-empiris dengan pendekatan yuridis-empiris. Penelitian ini mengambil 3 orang pemilik indekos dan 3 penyewa sebagai sampel dari populasi yang ada di lingkungan UIN Walisongo. Teknik pengumpulan sampel menggunakan *purposive sampling* agar sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan penulis. Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah wawancara, observasi dan dokumentasi. Selanjutnya teknik pengelolaan dan analisis data dilakukan melalui tiga tahapan, yaitu: pengumpulan data, reduksi data dan penyajian data serta pengambilan kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa: pertama, mekanisme pelaksanaan sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo menggunakan akad *ijarah*. Pelaksanaanya sudah memenuhi syarat dan rukun *ijarah* atau dalam artian bahwa akadnya sah. Namun perlu dilakukan penyempurnaan hukum dengan melakukan perjanjian sewa secara tertulis; kedua, praktek sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo jika ditinjau dari hukum Islam adalah wajib melaksanakan perjanjian sewa yang telah disepakati atau memenuhi akad yang dibuat. Namun adanya pandemi covid-19 yang dikatakan sebagai *overmacht* (keadaan memaksa) maka hukumnya menjadi *rukhsah*. *overmacht* (keadaan memaksa) membuat adanya perubahan perjanjian sewa yang sebelumnya telah disepakati. Namun yang tidak dibenarkan adalah adanya perubahan perjanjian secara sepihak yaitu mengenai perubahan penetapan awal sewa, perubahan *ujrah* sewa, dan

perubahan mekanisme pembayaran ujarah sewa. Dengan begitu maka dapat menimbulkan kemudharatan, dan itu sebaiknya dihindari; ketiga, upaya yang dapat dilakukan apabila terjadi perubahan perjanjian sewa indekos adalah dengan musyawarah diantara kedua belah pihak agar saling ridho dan tidak menimbulkan permasalahan baru.

**Kata kunci:** *Ijarah, perjanjian, overmacht.*

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirraahmanirrahim*

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah serta nikmat-Nya bagi kita pada umumnya dan kepada penulis pada khususnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan proses penyusunan skripsi ini. Skripsi yang saya tulis berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Islam terhadap Perubahan Perjanjian Sewa Akibat Overmacht Pandemi Covid-19 (Studi Kasus pada Usaha Indekos di LignKeyungan UIN Walisongo)”.

Dalam penyusunan skripsi ini, mendapatkan banyak arahan, saran, bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Ucapan terimakasih banyak penulis sampaikan kepada orang yang paling berkontribusi dalam penyelesaian skripsi:

1. Prof. Dr. Imam Taufiq, M.Ag selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Muhamad Arja Imroni, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak Supangat, M.Ag selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan seluruh Staf jurusan Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
4. Drs. H. Sahidin, M.Si selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Dr. H. Amir Tajrid, M.Ag selaku Dosen Pembimbing II, yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam menyusun skripsi ini.
5. Semua Dosen Pengajar dan Civitas Akademika Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang yang telah mengampu berbagai materi dalam perkuliahan.

6. Pemilik dan penyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo yang telah membantu memberikan jawaban ketika diwawancarai sehingga mempermudah penulis dalam memperoleh data.
7. Kepada keluarga penulis Bapak Sahari Alm., Ibu Cusmiati yang selalu mendukung dalam sisi materiil dan non materiil. Memberi motivasi, nasihat dan doa kepada penulis dan ikut mendukung setiap keputusan yang diambil.
8. Adikku tercinta, Siti Fatiaturokhmah yang selalu ada ketika penulis membutuhkan bantuannya. Perempuan baik dalam hidup saya.
9. Teman terbaikku Finda Safitri yang selalu menjadi pendengar dan penasehat yang baik bagi saya.
10. Teman-temanku di kontrakan sarangmadu (Aida, Mila, Dila, Vera, Tien, Eva dan Evi). Teman cerita, travelling, dan berkeluh kesah tentang semua hal yang memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini.
11. Teman-teman organisasi IMPP yang selalu memberikan banyak pelajaran berharga tentang artinya kekeluargaan, menghargai satu sama lain dan bertanggungjawab terhadap hal apapun.
12. Teman-teman KKN kelompok 108 yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Terimakasih atas 45 hari yang sangat berharga.
13. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan skripsi ini.
14. Last but not least, i wanna thank me, i wanna thank me for believing in me. I wanna thank me for doing all this hard work. I wanna thank me for never quitting. I wanna thank me for just being me at all times.

Terimakasih atas segala kebaikan yang telah diberikan. Penulis hanya bisa membalas sebisa mungkin dan berdo'a karena hanya Allah SWT yang bisa membalas kebaikan kalian. Semoga karya tulis ini dapat bermanfaat dan menjadi salah satu warna dalam hasanah ilmu dan pengetahuan.

Semarang, 21 April 2022

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Puji Lestari', with a horizontal line underneath.

**Puji Lestari**

**NIM: 1802036053**

## DAFTAR ISI

<b>DEKLARASI</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>v</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xxi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xxv</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xxvi</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Telaah Pustaka.....	8
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan.....	21
<b>BAB II: KONSEP AKAD IJARAH, OVERMACHT DAN KONSEP HUKUM ISLAM</b> .....	<b>23</b>
A. Perjanjian .....	23
1. Pengertian Perjanjian dalam Islam ..	23
2. Rukun dan Syarat Perjanjian.....	24

3.	Asas-asas Perjanjian .....	25
4.	Berakhirnya Perjanjian .....	30
B.	Overmacht.....	33
1.	Pengertian <i>Overmacht</i> dalam Islam.	33
2.	Syarat Terjadinya Overmacht .....	37
3.	Resiko dan Mekanisme Penyelesaian dalam Perjanjian dengan Alasan <i>Overmacht</i> .....	38
C.	Sewa Menyewa.....	40
1.	Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa dalam Islam.....	40
2.	Rukun dan Syarat Sewa Menyewa .	44
3.	Macam-macam Sewa Menyewa .....	47
4.	Hikmah Sewa Menyewa.....	48
5.	Berakhirnya Sewa Menyewa .....	49
D.	Konsep Hukum Islam.....	50
1.	Pengertian Hukum Islam .....	50
2.	Pembagian Hukum Islam .....	51
3.	Karakteristik Hukum Islam .....	53
4.	Asas-asas Hukum Islam .....	55
5.	Tujuan Hukum Islam.....	56
<b>BAB III:</b>	<b>PRAKTEK SEWA MENYEWAKAN DAN PERUBAHAN PERJANJIAN INDEKOS AKIBAT PANDEMI COVID-19.....</b>	<b>58</b>
A.	Profil Indekos .....	58
1.	Profil Indekos 1 .....	58
2.	Profil Indekos 2.....	59
3.	Profil Indekos 3.....	61

B.	Karakteristik Responden dan Indekos .....	64
1.	Karakteristik Responden .....	64
2.	Karakteristik Indekos.....	65
C.	Hak dan Kewajiban Pemilik dan Penyewa Indekos .....	68
D.	Akad Sewa Indekos di lingkungan UIN Walisongo .....	70
1.	Bentuk perjanjian sewa Indekos .....	70
2.	Perhitungan Masa Sewa .....	72
3.	Perhitungan Harga Sewa .....	72
4.	Perhitungan biaya air, listrik, dan sampah.....	73
E.	Perubahan Perjanjian Akibat Pandemi Covid-19 .....	74
<b>BAB IV:</b>	<b>ANALISA HUKUM ISLAM TERHADAP PERUBAHAN PERJANJIAN SEWA AKIBAT PANDEMI COVID-19.....</b>	<b>78</b>
A.	Analisis Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Indekos di Masa Pandemi Covid-19 .....	78
B.	Analisis Tinjauan Hukum Islam terhadap Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa Indekos Akibat Pandemi Covid-19 .....	85
C.	Analisis Upaya Penyelesaian apabila Terjadi Perubahan Perjanjian Sewa Akibat Pandemi Covid-19 .....	92
<b>BAB V :</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>94</b>
A.	Kesimpulan .....	94



B. Saran.....	96
C. Penutup.....	97
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>98</b>
<b>LAMPIRAN – LAMPIRAN.....</b>	<b>104</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>119</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Rumah Indekos 1.....	59
Gambar 3.2	Rumah Indekos 2.....	61
Gambar 3.3	Rumah Indekos 3.....	63
Gambar 3.4	Screenshot Percakapan antara Penyewa dengan Pemilik Indeko.....	75
Gambar 3.5	Screenshot Percakapan antara Penyewa dengan Pemilik Indekos 2.....	76
Gambar 3.6	Screenshot Percakapan antara Penulis dengan Penyewa.....	77

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 3.1	Daftar Karakteristik Responden.....	64
Tabel 3.2	Identitas Responden Berdasarkan Domisili.	65
Tabel 3.3	Karakteristik Berdasarkan Kondisi Indekos.	66
Tabel 3.4	Karakteristik Indekos Berdasarkan Jenis Bangunan.....	67
Tabel 3.5	Karakteristik Indekos Berdasarkan Lama Kepemilikan. ....	68
Tabel 3.6	Bentuk Perjanjian Indekos.....	70
Tabel 3.7	Perhitungan Masa Sewa. ....	72
Tabel 3.8	Perhitungan Harga Sewa. ....	73
Tabel 3.9	Perhitungan Biaya Air, Listrik dan Sampah.	74

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Istilah perjanjian dalam hukum Islam disebut dengan akad. Akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak kedua belah pihak atau lebih untuk melaksanakan suatu hukum pada objeknya. Dalam ensiklopedia hukum Islam, akad memiliki arti perikatan, perjanjian dan pemufakatan (*al-ittifaq*).<sup>2</sup>

Apabila seseorang melakukan sebuah akad atau perjanjian pada seseorang yang lain maka menjadi sebuah keharusan baginya untuk memenuhi akad-akad tersebut. sebagaimana yang tertuang dalam Firman Allah dalam Al-Qur'an Surah Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ  
بِهَيْمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ  
وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

*“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. diharamkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan*

---

<sup>2</sup> Rahmawati Eka Nuraini, Ab Mumin, *Akad Jual Beli Prespektif Fikih Praktiknya Dipasar Modal Indonesia*, *Jurnal Al-Adalah* Vol. XII, No. 4 Desember, 2015.

*hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (Q.S 5 [Al-Maidah]: 1).*

Namun pada faktanya, terjadi perubahan perjanjian sewa kos-kosan dan kontrakan atau dikenal dengan sebutan indekos di lingkungan UIN Walisongo karena adanya pandemi covid-19 dari apa yang telah diperjanjikan sebelumnya, perubahan perjanjian tersebut diantaranya:

1. Terjadi perubahan awal perhitungan masa sewa kontrakan dari apa yang telah ditetapkan sebelumnya. Perjanjian yang telah disepakati bersama dan jika mengalami perubahan harus atas dasar kesepakatan bersama pula.
2. Terjadi perubahan harga sewa kos-kosan pada masa pandemi covid-19.
3. Terjadi perubahan mekanisme pembayaran biaya sewa kontrakan dari apa yang telah diperjanjikan sebelumnya. Permintaan keringanan dilakukan ditengah pelaksanaan perjanjian. Pembayaran yang seharusnya dilaksanakan secara kontan tiba-tiba diangsur oleh penyewa dengan alasan pandemi.

Hal yang terjadi pada perubahan perjanjian sewa indekos di lingkungan UIN Walisongo membuat salah satu pihak tidak dapat melakukan prestasinya dan mengubah perjanjian yang telah dibuat karena keadaan memaksa yang menyebabkan suatu hak atau kewajiban dalam suatu hubungan hukum yaitu adanya pandemi covid-19. Namun dalam keadaan *overmacht* seperti ini dapat merugikan salah satu pihak pembuat akad baik dari pihak pengusaha indekos atau dari pihak penyewa itu sendiri karena perubahan perjanjian tersebut tidak diimbangi dengan pemberian ganti rugi atau *khiyar*.

Ditinjau dari segi bisnis, usaha sewa menyewa indekos merupakan bisnis yang cukup menjanjikan.<sup>3</sup> Latar belakang lokasi yang berada di lingkungan perguruan tinggi dan banyaknya pendatang baru dari luar daerah sangat mempengaruhi kegiatan sewa-menyewa ini. Jumlah pendatang yang banyak menimbulkan adanya praktek sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo. Seperti bisnis pada umumnya, diperlukan kerjasama agar tercapai kesepakatan yang terbaik. Di dalam kerjasama ini dilakukan antara pemilik indekos dengan penyewa, yaitu penyewa membayar biaya sewa (*ujrah*) sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat kepada pemilik indekos, dengan ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya seperti besarnya *ujrah*, masa sewa indekos dan lainnya kemudian pemilik indekos memberikan manfaat atas objek sewa yaitu rumah sebagai tempat tinggal sementara bagi penyewa.

Perjanjian yang telah dibuat atas dasar kesepakatan bersama sudah sepatutnya dijalankan dengan itikad baik kedua belah pihak. Seperti halnya pada proses perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik indekos dengan penyewa di lingkungan UIN Walisongo. Perjanjian biasanya dilakukan secara lisan maupun tulisan dimana didalamnya memuat kesepakatan diantara keduanya sebagai landasan dalam pelaksanaan akad sewa indekos.<sup>4</sup>

Dari data yang saya temui, bahwa pengusaha indekos di lingkungan UIN Walisongo ada yang masih melakukan perjanjian sewa secara lisan, hal ini dirasa lebih mudah dan praktis. Penyewa langsung bernegosiasi dengan pemilik

---

<sup>3</sup> Wawancara dengan Ibu Mahmudah selaku Pemilik Indekos 1 pada tanggal 13 Februari 2022, di Ngaliyan.

<sup>4</sup> Wawancara dengan Tien Arum Yulianti selaku penyewa indekos 1, tanggal 12 Februari 2022, di Ngaliyan Semarang.

indekos atas harga sewa dan masa sewa serta biaya lain yang mungkin timbul seperti pembiayaan listrik, air dan sampah. Setelah proses negosiasi selesai dan telah terjadi kata “sepakat” diantara keduanya maka sudah sepatutnya mereka saling menerima dan memberikan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak.

Selain menggunakan perjanjian secara lisan, ada juga pemilik indekos yang melakukan perjanjian secara tertulis. Perjanjian ditulis diatas kertas dengan menyertakan tanda tangan kedua belah pihak dimana didalamnya memuat poin-poin yang dan nantinya harus dijalankan. Perjanjian tertulis berfungsi agar kedua belah pihak memiliki kejelasan mengenai batasannya antara hak yang didapat dan kewajiban yang harus dipenuhi. Namun tidak banyak pemilik indekos yang melakukan perjanjian secara tertulis, keterbatasan dalam pengetahuan dan menganggap bahwa perjanjian lisan lebih mudah dan praktis ada salah satu alasannya.<sup>5</sup>

Baik perjanjian secara lisan maupun tertulis sama-sama masih dijalankan dalam proses akad sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo. Perjanjian secara lisan terlihat lebih praktis karena hanya dilakukan melalui ucapan namun tidak ada bukti otentik bila mana nantinya terjadi suatu pelanggaran perjanjian. Kelemahan sebuah perjanjian lisan adalah para pihak menganggap bahwa bukan selembar kertaslah yang mengikat keduanya, melainkan kesadaran akan adanya kesamaan tujuan dan kewajiban bersama dan dalam arti selanjutnya, apabila keadaan berubah, begitupula kesepakatan yang telah diambil. Apabila perjanjian

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Umar Muhktar selaku penyewa indekos 3, tanggal 13 Februari 2022, di Ngaliyan Semarang.

dilakukan secara tertulis maka akan menjadi dasar hukum yang kuat bila nantinya terjadi ingkar janji.

Adanya pandemi covid-19 dan penetapan perkuliahan secara online (*daring*) membawa pengaruh terhadap perjanjian sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo. Peristiwa yang terjadi seperti pandemi Covid-19 dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa (*force majeure/ overmacht*), karena adanya Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non alam Penyebaran Corona Virus Desiase 2019 (Covid-19) sebagai bencana Nasional,<sup>6</sup> sebab ada larangan didalamnya untuk tidak melaksanakan kegiatan diluar rumah seperti kegiatan sosial, usaha dan lain sebagainya. Pandemi Covid-19 dalam ushul fiqh dapat dikategorikan sebagai keadaan darurat karena dari peristiwa yang dialami penyewa jikalau memenuhi kewajiban *ujrah* secara langsung maka membutuhkan pengorbanan besar.

الضَّرُورَاتُ تُبِيحُ الْمَحْظُورَاتِ

*“keadaan darurat membolehkan sesuatu yang dilarang”.*

Banyak penyewa yang rata-rata adalah mahasiswa harus kembali pulang ke rumah masing-masing untuk meninggalkan kos-kosan atau kontrakan. Akibatnya mereka tidak bisa merasakan manfaat atas *ujrah* (biaya sewa) atas indekos yang telah terpenuhi. Dampak lain yang timbul adalah perubahan perjanjian sewa karena adanya pandemi covid-19 Seperti perubahan masa sewa, harga sewa dan

---

<sup>6</sup> Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corono Virus Discase 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional.



mekanisme pembayaran biaya sewa (*ujrah* sewa) yang telah ditetapkan sebelumnya. Dari kasus tersebut terdapat akad sewa dimana yang menjadi objek sewa adalah indekos. Seperti yang sudah dijelaskan bahwa proses akad sewa dilakukan baik melalui perjanjian secara lisan maupun tulisan. Namun jika memang pandemi covid-19 dikatakan sebagai *fource majeure* (keadaan memaksa) seharusnya ada keringanan yang diberikan diluar perjanjian yang telah disepakati.

Berdasarkan fenomena tersebut penulis tertarik dan merasa penting melakukan penelitian perubahan perjanjian sewa akibat pandemi covid-19 di lingkungan UIN Walisongo dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perubahan Perjanjian Sewa Akibat Overmacht Pandemi Covid-19 (Studi Kasus pada Usaha Indekos di Lingkungan UIN Walisongo).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka penulis telah merumuskan beberapa pokok masalah yang akan menjadi pembahasan dalam skripsi ini. Adapun pokok permasalahan tersebut adalah:

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo pada masa pandemi covid-19?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek perubahan perjanjian sewa indekos akibat pandemi covid-19?
3. Bagaimana solusi apabila terjadi perubahan perjanjian sewa akibat pandemi covid-19?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan sebagaimana diatas maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme pelaksanaan sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek perubahan perjanjian sewa indekos akibat pandemi covid-19.
3. Untuk mengetahui bagaimana solusi apabila terjadi perubahan perjanjian sewa akibat pandemi covid-19.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian yang hendak penulis capai adalah sebagai berikut:

1. Manfaat secara teoritis  
Secara teoritis, penulis berharap dengan adanya penelitian ini nantinya dapat menjadi buah pikir dalam pengembangan ilmu syariat dan khususnya dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa indekos dimasa pandemi covid-19 agar sesuai dengan prinsip syariah.
2. Manfaat secara praktis
  - a. Bagi pengusaha indekos, dapat dijadikan pedoman dalam pelaksanaan akad sewa menyewa berdasarkan ekonomi syariah dan terhadap hukum yang bersifat responsif.
  - b. Bagi pembaca, dapat digunakan sebagai acuan perbaikan dan pengembangan serta inovasi untuk melakukan penelitian lebih lanjut.
  - c. Bagi peneliti, dapat dijadikan bekal bagi karirnya sebagai sarjana syariah yang profesional.
3. Manfaat secara akademik

Setelah dilakukan penelitian ini, kedepannya semoga dapat menjadi rujukan bagi para civitas akademik maupun bagi para praktisi hukum.

## **E. Telaah Pustaka**

Penelitian mengenai sewa menyewa indekos ini bukan merupakan penelitian pertama yang dilakukan, namun sudah ada penelitian yang mengkaji sebelumnya. Penulis telah mempelajari hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan judul skripsi sebagai bahan rujukan sekaligus sebagai bahan perbandingan untuk menemukan suatu perbedaan. Berdasarkan hasil pencarian dan setelah mempelajari penelitian terdahulu, penulis menemukan beberapa penelitian yang sejalan dengan tema yang akan diteliti.

Pertama adalah penelitian yang dilakukan oleh Farikha Anisatuzzahro, mahasiswi IAIN Surakarta yang berjudul “Praktek Sewa Menyewa Indekos Pada Masa Pandemi Covid 19 Perspektif Akad Ijarah”. Fokus penelitian ini adalah praktik sewa menyewa indekos pada masa pandemi covid 19 perspektif akad *ijarah*. Kesimpulan yang diambil peneliti adalah sewa menyewa diperbolehkan asalkan memenuhi syarat dan rukun akad *ijarah*. Dalam praktik akad yang dilakukan pemilik dan penyewa indekos di kawasan kampus IAIN Surakarta, akad *ijarahnya* sudah terpenuhi seperti adanya kedua belah pihak yang berakad, *ujrah*, barang yang disewakan dan manfaatnya. Namun, dari pihak penyewa merasa kecewa terhadap pemilik indekos karena manfaat yang didapat tidak sesuai dengan *ujrah* sewa yang diberikan. Hal ini karena dari pihak pemilik indekos tidak memberikan keringanan biaya kepada penyewa ditengah keadaan yang sulit karena pandemi covid 19. Penyewa merasa bahwa manfaat yang tidak selaras dengan *ujrah* sewa

yang diberikan karena keadaan darurat yaitu pandemi covid 19 membuat penyewa tidak bisa menempati indekos seperti biasanya. Faktor ekonomi yang menurun tidak membatalkan akad diantara keduanya, namun rasa kecewa timbul karena pemilik indekos tidak ada itikad baik untuk meringankan *ujrah* sewa. Sedangkan yang menjadi fokus penelitian saya adalah tinjauan hukum Islam terhadap perubahan perjanjian sewa akibat pandemi covid-19 di lingkungan UIN Walisongo.<sup>7</sup>

Kedua adalah penelitian yang dilakukan oleh Karlinda, mahasiswi UIN Raden Intan Lampung yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung)”. Fokus penelitian ini adalah adanya penetapan pembayaran listrik oleh pemilik kos-kosan kepada penghuni kos yang tidak menempati kosannya secara sepihak. Sedangkan yang menjadi fokus penelitian saya adalah tinjauan hukum Islam terhadap perubahan perjanjian sewa akibat pandemi covid-19 di lingkungan UIN Walisongo.<sup>8</sup>

Ketiga adalah jurnal ilmiah yang ditulis oleh Julia Ayu, Riskiyansah dan Desi Nopita Sari yang berjudul “Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah (Sewa Kos) yang Tidak Dihuni Saat Pandemi Covid 19 (Studi Kasus di Kos-Kosan Tiga

---

<sup>7</sup> Farikha Anisatuzzahro dan Muh Nashirudin, *Praktek Sewa Menyewa Indekos pada Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Akad Wisuda*, (Jurnal Al-Hakim Vol. 3 No. 1, 2021), IAIN Surakarta, 73-86.

<sup>8</sup> Karlinda, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung)* skripsi Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas UIN Raden Intan Lampung, 2019.

Warna, Kelurahan Pagar Dewa, Kecamatan Selebar, Bengkulu)”. Fokus penelitian ini adalah adanya perbedaan pendapat antara pemilik kos-kosan dengan penyewa. Keduanya memiliki sudut pandang yang berbeda. Pemilik kos-kosan tetap meminta pembayaran sewa secara penuh walaupun tidak dihuni dan hanya tersisa barang-barang milik penyewa. Sedangkan dipihak penyewa tidak setuju dan merasa tertekan karena kos-kosan tidak dihuni secara langsung dan terdapat barang-barangnya yang masih di kos-kosan. Alasan tersebut tetap membuat pemilik kos-kosan menetapkan pembayaran penuh kepada penyewa. Penyewa berharap adanya dispensasi atau potongan harga dari pemilik kos-kosan pada saat pandemi karena mayoritas perekonomian dan pendapatan masyarakat terkena dampak adanya covid 19. Sedangkan yang menjadi fokus penelitian saya adalah tinjauan hukum Islam terhadap perubahan perjanjian sewa akibat pandemi covid-19 di lingkungan UIN Walisongo.<sup>9</sup>

Keempat adalah penelitian yang dilakukan oleh Dendi Purwagandi, mahasiswa UIN Syarif Hidayatullah yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kontrakan di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang”. Yang menjadi fokus penelitian adalah akad yang dilakukan secara lisan. Hal ini menimbulkan kekhawatiran akan adanya wanprestasi. Akad boleh dilakukan secara lisan, namun alangkah lebih baiknya jika dilakukan secara tertulis. Hal ini untuk memperjelas hak dan kewajiban masing-masing pihak. Akad yang dilakukan

---

<sup>9</sup> Julia Ayu, Riskiyansah dan Desi Nopita Sari, *Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah (Sewa Kos) yang Tidak Dihuni Saat Pandemi Covid 19 (Studi Kasus di Kos-Kosan Tiga Warna, Kelurahan Pagar Dewa, Kecamatan Selebar, Bengkulu)*.

secara tertulis nantinya menjadi landasan aturan (hukum) yang kuat apabila terjadi ingkar janji atau wanprestasi. Dalam pelaksanaan sewa menyewa kontrakan di desa Situgadung Kabupaten Tangerang terdapat beberapa pelanggaran kontrak seperti telat membayar hutang dimana hal tersebut diselesaikan melalui musyawarah atau negosiasi antara pihak terkait. Sanksi diusir dari kontrakan bisa terjadi apabila penyewa diketahui melakukan pelanggaran asusila. Dan pada praktiknya memang terjadi pelanggaran asusila disekitar praktek sewa. Sedangkan yang menjadi fokus penelitian saya adalah tinjauan hukum Islam terhadap perubahan perjanjian sewa akibat pandemi covid-19 di lingkungan UIN Walisongo.<sup>10</sup>

Kelima adalah penelitian yang dilakukan oleh Ratri Widiastuti, mahasiswi UIN Sunan Kalijaga yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta”. Yang menjadi fokus penelitian adalah kedua belah pihak, baik pemilik kamar kost maupun penyewa melanggar isi perjanjian. Akad dilakukan secara lisan dan tertulis. Semua syarat dan rukun ijarah sudah sesuai dengan ketentuan dalam hukum Islam terutama yang berkaitan dengan subjek akad dan objek sewa menyewa. Praktek sewa menyewa kamar kost ini mengandung unsur merugikan baik yang dilakukan penyewa atau pemilik kamar kost yang membuat perjanjian menjadi rusak dan tidak dapat dibenarkan karena melanggar ketentuan hukum Islam. Akan tetapi jika yang dirugikan merasa rela dengan apa yang merugikannya, dan apabila

---

<sup>10</sup> Dendi Purwagandi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kontrakan di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang*, skripsi Prodi Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2019.

pihak yang merasa melanggar isi perjanjian memberikan ganti rugi kepada orang yang dirugikan maka tindakan ini sudah memenuhi norma ketentuan yang ada. Sedangkan yang menjadi fokus penelitian saya adalah tinjauan hukum Islam terhadap perubahan perjanjian sewa akibat pandemi covid-19 di lingkungan UIN Walisongo.<sup>11</sup>

Dari beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan skripsi penulis, maka penulis menyimpulkan bahwa belum ada penelitian yang membahas secara spesifik mengenai adanya perubahan perjanjian sewa menyewa indekos akibat adanya pandemi covid-19 di lingkungan UIN Walisongo. Oleh karena itu penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian ini.

## **F. Metode Penelitian**

Menurut Peter R. Senn metode merupakan suatu prosedur atau cara mengetahui sesuatu yang memiliki langkah-langkah sistematis. Suatu kegiatan dalam melaksanakan penelitian harus ditentukan dengan jelas pendekatan penelitian yang akan diterapkan, hal ini dimaksudkan agar penelitian tersebut benar-benar mempunyai landasan yang kokoh dilihat dari sudut metode penelitian, disamping pemahaman hasil penelitian yang lebih proporsional apabila peneliti mengetahui pendekatan yang diterapkan. Berikut adalah metode yang digunakan penulis dalam memperoleh data sebagai penunjang penelitian:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

---

<sup>11</sup> Ratri Widiastuti, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta*, skripsi Prodi Muamalat, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2010.

Penelitian ini menggunakan jenis normatif-empiris dan pendekatan yuridis-empiris. Metode normatif-empiris merupakan jenis penelitian yang dilakukan baik secara langsung maupun dari pustaka. Metode ini dapat juga disebut sebagai metode non-doktrinal artinya penelitian dimaksudkan untuk mempelajari saja bukan memberikan suatu doktrin.<sup>12</sup> Penulis melakukan pendekatan penelitian berdasarkan pada perubahan perjanjian sewa menyewa dan mencari kejelasan terhadap hukum perubahan perjanjian sewa menyewa indekos akibat pandemi covid-19 yang ada di lingkungan UIN Walisongo. Pendekatan normatif diambil dari dokumen undang-undang, buku dan jurnal tentang perubahan perjanjian sewa menyewa. Sedangkan empiris yang dilakukan oleh peneliti adalah penelitian yang dilakukan kepada pemilik dan penyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo. Penelitian yuridis-empiris adalah penelitian dengan objek kajian mengenai perilaku masyarakat. Perilaku yang dikaji merupakan perilaku yang timbul akibat interaksi dengan sistem norma yang ada. Interaksi timbul sebagai respon dari masyarakat terhadap penerapan sebuah ketentuan perundangan maupun perilaku masyarakat sebagai bentuk dalam mempengaruhi ketentuan hukum positif.<sup>13</sup> Penelitian yuridis normatif dalam penelitian ini dilakukan melalui wawancara dengan pemilik dan penyewa indekos di lingkungan

---

<sup>12</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), 34.

<sup>13</sup> Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar), 34 & 51.



UIN Walisongo terkait perubahan perjanjian sewa menyewa indekos akibat pandemi covid-19.

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif ini sering digunakan untuk menghasilkan *grounded theory*, yaitu teori yang timbul dari data bukan dari hipotesis.<sup>14</sup> Data yang diperoleh dengan metode ini berupa data-data verbal dan bukan angka.<sup>15</sup> Tujuan penggunaan metode penelitian secara kualitatif ini adalah untuk memahami, mencari makna dibalik data, untuk menemukan kebenaran, baik kebenaran empiris, empiris logis.<sup>16</sup> Data dalam penelitian ini diperoleh dari adanya interaksi yang dilakukan antara penulis dengan pengusaha dan penyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo.

## 2. Sumber Data dan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, data yang penulis dapatkan berasal dari berbagai sumber dan dasar hukum yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan dan dapat menunjang data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Sumber data dan bahan hukum yang penulis gunakan dalam penelitian ini diantaranya adalah:

### a. Sumber Data dan Bahan Hukum Primer

---

<sup>14</sup> Bukan dari Hipotesis maksudnya adalah: penelitian yang memang tidak atau belum dapat menentukan dugaan jawaban terhadap hasil penelitian. Jenis jenis penelitian yang biasanya tanpa menggunakan hipotesis antara lain jenis penelitian deskriptif, penelitian historis, penelitian filosofis, penelitian pelacakan, penelitian evaluasi dan penelitian tindakan. (Lihat: Suharsimi Arikunto, Manajemen Penelitian, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2013), 52.

<sup>15</sup> Suteki, Galang Tifani, *Metode Penelitian Hukum*, (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2018), 140.

<sup>16</sup> Kuntjojo, *Metode Penelitian*, (Kediri, tp, 2019), 15.

Data primer merupakan sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.<sup>17</sup> Data primer dalam penelitian ini adalah para pihak yang berhubungan secara langsung dan terkait dengan penelitian. Data diperoleh penulis melalui wawancara.<sup>18</sup> Sedangkan bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan, Al-Qur'an, Hadits, kaidah fiqh dan hasil wawancara serta observasi dengan pihak terkait yang mendukung data penelitian.

b. Sumber Data dan Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder merupakan data yang telah lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi di luar dari penelitian itu sendiri, walaupun data yang dikumpulkan itu sesungguhnya adalah data asli<sup>19</sup>. Adapun bahan hukum sekunder (*secondary resource*) merupakan bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer serta berfungsi menjelaskan mengenai bahan hukum primer.<sup>20</sup> Penulis juga memanfaatkan internet dalam mencari referensi

---

<sup>17</sup> Sugiono, *metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017) 225.

<sup>18</sup> Objek yang diwawancarai harus memiliki kriteria sebagai berikut:

- 1) Mengetahui dan berhubungan langsung dengan kasus sewa menyewa kos-kosan di lingkungan UIN Walisongo.
- 2) Baliq.
- 3) Cakap hokum.

<sup>19</sup> Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006) 57.

<sup>20</sup> Rahman Amin, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Yogyakarta: Deepublish, 2019) 62.

dari penelitian terdahulu yang berkaitan dengan sewa menyewa.

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang berhubungan dengan bahan hukum primer untuk membantu proses analisis yang terdiri dari:

- 1) Buku kepustakaan mengenai perjanjian, *overmacht* dan sewa menyewa menurut hukum Islam.
- 2) Artikel yang memuat tentang perjanjian, *overmacht* dan sewa menyewa menurut hukum Islam.
- 3) Jurnal yang memuat perjanjian, *overmacht* dan sewa menyewa menurut hukum Islam.

c. Sumber Data Tersier

Berupa komplementer yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan skunder. Misalnya bukti perjanjian, ensiklopedia dan lain-lain.

3. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah batasan penelitian dimana peneliti bisa menentukannya dengan benda, hal atau orang untuk melekatnya variabel penelitian.<sup>21</sup> Menentukan dan memilih subjek penelitian sejak awal sangat penting untuk mengetahui apa dan siapa yang menjadi informan dan penunjang data dalam sebuah penelitian. Ada beberapa cara untuk menentukan subjek penelitian yaitu dengan menentukan individu yang dianggap memenuhi topik dan tujuan penelitian dengan teknik sampling. Langkah selanjutnya adalah dengan

---

<sup>21</sup> <https://penerbitbukudeepublish.com/pengertian-subjek-penelitian/>  
diakses pada 28 Juni pukul 22.00

meminta izin dari subjek penelitian setelah itu kita bisa melaksanakan pengumpulan data. Dalam penelitian ini, karena menginta keterbatasan waktu dan kesempatan peneliti, maka peneliti akan mengambil informan yang akan menjadi subjek dalam penelitian ini adalah 3 orang pemilik dan 3 orang penyewa indekos.

#### 4. Teknik Sampling

Sugiyono (2014) menyatakan bahwa teknik sampling adalah teknik pengambilan sampel. Teknik sampling dapat diklasifikasikan menjadi dua kelompok yaitu *probability sampling* dan *nonprobability sampling*. *Probability sampling* merupakan teknik pengambilan sampel yang memberikan peluang yang sama bagi setiap unsur (anggota) populasi untuk dipilih menjadi anggota sampel. Sedangkan *nonprobability sampling* merupakan teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang atau kesempatan yang sama bagi setiap anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel. Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik *nonprobability sampling* yaitu *snowball sampling*. Menurut sugiyono (2014) *snowball sampling* merupakan teknik penentuan sampel yang mulamula jumlahnya kecil, kemudian membesar. Peneliti memilih *snowball sampling* karena dalam penentuan sampel, peneliti pertama-tama hanya menentukan satu atau dua orang saja tetapi karena data yang didapat dirasa belum lengkap maka peneliti mencari orang lain yang untuk melengkapi data tersebut.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah suatu metode yang digunakan penulis untuk mengumpulkan data.

Dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data dilakukan pada natural setting (kondisi yang alamiah). Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang akan dilakukan adalah:

a. Wawancara

Dilakukan dengan sistem tanya jawab yang dilakukan antara pewawancara dengan informan atau responden guna memperoleh data yang dapat menunjang penelitian. Penulis menggunakan interview bebas atau *inguided interview*, dimana pewawancara bebas menanyakan apa saja tetapi tetap mengingat data apa yang akan dikumpulkan. Keunggulan dari metode ini adalah bahwa responden tidak menyadari sepenuhnya bahwa mereka sedang diinterview. Penulis melakukan wawancara secara langsung kepada pengusaha dan penyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo mengenai adanya perubahan perjanjian sewa menyewa akibat adanya pandemi covid-19.

b. Observasi

Observasi yaitu merupakan teknik pengumpulan data dengan cara pengamatan langsung dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut.<sup>22</sup> Observasi dilakukan dengan mengamati secara langsung terhadap fenomena yang akan diteliti. Penulis melakukan observasi dengan mengunjungi beberapa indekos yang ada dilingkungan UIN Walisongo.

---

<sup>22</sup> Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014), 154.

c. Dokumentasi

Penulis juga menggunakan dokumentasi sebagai penambahan data dalam bentuk tulisan yang mengandung keterangan dan penjelasan yang sesuai dengan pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian.<sup>23</sup> Dokumentasi dapat berupa seluruh foto-foto atau gambar pada saat proses pencarian data penelitian berlangsung.

6. Analisis Data

Analisis data adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesa kerja yang disarankan oleh data.<sup>24</sup> Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini model Miles and Huberman, yang membagi langkah-langkah dalam kegiatan analisis data dengan beberapa bagian yaitu pengumpulan data (*data collection*), reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan penarikan kesimpulan atau verifikasi (*conclutions*).<sup>25</sup> Berikut penjelasan mengenai langkah-langkah dalam kegiatan menganalisis data:

a. Pengumpulan data (*data collection*)

Pertama-tama peneliti akan mengumpulkan data yang diperoleh dari hasil wawancara,

---

<sup>23</sup> Muhammad, *Metode Pemikiran Ekonomi Islam Pendekatan Kualitatif*, (Jakarta: Raja Wali Press, 2008), 152.

<sup>24</sup> Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Sukabumi: CV Jejak, 2018), 183.

<sup>25</sup> Supardi, *Metode Penelitian Ekonomi Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2015).

observasi dan dokumentasi. Sebagai langkah awal, peneliti akan mewancarai berbagai pihak seperti pemilik indekos dan penyewa. Kemudian dilanjutkan dengan analisa secara lebih mendalam terhadap tinjauan hukum Islam terhadap penundaan perjanjian sewa indekos akibat pandemi covid-19 yang ada dilingkungan UIN Walisongo.

b. Reduksi data (*data reduction*)

Setelah mendapat data yang cukup, langkah selanjutnya adalah mereduksi data yang diperoleh. Peneliti akan menganalisa terhadap data yang memang menjadi fokus penelitian dengan cara mereduksi data. Dalam hal ini, maka fokus peneliti adalah mengenai tinjauan hukum Islam terhadap penundaan perjanjian sewa akibat pandemi covid-19. Apabila terdapat data yang tidak sesuai dengan fokus penelitian maka bisa dihilangkan atau dihapuskan.

c. Penyajian data (*data display*)

Setelah mereduksi data maka langkah selanjutnya adalah melakukan penyajian data. Penyajian data dapat dituangkan dalam bentuk teks naratif, bagan atau hubungan antar kategori dan sejenisnya. Penyajian data yang akan diterapkan oleh peneliti adalah menggunakan teks naratif terhadap data yang diperoleh. Peneliti akan menguraikan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penundaan perjanjian sewa Penarikan kesimpulan atau verifikasi (*conclutions*). Langkah selanjutnya adalah tahap penarikan kesimpulan

berdasarkan temuan dan melakukan verifikasi data. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan akan berubah bila ditemukan bukti-bukti yang mendukung tahap pengumpulan data berikutnya. Proses untuk mendapatkan bukti-bukti inilah yang disebut sebagai verifikasi data. Apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal didukung oleh bukti-bukti yang kuat dalam arti konsisten dengan kondisi yang ditemukan saat peneliti kembali ke lapangan maka kesimpulan yang diperoleh merupakan kesimpulan yang kredibel. Data yang dapat diproses dalam analisis lebih lanjut seperti absah, berbobot, dan kuat. Data lain yang tidak menunjang, lemah dan menyimpang jauh dari kebiasaan harus dipisahkan.<sup>26</sup> Oleh karena itu, peneliti akan menyimpulkan bagaimana praktik sewa menyewa kontrakan di masa pandemi covid-19 menurut perspektif hukum ekonomi syariah didasarkan pada data dan bukti yang kredibel.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penelitian sendiri merupakan gambaran umum terhadap seluruh isi pembahasan. Adapun sistematika penulisan tersebut akan dibahas berikut ini:

Bab I: Pendahuluan. Dalam bab ini akan memaparkan pendahuluan berisi tentang: *pertama*, latar belakang yang menjelaskan teori dan menggambarkan masalah serta alasan melakukan penelitian. *Kedua*, rumusan masalah yang

---

<sup>26</sup> <https://text-id.123dok.com/document/9ynljj70q-tahap-penarikan-kesimpulan-dan-verifikasi.html>., dikases pada 12 September 2021.



menjadi pokok bahasan dalam penelitian. *Ketiga*, tujuan penelitian untuk mengetahui permasalahan yang terjadi dan menjawab rumusan masalah. *Keempat*, kegunaan penelitian secara umum dapat memperkaya ilmu pengetahuan dan informasi bagi mahasiswa dan masyarakat. *Kelima*, telaah pustaka yang merupakan kajian terdahulu sebagai acuan dalam melakukan penelitian ini. *Keenam*, metode penelitian mulai jenis dan pendekatan penelitian, sumber data, subjek penelitian, teknik sampling, teknik pengumpulan data dan analisis data. *Ketujuh*, sistematika penulisan yang merupakan susunan dari tahapan dalam penulisan skripsi dimulai dari bab satu sampai bab lima.

Bab II: Konsep Akad Ijarah, *Overmacht* dan Dasar-dasar Hukum Islam. Bab ini merupakan landasan teori yang akan menjadi pedoman untuk menyelesaikan penelitian ini, untuk itu landasan teori sebagai berikut terdiri pengertian perjanjian dalam Islam, rukun dan syarat, asas-asas, dan berakhirnya perjanjian. Kemudian pembahasan mengenai pengertian *overmacht* dalam Islam, syarat terjadinya, resiko dan mekanisme penyelesaian dalam perjanjian dengan alasan *overmacht*. Pembahasan mengenai pengertian dan dasar hukum sewa menyewa dalam Islam, rukun dan syarat, macam-macam, hikmah dan berakhirnya sewa menyewa. Selain itu membahas juga mengenai konsep hukum Islam yang meliputi pengertian hukum Islam, macam-macam hukum Islam, karakteristik hukum Islam, asas-asas hukum Islam dan tujuan hukum Islam.

Bab III: Laporan Hasil Penelitian. Pada bab ini akan menjelaskan mengenai gambaran umum yang berhubungan dengan objek penelitian terdiri dari profil masing-masing indekos, Karakteristik responden dan rumah indekos, hak

dan kewajiban dari pemilik dan penyewa indekos. Kemudian penjelasan mengenai perubahan perjanjian akibat pandemi covid-19.

Bab IV: Analisis Hukum Islam Terhadap Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa Akibat Pandemi Covid-19. Pada bab ini akan menjelaskan mengenai analisis penulis mengenai praktik perubahan perjanjian sewa indekos akibat pandemi covid-19 di lingkungan UIN Walisongo menurut hukum Islam dengan memadukan teori-teori yang sudah ada dan dijadikan tolak ukur dalam penelitian skripsi ini.

Bab V: Penutup. Pada bab ini merupakan bagian akhir dari penyusunan skripsi yang berupa penutup. Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisikan pendapat akhir penulis mengenai masalah yang telah diteliti. Sedangkan saran berisi masukan dari pembaca yang mungkin bisa memperbaiki dan meningkatkan kemampuan penulis.

## **BAB II**

### **KONSEP AKAD IJARAH, OVERMACHT DAN KONSEP HUKUM ISLAM**

#### **A. Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian dalam Islam**

Dalam hukum Indonesia, istilah perjanjian disebut dengan “akad” menurut hukum Islam. Kata akad berasal dari *al; ‘aqdu* yang berarti mengikat,

menyambung dan menghubungkan.<sup>27</sup> Akad adalah sebuah pertemuan antara ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak para pihak dalam melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.<sup>28</sup> Dari beberapa istilah yang ada maka dapat dijelaskan bahwa:

Pertama, akad adalah pertemuan antara ijab dan qabul. Ijab adalah penawaran oleh salah satu pihak sedangkan qabul adalah persetujuan pihak lainnya sebagai tanggapan atas penawaran pihak pertama. Proses akad harus terjadi atas kehendak masing-masing pihak yang mencerminkan adanya ijab dan qabul.

Kedua, akad adalah tindakan hukum kedua belah pihak karena adanya proses ijab dan qabul yang mengakibatkan suatu kesepakatan bersama.

Ketiga, tujuan melakukan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Akad dilakukan karena adanya persamaan maksud dan kehendak para pihak terkait. “hukum akad” (*hukum al-‘aqd*) adalah istilah akibat hukum akad dalam hukum Islam.<sup>29</sup>

## 2. Rukun dan Syarat Perjanjian

Untuk mencapai tujuan akad maka hendaknya memenuhi unsur-unsur pembentuk akad. Terdapat perbedaan pendapat mengenai unsur pembentuk akad (rukun dan syarat) dikalangan ulama. Menurut Jumhur ulama, rukun akad terdiri atas:

- a. *Al-Aqidani*, yaitu para pihak yang terlibat akad.

---

<sup>27</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 68.

<sup>28</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 69.

<sup>29</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 68-69.

- b. *Mahallul 'aqd*, yaitu objek akad atau bisa disebut dengan sesuatu yang hendak diadakan.
- c. *Shighatul 'aqd*, yaitu pernyataan akad (ijab dan qabul).
- d. *Maudhu 'al-alaq* (tujuan akad), harus ada pada saat akad akan diadakan, dapat berlangsung hingga berakhirnya akad dan dibenarkan secara syara dan apabila bertentangan akan berakibat pada ketidakabsahan dari perjanjian yang dibuat.<sup>30</sup>

Berbeda dengan pendapat diatas, ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun akad hanya ada satu yaitu *sighat akad* (ijab dan qabul). Sedangkan *Al-aqidani* (para pihak) dan *mahallul 'aqd* (objek akad) adalah syarat akad, bukan rukun. Hal ini didasarkan pada pengertian rukun sebagai sesuatu yang menjadi tegaknya dan adanya sesuatu, sedangkan dia bersifat internal (*dakhily*) dari sesuatu yang ditegakkannya.<sup>31</sup>

### 3. Asas-asas Perjanjian

Terdapat beberapa asas-asas perjanjian menurut hukum Islam. Asas-asas ini saling berhubungan satu sama lain. Berikut beberapa asas-asas perjanjian tersebut:<sup>32</sup>

- a. Asas Kebebasan (*Al-Hurriyyah*), asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak dalam melakukan perjanjian dari segi yang diperjanjikan, dengan siapa melakukan perjanjian dan

---

<sup>30</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media 2006)

<sup>31</sup> Mustafa Ahmad az-Zarqa, *Al-Madhhkal al-Fiqh al-'Am*. 1,300.

<sup>32</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 15.

persyaratan lain termasuk cara penyelesaian apabila dikemudian hari terjadi sengketa.<sup>33</sup> Asas ini memiliki kesesuaian dengan Firman Allah SWT dalam Surah Al-Maidah (5) ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akna disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.” (Q.S 5 [Al-Maidah]: 1).

- b. Asas Persamaan dan Kesetaraan (*Al-Musawah*), dalam suatu perjanjian para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang sama dan setara. Para pihak sama-sama memiliki persamaan dan kesetaraan dalam membuat dan menentukan sebuah *term of condistion* dari suatu akad yang dilakukan.<sup>34</sup>Asas ini memiliki kesesuaian dengan Firman Allah SWT dalam Surah Al-Hujurat ayat 13:

---

<sup>33</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 125.

<sup>34</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 126.

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَى  
وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا إِنَّ أَكْرَمَكُمْ  
عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ

*“Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling takwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.”* (Q.S 49 [Al-Hujurat]: 13).

- c. Asas Keadilan (*Al-‘Adalah*), perjanjian yang dibuat harus menghasilkan keuntungan yang sama diantara para pihak dan tidak menimbulkan kerugian kepada salah satu pihak.<sup>35</sup> Asas ini memiliki kesesuaian dengan Firman Allah SWT dalam Surah Al-Maidah ayat 8:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ  
بِالْقِسْطِ ۗ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ عَلَىٰ آلَا  
تَعْدِلُوا ۗ اْعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ ۗ وَاتَّقُوا  
اللَّهَ ۗ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

*“Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu*

<sup>35</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam*, 221.

*terhadap suatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Q.S 5 [Al-Maidah]: 8).*

- d. Asas Kerelaan atau Konsensualisme (*Al-Ridhuiyyah*), artinya dalam melakukan suatu transaksi maka harus ada kerelaan diantara para pihak yang didasarkan kepada kesepakatan bersama tanpa adanya unsur paksaan, tekanan dan penipuan. Apabila tidak terjadi kerelaan diantara keduanya maka dapat dikatakan sebagai transaksi yang dilakukan secara bathil.<sup>36</sup> Asas ini memiliki kesesuaian dengan Firman Allah SWT dalam Surah An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِإِلْبَاطٍ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu.*

---

<sup>36</sup> Charuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian*, 138.

*Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”* (Q.S 3 [An-Nisa]: 29).

- e. Asas kejujuran (*Ash-Shidiq*), kejujuran harus diterapkan dalam sebuah perjanjian sebagai bentuk legalitas dalam pengertian perjanjian itu sendiri. Pihak lain berhak untuk menghentikan proses perjanjian apabila terdapat indikasi penipuan didalamnya.<sup>37</sup> Asas ini memiliki kesesuaian dengan Firman Allah SWT dalam Surah Al-Ahzab ayat 70:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا ۗ

*“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar.”* (Q.S 33 [Al-Ahzab]: 70).

- f. Asas Kemanfaatan (*Al-Manfa'ah*), setiap akad yang dilakukan bertujuan untuk menciptakan kemanfaatan bagi para pihak dan tidak boleh mendatangkan kerugian (*mudharat*) dan menimbulkan keadaan yang memberatkan (*musyaqqah*).<sup>38</sup> Seperti Firman Allah yang tertuang dalam Surah Al-Baqarah ayat 168:

---

140.

<sup>37</sup>Charuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian*,

<sup>38</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam*, 225.



يَا أَيُّهَا النَّاسُ كُلُوا مِمَّا فِي الْأَرْضِ حَلَالًا طَيِّبًا  
وَلَا تَتَّبِعُوا خُطُوَاتِ الشَّيْطَانِ إِنَّهُ لَكُمْ عَدُوٌّ  
مُبِينٌ

“Wahai manusia! makanlah dari (makanan) yang halal dan baik yang terdapat di bumi dan janganlah kamu mengikuti langkah-langkah setan. Sungguh, setan itu musuh yang nyata bagimu.” (Q.S 2 [Al-Baqarah]: 168).

- g. Asas Tertulis (*Al-Kitabah*), menganjurkan agar melakukan perjanjian secara tertulis sebagai jaminan dan pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari.<sup>39</sup>

#### 4. Berakhirnya Perjanjian

Menurut perspektif hukum Islam, ada beberapa sebab berakhirnya sebuah akad diantaranya; terpenuhinya akad (*tahqiq gharadh al-‘aqd*), pemutusan akad (*fasakh*), kematian, dan tidak memperoleh izin dari pihak yang memiliki kewenangan dalam akad mauquf).<sup>40</sup> Berikut penjelasannya:

- a. Terpenuhinya Tujuan Akad (*tahqiq gharadh al-‘aqd*)

Akad dianggap telah usai apabila sudah mencapai tujuan. Dalam sebuah perjanjian terdapat ketentuan berakhirnya sebuah perjanjian, dan apabila waktu itu datang maka secara otomatis

---

<sup>39</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian*,.....halaman 130.

<sup>40</sup> Muhammad Ardi, *Asas-Asas Perjanjian Syariah (Akad)*, Jurnal Hukum Diktum, Vol. 14: 2 (Desember 2016), 279.

perjanjian berakhir.<sup>41</sup> Dalam akad sewa menyewa, akad dianggap berakhir apabila telah habis masa sewa seperti yang telah diperjanjikan oleh para pihak.

---

<sup>41</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indoensia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 37.

- b. Pemutusan Akad (*fasakh*)  
Pemutusan akad dapat juga disebut dengan terminasi.<sup>42</sup> Pemutusan akad dapat dikatakan sebagai tindakan mengakhiri sebuah perjanjian yang telah disepakati sebelum selesai pelaksanaannya. Istilah lain yang digunakan ahli-ahli hukum Islam untuk pemutusan akad ini adalah *fasakh*, yaitu melepaskan, menghilangkan, atau menghapuskan kontrak secara menyeluruh seakan tidak pernah terjadi kontrak. Dengan adanya *fasakh* maka para pihak kembali ke status awal sebelum terjadi kontrak.<sup>43</sup>
- c. Kematian  
Suatu akad dikatakan berakhir apabila salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Termasuk hak-hak perseorangan dan bukan kebendaan. Apabila akad tersebut menyangkut hak-hak perorangan maka mengakibatkan berakhirnya akad seperti perwalian, perwakilan dan sebagainya. Namun apabila akad tersebut menyangkut hak-hak kebendaan terdapat berbagai macam ketentuan, tergantung kepada bentuk dan sifat akad yang dilakukan.
- d. Tidak Memperoleh Izin dari yang Berhak  
Dalam akad yang keabsahannya bergantung pada pihak lain (*akad mauquf*) seperti akad *ba'i fudulli* dan akad anak yang belum dewasa, maka

---

<sup>42</sup> Terminasi dalam kamus ilmiah kontemporer dapat diartikan dengan sebuah pembatasan, pengakhiran.

<sup>43</sup> Nilam Sari, *Kontrak (Akad) dan Implementasinya pada Perbankan Syariah di Indonesia* (Banda Aceh: PeNA, 2015), 42.

akad akan berakhir apabila mendapat persetujuan dari yang berhak. Sebelum terjadi pembenaran oleh pihak yang berhak, sejatinya akad mauquf adalah sah hanya akibat hukumnya diganti. Ini artinya akibat hukumnya masih ditanggung sampai akad itu dibenarkan dan dapat pula dibatalkan oleh pihak yang berhak memberi pembatalan tersebut.

## B. Overmacht

### 1. Pengertian *Overmacht* dalam Islam

*Overmacht* dalam kamus hukum bermakna keadaan memaksa, yaitu keadaan yang menghalangi pemenuhan perikatan yang memberi kebebasan kepada seseorang dari kewajibannya mengganti biaya, rugi dan bunga. Keadaan memaksa ini dalam bahasa Perancis disebut juga dengan istilah *Force Mejeur*.<sup>44</sup> Dalam arti luas *overmacht* berarti suatu keadaan diluar kuasa manusia yang mengakibatkan salah satu pihak yang terikat perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya. *Overmacht* identik dengan istilah keadaan darurat. Kaidah ushuliyah menyebutkan bahwa:

الضَّرُورَاتُ تُبِيحُ الْمَحْظُورَاتِ

“Keadaan darurat membolehkannya hal-hal yang dilarang.”<sup>45</sup>

Kaidah tersebut dimaksudkan apabila terjadi suatu keadaan memaksa yang mengharuskan seseorang

---

<sup>44</sup> Andi Hamzah, Kamus Hukum, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986) 425.

<sup>45</sup> Abdul Karim Zaidan, *Pengantar Studi Syari'at Mengenal Syari'ah Islam Lebih Dalam*, Cet.1, (Jakarta, Robbani Press, 2008), 124.

melakukan sesuatu yang sebenarnya dilarang, maka perbuatan itu diperbolehkan karena apabila tidak demikian maka akan menimbulkan kemudharatan baginya. Allah SWT berfirman dalam Surah Al-Ahzab ayat 5:

أَدْعُوهُمْ لِأَبَائِهِمْ هُوَ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ ۖ فَإِنْ لَمْ تَعْلَمُوا آبَاءَهُمْ فَاخْوَانُكُمْ فِي الدِّينِ وَمَوَالِيكُمْ ۗ وَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ فِيمَا أَخْطَأْتُمْ بِهِ ۚ وَلَكِنْ مَّا تَعَمَّدَتْ قُلُوبُكُمْ ۗ وَكَانَ اللَّهُ غَفُورًا رَحِيمًا

*“Panggilah mereka (anak-anak angkat itu) dengan (memakai) nama bapak-bapak mereka; itulah yang lebih adil pada sisi Allah, dan jika kamu tidak mengetahui bapak-bapak mereka, maka (panggilah mereka sebagai) saudara-saudaramu seagama dan maula-maulamu. Dan tidak ada dosa atasmu terhadap apa yang kamu khilaf padanya, tetapi (yang ada dosanya) apa yang disengaja oleh hatimu. Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.” (Q.S 33 [Al-Ahzab]: 5).*

Ayat tersebut dapat diartikan bahwa apabila dalam keadaan terpaksa dan seseorang itu tidak menginginkannya dan tidak melampaui batas maka dirinya tidak berdosa.

Berdasarkan dalil yang telah dikemukakan diatas berkaitan dengan keadaan memaksa atau *overmacht* menunjukkan bahwa hukum Islam memiliki sifat yang dinamis (*harakah*) dalam hal ini mampu mengikuti perkembangan zaman terutama perihal muamalah.

Keadaan memaksa dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

- a. Keadaan Memaksa Absolute, merupakan suatu keadaan dimana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perikatannya kepada kreditur.<sup>46</sup>

Contoh: A menjual rumah kepada B, ketika akan dilakukan penyerahan, rumah itu rusak terkena tsunami. Maka dalam hal ini A sama sekali tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada B.

- b. Keadaan Memaksa Relatif, merupakan suatu keadaan yang memungkinkan debitur untuk memenuhi prestasinya, namun dalam pelaksanaannya membutuhkan pengorbanan yang besar, yang tidak seimbang.<sup>47</sup>

Contoh: Seorang penari yang sudah kontrak dengan event organizer untuk mengisi pertunjukkan, ketika akan tampil suaminya mengalami kecelakaan. Sehingga walaupun dirinya masih memungkinkan untuk memenuhi kontrak namun membutuhkan pengorbanan yang sangat besar.

Dalam sejarah pemikiran mengenai keadaan memaksa, terdapat dua ajaran yaitu:<sup>48</sup>

- a. Ajaran yang objektif (*de objective overmachtsleer*) atau *overmacht* absolut, artinya dalam pemenuhan prestasi tidak mungkin dilakukan oleh siapapun

---

<sup>46</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003),180.

<sup>47</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* , 183-184.

<sup>48</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), 37.

(*impossibilitas*). Misalnya apabila objek perjanjian musnah karena adanya bencana maka tidak mungkin melakukan penyerahan.

- b. Ajaran yang subjektif (*de subjective overmachtsleer*) atau *overmacht* relatif, artinya masih memungkinkan bagi debitur dalam memenuhi prestasinya namun dengan kesulitan dan pengorbanan yang besar (*difficulties*). Secara teortis debitur masih mungkin memenuhi prestasi dengan catatan menimbulkan banyak kesulitan. Ketidakmungkinan dalam memenuhi prestasi pada perikatan tidak berlaku bagi setiap orang namun hanya ada pada debitur.

*Overmacht* dapat bersifat tetap dan dapat juga bersifat sementara. Apabila bersifat tetap maka perjanjian terhenti sama sekali.<sup>49</sup> Namun jika bersifat sementara maka perjanjian tidak terhenti melainkan tertunda. Ketika keadaan memaksa sudah tidak ada lagi maka perjanjian dapat dilaksanakan kembali.

*Overmacht* juga dapat dikatakan sebagai alasan pembenar (*overmacht absolut*) dan alasan pemaaf (*overmacht relatif*) adalah alasan yang membuat debitur tidak dapat menjalankan kewajibannya sesuai perikatan dan tidak mewajibkannya atas ganti biaya, rugi dan bunga.<sup>50</sup> Alasan pembenar adalah alasan yang berhubungan dengan ketidaksanggupan objektif dari

---

<sup>49</sup> Budiman N.P.D. Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2005), 27.

<sup>50</sup> Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullenrecht) Dalam Hukum Perdata*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), 358-359.

debitur dalam memenuhi perikatan. Sedangkan alasan pemaaf adalah alasan yang berhubungan dengan ketidaksanggupan subjektif dari debitur dalam memenuhi perikatan.

## 2. Syarat Terjadinya *Overmacht*

Dari berbagai pernyataan diatas maka dapat disimpulkan bahwa *overmacht* (keadaan memaksa) adalah sebuah peristiwa diluar dugaan yang terjadi bukan karena kesalahan debitur setelah terjadinya kesepakatan kontrak yang membuat debitur tidak bisa memenuhi prestasinya. Untuk menghindari debitur dari tuntutan kreditur, adanya *overmacht* harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Pemenuhan prestasi terhalang
- b. Terhalangnya pemenuhan prestasi diluar kesalahan debitur
- c. Peristiwa yang membuat terhalangnya pemenuhan prestasi tidak menjadi resiko bagi debitur.<sup>51</sup>

Ada tiga syarat yang harus dipenuhi oleh debitur agar dapat mengatakan adanya keadaan darurat:

- a. Harus bisa membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah
- b. Tidak bisa memenuhi kewajibannya yang lain
- c. Tidak menanggung resiko

Adanya *overmacht* memunculkan adanya konsekuensi atau akibat hukum, diantaranya sebagai berikut:

---

<sup>51</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 272.



- a. Kreditur tidak bisa menuntut pemenuhan prestasi kepada debitur
- b. Debitur tidak bisa dikaakan lalai
- c. Debitur tidak diwajibkan membayar ganti rugi
- d. Perikatan dianggap gugur.<sup>52</sup>

### 3. Resiko dan Mekanisme Penyelesaian dalam Perjanjian dengan Alasan *Overmacht*

Perjanjian merupakan suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan suatu hal.<sup>53</sup> suatu perjanjian kemudian menimbulkan sebuah perikatan diantara para pihak yang terlibat. Perjanjian tersebut berisi sebuah kesepatan yang dapat diucapkan secara lisan maupun secara tekstual.

Dalam sebuah perjanjian yang mengalami *overmacht*, maka debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya karena terjadi keadaan tak terduga diluar kendalainya dan diluar kelaliaannya. Keadaan tersebut membuat debitur tidak dapat dituntut untuk ganti rugi.

Sejatinya dalam sebuah perjanjian yang mengalami *overmacht* dapat berakhir dengan sendirinya, akan tetapi berbeda dengan *overmacht* bersifat relatif dimana perjanjian tersebut masih dapat berlanjut dengan memenuhi prestasinya setelah keadaan memaksa tersebut berakhir. Adanya perbedaan pemahaman mengenai suatu keadaan antara pihak debitur dan kreditur seringkali menimbulkan

---

<sup>52</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, 272.

<sup>53</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 6.

perselisihan. Berikut ini beberapa cara yang dapat dilakukan para pihak untuk menyelesaikan permasalahan tersebut:<sup>54</sup>

a. Musyawarah

Melalui musyawarah para pihak dapat bertatap muka langsung dan menyampaikan apa yang menjadi keinginan masing-masing pihak untuk mencapai kesepakatan bersama dengan berlandaskan kekeluargaan.

b. Litigasi

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan dengan jalan mengajukan gugatan ke lembaga pengadilan atas sengketa yang terjadi diantara para pihak yang terlibat kontrak. Namun ada beberapa kelemahan penyelesaian perselisihan melalui litigasi diantaranya timbul ketidakharmonisan antara para pihak dan tidak jarang memunculkan rasa dendam, proses litigasi yang memakan waktu, tenaga dan pikiran serta biaya yang tidak sedikit.

c. Alternatif penyelesaian sengketa

Alternatif penyelesaian sengketa merupakan cara penyelesaian sengketa melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian sengketa

---

<sup>54</sup> Ahmad Farisyi Relindranata, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Overmacht dan Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Perlengkapan Resepsi Pernikahan Akibat Covid-19 (Studi Pada Wedding Organizer Amin Salon Desa Adiluwih Kecamatan Adiluwih Kabupaten Pringsewu)*, skripsi prodi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung tahun 2020, 33.

di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

## C. Sewa Menyewa

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa dalam Islam

#### a. Pengertian Sewa Menyewa dalam Islam

Sewa menyewa dalam bahasa Arab adalah *Al-Ijarah*.<sup>55</sup> *Al-Ijarah* berasal dari kata *Al-Ajru* yang berarti *Al 'Iwadhu* yang artinya ganti atau upah.<sup>56</sup> Menurut bahasa, *ijarah* dapat diartikan sebagai “*balasan*” atau “*imbalan*” yang diberikan sebagai upah atas apa yang telah dikerjakan.<sup>57</sup> Sedangkan menurut istilah, *ijarah* merupakan kepemilikan jasa dari *ajiir* (orang yang dipakai tenaganya) oleh *musta'jir* (orang yang memakai tenaganya), dan kepemilikan harta dari pihak *musta'jir* kepada *a'jir*.<sup>58</sup>

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI), *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atau suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti

---

<sup>55</sup> Muhammad Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 227.

<sup>56</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, 29.

<sup>57</sup> Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2001), 422.

<sup>58</sup> Moh. Mahfur Wachid, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam* (Surabaya: Risalah Gusti, 2002), 83.

dengan pemindahan atas barang itu sendiri.<sup>59</sup> Sedangkan menurut Jumhur Ulama Fiqh bahwa *Ijarah* adalah menjual manfaat dan boleh disewakan adalah manfaatnya dan bukan bendanya.<sup>60</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian diatas maka dapat ditarik pengertian bahwa *ijarah* atau sewa menyewa adalah salah satu kegiatan muamalah yang bertujuan untuk mengambil manfaat atas suatu benda maupun jasa dari orang lain dengan cara membayar upah sesuai dengan kesepakatan para pihak.

b. Dasar Hukum Sewa Menyewa

1) Al-Qur'an

a) Firman Allah dalam Surah Al-Baqarah ayat 233

فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا  
وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ  
أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا  
جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا  
بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ  
اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.

---

<sup>59</sup> Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, Tentang Pembiayaan Ijarah

<sup>60</sup> Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 12.

*Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.*”<sup>61</sup> (Q.S 2 [Al - Baqarah]: 233).

- b) Firman Allah dalam Surah Al-Qashash ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

*“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”* <sup>62</sup> (Q.S 28 [Al - Qashash]: 26).

---

<sup>61</sup> Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 233.

<sup>62</sup> Al-Qur'an Surah Al-Qashash ayat 26.

- c) Firman Allah dalam Surah Al-Thalaq  
ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۚ

“jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.”<sup>63</sup> (Q.S 65 [Al - Thalaq]: 26).

2) Hadits

- a) Hadits Rasulullah yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عِرْقُهُ

“Berikanlah upah kepada orang yang kamu pakai tangannya sebelum keringatnya kering.”<sup>64</sup>

- b) Hadis Riwayat Muslim

أَنَّهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ الْمُزَارَعَةِ وَأَمَرَ بِالْمُؤَاجَرَةِ وَقَالَ لَا بَأْسَ بِهَا

“Sesungguhnya baginda Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam melarang muzara’ah dan memerintahkan muajjarah (akad sewa). Beliau bersabda,

---

<sup>63</sup> Al-Qur’an Surah Al-Thalaq ayat 6.

<sup>64</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 33.

‘Tidak apa-apa melakukan muajjarah’.”  
(HR Muslim).<sup>65</sup>

3) *Ijma’*

*Ijma’* adalah sebuah kesepakatan para mujtahid. Para ulama sepakat atas kebolehan melakukan akad sewa menyewa. “tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma’*) ini, sekalipun ada beberapa perbedaan pendapat diantara mereka, tetapi hal itu tidak signifikan.<sup>66</sup> Allah SWT mengisyaratkan *ijarah* dengan tujuan kemaslahatan umat, dan tidak melarang melakukan *ijarah*. Jadi, berdasarkan Al-Qur’an, Sunnah dan *Ijma* Ulama dapat disimpulkan bahwa hukum sewa menyewa atau *ijarah* adalah boleh asalkan sesuai dengan syara’.<sup>67</sup>

## 2. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

a. Rukun sewa menyewa atau *ijarah*

Menurut Jumhur Ulama ada 4 rukun *ijarah* yaitu sebagai berikut.<sup>68</sup>

---

<sup>65</sup> <https://islam.nu.or.id/syariah/definisi-dan-rukun-ijarah-sewa-menyewa-dalam-islam-eRNXY>, diakses pada tanggal 29 Januari 2022.

<sup>66</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* Terjemahan Tirmidzi (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2013), 11.

<sup>67</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 6.

<sup>68</sup> Isnawati rais dan Hasanuddin, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya pada LKS*, (Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Syarif Hidayatullah, 2011), 159.

- 1) *Aqid* (orang yang berkad). Terdiri dari *mu'ajir* (orang yang menyewakan/memberi upah) dan *musta'jir* (orang yang menyewa/menerima upah).
  - 2) *Sighat akad* berupa ijab kabul yang dilakukan antara *mu'jir* dan *musta'jir*.
  - 3) *Ujrah* (biaya upah/sewa).
  - 4) *Ma'qud 'alaih/manfaah* yaitu manfaat atau barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan. Yang menjadi objek dalam ijarah adalah manfaat penggunaan barang atau jasa dan bukan barang atau jasa itu sendiri. Manfaat tersebut harus bernilai dan memungkinkan untuk dilaksanakan dalam suatu kontrak.<sup>69</sup>
- b. Syarat sewa menyewa atau *ijarah*

Sebagai suatu transaksi yang umum, *ijarah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat sebagaimana yang berlaku pada transaksi yang lain.<sup>70</sup> Berikut ini beberapa syarat *ijarah*:

- 1) *'Aqid* (*mu'jir* dan *musta'jir*) adalah baliqh, berakal, mampu mengendalikan harta (*tasharruf*) dan saling meridhoi.<sup>71</sup> Seseorang yang melakukan *ijarah* harus memiliki kecakapan dalam bertindak sehingga segala

---

<sup>69</sup> Briefcase Book Edukasi Profesional Syariah Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah (Jakarta: Renaisan, 2005), 41.

<sup>70</sup> Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, 231-232.

<sup>71</sup> Hendi Suhendi, 117.



perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.<sup>72</sup>

- 2) Ridho kedua belah pihak.  
Para pihak yang melakukan akad harus berdasarkan kepada kemauan diri sendiri. Dalam hal ini, akad sewa tidak boleh dilakukan oleh satu pihak saja, namun atas dasar kesepakatan bersama, baik keterpaksaan itu muncul dari para pihak yang berakad maupun dari pihak lain.<sup>73</sup>
- 3) Objek sewa menyewa harus jelas manfaatnya. Suatu barang yang disewa harus diketahui kualitas dan keadaan serta mengenai jangka waktu, misal sebulan, setahun atau bahkan lebih. Pernyataan tersebut dikemukakan oleh *Fuqoha* dengan berdasar kepada mashlahah, karena tidak jarang terjadi perselisihan akibat sesuatu yang samar.<sup>74</sup>
- 4) Objek sewa menyewa harus terpenuhi. Sesuatu yang diadakan harus sesuai dengan kenyataan (realitas) dan bukan sesuatu yang bersifat *ghahar*, maka objek dalam transaksi dapat diserahkan terimakan berikut dengan manfaatnya.<sup>75</sup>
- 5) Objek sewa menyewa harus barang halal.
- 6) Islam tidak membenarkan kegiatan sewa menyewa ataupun perburuhan terhadap

---

<sup>72</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 29.

<sup>73</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, 29.

<sup>74</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, 29.

<sup>75</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, 321.

sesuatu yang dilarang oleh agama, misalnya sewa menyewa rumah untuk perbuatan maksiat.<sup>76</sup>

- 7) Pembayaran (uang) harus berilai dan jelas. Besaran jumlah pembayaran sewa menyewa harus dirundingkan terlebih dahulu, atau kedua belah pihak mengembalikan kepada adat kebiasaan yang telah berlaku.<sup>77</sup>

### 3. Macam-macam Sewa Menyewa

Pembagian *ijarah* seringkali memperhatikan objek *ijarah* itu sendiri. Ada dua macam akad *ijarah* menurut Ulama Fiqh ditinjau dari segi objeknya yaitu:

- a. *Ijarah 'ain* atau sewa menyewa yang bersifat manfaat, yaitu sewa menyewa dengan memanfaatkan benda yang terlihat dan dapat dirasa. Misalnya sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian dan lain-lain. Apabila manfaat tersebut merupakan manfaat yang diperbolehkan oleh syara untuk dipergunakan, maka Jumhur ulama sepakat untuk membolehkannya sebagai objek sewa menyewa.<sup>78</sup>
- b. *Ijarah immah* atau sewa menyewa yang bersifat pekerjaan, yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan.<sup>79</sup> Sewa menyewa ini hukumnya boleh apabila jenis

---

<sup>76</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, 321.

<sup>77</sup> Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi*, 19-20.

<sup>78</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, 662.

<sup>79</sup> Al-Ustadz Idris Ahmad, *Fiqh Syafi'iyah* (Jakarta: Karya Indah, 1986), 83.

pekerjaannya jelas misalnya tukang jahit, tukang bangunan, buruh pabrik dan lain-lain. *Ijarah* yang bersifat pribadi juga diperbolehkan seperti menggaji pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam. *Ijarah* yang demikian pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerjaan atau buruh (*ajir*).<sup>80</sup>

#### 4. Hikmah Sewa Menyewa

Kegiatan sewa menyewa sangat dibutuhkan ditengah kehidupan manusia, maka itu syariat Islam membenarkannya. Adapun beberapa hikmah dari adanya sewa menyewa ini diantaranya sebagai berikut:

- a. Adanya sewa menyewa membuat terlaksananya kegiatan muamalah.
- b. Membantu memenuhi kebutuhan orang lain.
- c. Menumbuhkan sifat tolong menolong antar sesama manusia.
- d. Memberi kebermanfaatan bagi orang lain.
- e. Menghindari sifat barang yang mubadzir.<sup>81</sup>
- f. Menimbulkan hubungan silaturahmi antara para pihak.

---

<sup>80</sup> Hasan, *Berbagai Macam Transaksi* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 236.

<sup>81</sup> Ahmad Farisyi Relindranata, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Overmacht dan Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Perlengkapan Resepsi Pernikahan Akibat Covid-19 (Studi Pada Wedding Organizer Amin Salon Desa Adiluwih Kecamatan Adiluwih Kabupaten Pringsewu)*, skripsi prodi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2020, 49-50.

## 5. Berakhirnya Sewa Menyewa

*Ijarah* merupakan jenis akad yang lazim, maksudnya adalah memperbolehkan adanya *fasakh* (batal) pada salah satu pihak dikarenakan *ijarah* merupakan akad pertukaran kecuali terdapat hal-hal yang mewajibkan *fasikh*.<sup>82</sup> Karena perjanjian ini merupakan jenis perjanjian timbal balik maka, perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan sepihak melainkan atas dasar kesepakatan.<sup>83</sup> Suatu akad *ijarah* dapat menjadi batal atau *fasikh* apabila terjadi hal-hal sebagai berikut ini:<sup>84</sup>

- a. Objek *ijarah* hilang atau musnah seperti rumah terbakar dan sebagainya.
- b. Habis tenggang waktu yang disepakati. Maksudnya apabila yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai dan masa perjanjian telah berakhir sesuai dengan ketentuan dalam kesepakatan maka akad sewa menyewa berakhir.<sup>85</sup>
- c. Menurut Madzhab Hanafi, akad akan berakhir apabila salah seorang meninggal dunia, karena manfaat tidak dapat diwariskan. Sedangkan Jumhur Ulama berpendapat bahwa akad tidak berakhir (batal) karena manfaat dapat diwariskan.
- d. Menurut Madzhab Hanafi, apabila terdapat udzur semisal barang disita maka akad berakhir.

---

<sup>82</sup> Subendi, *Fiqh* (Jakarta: Rajagrafindo Perkasa, 2005), 22.

<sup>83</sup> Anshori, *Hukum Perjanjian* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 75.

<sup>84</sup> Hasan, *Berbagai Macam Transaksi* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2004), 236.

<sup>85</sup> R. Abdul Djamali, *Hukum Islam Asas-Asas Hukum Islam*, (Bandung: Mandar Maju, 1992), 155.

Sedangkan menurut Jumhur Ulama melihat bahwa uzur yang membatalkan *ijarah* itu apabila objeknya mengandung cacat maka manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.

Sewa menyewa sebagai sebuah akad akan berakhir sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian. Berakhirnya sewa menyewa mendatangkan kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Akan tetapi barang-barang seperti rumah, hewan dan barang lain yang karena musibah, maka akan berakhir masa sewa apabila terjadi kehancuran.<sup>86</sup>

## D. Konsep Hukum Islam

### 1. Pengertian Hukum Islam

Menurut para ahli ushul mendefinisikan hukum sebagai Perintah / firman Allah Swt yang berhubungan dengan perbuatan *mukallaf*, baik berupa tuntutan (perintah dan larangan), atau pilihan (kebolehan) atau *wadh'i* (menjadikan sesuatu sebagai sebab, syarat dan penghalang bagi sesuatu hukum).<sup>87</sup> Secara singkat hukum Islam adalah hukum yang diturunkan oleh Allah untuk kemaslahatan hamba-hamba-Nya di dunia dan akhirat. Definisi tersebut menunjukkan bahwa hukum Islam adalah ciptaan Allah. Hanya Allah hakim yang maha tinggi dan maha kuasa. Karena Allah yang menetapkan hukum maka sumber hukum yang pertama

---

<sup>86</sup> Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Bandar Lampung: Pematnet, 2016), 185.

<sup>87</sup> [http://file.upi.edu/Direktori/FPBS/JUR. PEND. BAHASA ARAB/195510071990011-DEDENG\\_ROSIDIN/SUMBER\\_HUKUM.pdf](http://file.upi.edu/Direktori/FPBS/JUR. PEND. BAHASA ARAB/195510071990011-DEDENG_ROSIDIN/SUMBER_HUKUM.pdf), diakses pada 26 Maret 2022.

dan paling utama adalah Al-Qur'an, kemudian sunnah Rasul sebagai sumber hukum yang kedua.

## 2. Pembagian Hukum Islam

Hukum Islam adalah ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Allah dan Rasul-Nya yang mengatur hubungan manusia dengan Allah, manusia dengan manusia dan manusia dengan benda. Hukum Syara' ada 3 macam, yaitu:<sup>88</sup>

- a. Hukum *Taklifi*, merupakan hukum syara' yang mengandung perintah yang wajib dikerjakan, seperti mengerjakan shalat; atau hukum syara' yang mengandung larangan yang haram dikerjakan, seperti memakan harta anak yatim; atau hukum syara' yang memberi kebebasan memilih antara melakukan atau tidak melakukan. Hukum *Taklifi* menurut jumhur ulama ada 5 macam yaitu:
  - 1) Wajib, ialah sesuatu yang dituntut oleh agama untuk dikerjakan, sehingga berdosa bagi orang yang meninggalkannya.
  - 2) Sunnah, ialah sesuatu yang apabila dikerjakan mendapatkan pahala dan jika ditinggalkan tidak akan mendapatkan dosa.
  - 3) Haram, ialah sesuatu yang dituntut oleh agama untuk ditinggalkan dengan tuntutan yang pasti, baik dalilnya Qath'i maupun dalilnya Dzanni.

---

<sup>88</sup> <http://repository.lppm.unila.ac.id/29357/1/BAHAN%20BUKU%20HUKUM%20ISLAM.pdf>, diakses pada tanggal 18 April 2022.

- 4) Makruh, ialah sesuatu yang dituntut oleh agama untuk ditinggalkan dengan tuntutan yang tidak pasti/ wajib.
- 5) Mubah, ialah sesuatu yang diperbolehkan oleh agama untuk orang mukallaf antara mengerjakan dan meninggalkannya. Artinya diperbolehkan untuk memilih antara mengerjakan atau meninggalkannya.

Melaksanakan hukum-hukum *taklifi* (wajib, haram, dan sebagainya) ada kalanya mengalami kesukaran atau halangan. Maka sesuai dengan asas-asas hukum Islam *al-asas* praktis/ mudah dan terjangkau oleh kemampuan manusia, maka timbullah hukum 'azimah di samping hukum rukhshah. Hukum 'azimah ialah hukum asal yang berlaku untuk seluruh manusia yang sudah mukallaf (dewasa dan sehat fikirannya). Sedangkan hukum 'azimah ialah hukum bukan asal timbul karena adanya kesukaran atau halangan untuk melakukan hukum asal itu. Halangan melakukan hukum azimah (hukum asal), sehingga membolehkan hukum rukhshah, antara lain sakit, berpergian, dan lanjut usia dalam bulan Ramadhan, merupakan faktor-faktor penyebab rukhshah. Artinya seseorang yang sedang dalam keadaan darurat atau hajat dapat menjadi penyebab rukhshah. Misalnya orang yang keadaannya sangat lapar dan tidak menemukan yang halal. Boleh makan sedikit makanan yang semestinya haram, seperti bangkai atau daging babi hutan sekadar 21 untuk mempertahankan hidupnya. Perbedaan

antara darurat dan hajat, ialah kalau darurat adalah suatu keadaan yang bisa berakibat fatal jika tidak diatasi dengan cara luar biasa dan terkadang melanggar hukum. Sedangkan hajat ialah suatu keadaan yang memerlukan penanganan secara khusus yang dalam keadaan biasa tidak diperkenankan. Tetapi apabila tidak diperbolehkan menangani khusus, bisa timbul kesukaran dan kerepotan.

- b. Hukum *Takhyiri*, merupakan hukum syara' yang mengandung ketentuan pilihan, boleh dikerjakan atau ditinggalkan.
- c. Hukum *Wadh'i*, merupakan hukum syara' yang menjadikan dua hal berkaitan dan salah satu menjadi beban atau syarat atau syarat dan rintangan terhadap yang lain. Hukum wadh'i dibagi menjadi 3 yaitu:
  - 1) Sebab, ialah sesuatu yang tampak yang dijadikan oleh agama sebagai tanda adanya hukum.
  - 2) Syarat, ialah sesuatu yang tergantung kepadanya adanya suatu hukum, yang berarti ada dan tidaknya hukum tergantung pada ada dan tidak adanya syarat, tetapi adanya syarat belum tentu ada hukumnya.
  - 3) Mani', ialah segala sesuatu yang kalau ada bisa meniadakan atau menghalangi tujuan yang dicapai oleh sebab atau hukum.

### **3. Karakteristik Hukum Islam**

Hukum Islam memiliki beberapa ciri atau karakteristik khusus yang membuatnya berbeda dengan



hukum-hukum yang lain. Karakteristik tersebut antara lain sebagai berikut:<sup>89</sup>

- a. *Ar-Rabbaniyyah*, artinya bahwa hukum Islam itu berasal dari Rabb yaitu Allah Ta'ala. Hukum Islam bukan buatan manusia yang banyak kekurangan akan tetapi hukum Islam adalah ciptaan Allah Yang Maha Sempurna.
- b. *Al-Akhlaqiyyah*, artinya bahwa hukum Islam itu sangat memperhatikan masalah akhlak dalam semua aspek, sifat ini adalah dampak dari sifat pertama yaitu ar-rabbaniyyah. Hal ini tidak mengherankan bahwa Nabi Muhammad SAW sendiri diutus oleh Allah untuk menyempurnakan akhlak.
- c. *Al-Waqi'yyah*, artinya hukum Islam itu realistik. Maksudnya, hukum Islam memperhatikan realitas yang benar-benar terjadi dalam masyarakat dan menetapkan hukum yang dapat mengobati penyakitnya dan memeliharanya dari penyakit tersebut.
- d. *Al-Insaniyyah*, artinya hukum Islam itu diciptakan oleh Allah untuk membimbing manusia dan menjaga karakteristik kemanusiannya serta memeliharanya dari unsur hewani.
- e. *At-Tanasuq*, artinya hukum Islam sangat serasi dan saling melengkapi antara yang satu dengan yang lainnya.

---

<sup>89</sup> Al-Qaradhawi, Yusuf, Madkhal Lidirasat al-Islamiyyah, (Cairo. Maktabah Wahbah, Cetakan Kelima, 2005 M), 89-145.

- f. *Asy-Syumul*, artinya hukum Islam bersifat komprehensif atau mencakup semua aspek kehidupan manusia.

#### 4. Asas-asas Hukum Islam

Asas-asas hukum Islam adalah sebagai berikut:<sup>90</sup>

- a. Menghilangkan kesulitan
- b. Menyedikitkan beban
- c. Berangsur-angsur dalam pembentukan hukum
- d. Mewujudkan kebajikan bagi manusia seluruhnya

Adapun asas-asas hukum Islam menurut Masyfuk Zuhdi adalah sebagai berikut:<sup>91</sup>

- a. Meniadakan kesempitan dan kesukaran, karena asas meniadakan kesukaran/kesempitan inilah, Islam memberikan kelonggaran/ kemudahan (dispensasi) kepada umat Islam (hukum rukhsah) pada saat menghadapi keadaan darurat (terpaksa) atau hajat (keadaan yang memerlukan kelonggaran).
- b. Sedikit pembebanan, Asas ini dimaksudkan agar kewajiban agama kepada umat manusia itu tidak menyulitkan dan menyusahkannya.
- c. Bertahap dalam menetapkan hukum, Asas ini dapat kita lihat dalam hal ditetapkannya hukum-hukum dalam ibadah. Misalnya kewajiban shalat semula hanya dua kali sehari, yakni shalat pada pagi hari dua rakaat dan pada sore hari juga dua rakaat. Kemudian setelah shalat itu mulai

---

<sup>90</sup> Ath-Thonthowi, Dr. Mahmud Muhammad, *Al-Madhhu ila al-Fiqh al-Islami*, (Cairo: Maktabah Wahbah, cetakan pertama, 1987 M), 33-50.

<sup>91</sup> Masyfuk Zuhdi, *Pengantar Hukum Syari'ah*, (Jakarta: Haji Masagung, 1981), 21-32.

- memasyarakat, barulah diperintahkan shalat lima kali sehari semalam.
- d. Sejalan dengan kepentingan/ kemaslahatan umat manusia, Pembentukan dan pembinaan hukum Islam itu sejalan dengan kemaslahatan umat manusia.
  - e. Mewujudkan keadilan, Manusia menurut pandangan Islam adalah sama, baik di hadapan Allah maupun di hadapan hukum. Tidak ada perbedaan karena keturunan, pangkat, kekayaan, atau kedudukan sosialnya.

## 5. Tujuan Hukum Islam

Menurut Abu Ishaq al Shatibi, daruriyat khomsah ada 5 yaitu:

- a. Menjaga agama (*hifdzul din*), untuk memelihara agama Tuhan memerintahkan agar menegakkan syariat-syariat Islam seperti sholat, puasa, zakat, haji, memerangi (jihad) orang yang menghambat dakwah Islam dan lain sebagainya.
- b. Menjaga jiwa (*hifdzul nafs*), untuk memelihara jiwa, Tuhan melarang segala perbuatan yang akan merusak jiwa seperti pembunuhan terhadap orang lain atau diri sendiri, disyariatkan *qishas* bagi pelaku pembunuhan dan tindak makar, sebaliknya dituntut melakukan sesuatu yang mengarah pada terpeliharanya jiwa, seperti makan, minum, memelihara kesehatan dan lain-lain.
- c. Menjaga akal (*hifdzul aql*), untuk memelihara akal, Allah melarang untuk meminum khamr dan semua perbuatan yang dapat merusak akal, sebaliknya mensyariatkan untuk menggunakan akal sehat

untuk memikirkan ciptaan Tuhan dan menuntut ilmu pengetahuan.

- d. Menjaga keturunan (*hifdzul masl*), untuk memelihara keturunan, Allah melarang berbuat dan menjatuhkan hukuman berat bagi orang yang menuduh seseorang berbuat zina dan tidak dapat menunjukkan bukti yang sah. Sebaliknya Allah memerintahkan untuk melakukan pernikahan secara sah.
- e. Menjaga harta (*hifdzul mal*), dalam kaitannya dengan pemeliharaan harta, Allah menetapkan hukum potong tangan bagi pencuri dan melarang berjudi, sebaliknya disyariatkan untuk memiliki dan mengembangkan harta.

# **BAB III**

## **PRAKTEK SEWA MENYEWAWA DAN PERUBAHAN PERJANJIAN INDEKOS AKIBAT PANDEMI COVID-19**

### **A. Profil Indekos**

#### **1. Profil Indekos 1**

Indekos 1 merupakan Indekos milik Ibu Ida (nama disamarkan) yang merupakan warga asli Semarang. Indekos ini terletak di Jalan Bringin Raya RT 02/ RW 01 Kelurahan Bringin Timur Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang, Jawa Tengah. Indekos ini terletak di wilayah yang tergolong strategis karena dekat dengan jalan raya dan berada pada lingkungan dengan banyaknya aktivitas dari mahasiswa sehingga keberadaannya banyak dicari dan dibutuhkan oleh penyewa terutama mereka yang merantau dan membutuhkan tempat tinggal sementara. Indekos ini juga dekat dengan masjid, pondok pesantren, pedagang dan memiliki kemudahan dalam mengakses pemenuhan kebutuhan sehari-hari sebagai mahasiswa. Jika menyewa indekos ini maka penyewa akan mendapat fasilitas berupa 3 kamar, 1 kamar mandi, dapur dengan segala perabotannya, 4 kursi tamu, meja makan, 3 buah lemari, 1 buah kipas angin, 1 buah kulkas, dan lain sebagainya.<sup>92</sup>

---

<sup>92</sup> Wawancara dengan Tien Arum Yulianti selaku penyewa indekos 1, tanggal 12 Februari 2022, di Ngaliyan Semarang.



**Gambar 3.1 Rumah Indekos 1**  
(Sumber : Kamera Handphone Milik Penulis)

## **2. Profil Indekos 2**

Indekos 2 merupakan kos-kosan milik Ibu Nina (nama disamarkan) yang terletak di Jalan Karonsih Utara Raya No 376 RT 06/ RW 03, Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah. indikos ini banyak ditempati oleh mahasiswa dari

berbagai macam daerah di luar Semarang. Lokasinya yang tidak terlalu jauh dari kampus membuat indekos ini menjadi opsi bagi para pendatang baru untuk mendapatkan tempat tinggal sementara. Fasilitas yang ada di sini diantaranya kasur, kipas angin, lemari, kamar mandi bersama, dapur umum, dan lain sebagainya.<sup>93</sup>

---

<sup>93</sup> Wawancara dengan Ana Fiatul Luthfia selaku penyewa indekos 2, tanggal 10 Maret 2022, di Ngaliyan Semarang.



**Gambar 3.2 Rumah Indekos 2**  
(Sumber: Kamera Handphone Milik Penulis)

### **3. Profil Indekos 3**

Indekos 3 merupakan kontrakan milik ibu Lina (nama disamarkan) yang berada di Jalan Karonseh Selatan 1 Nomor 293 Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan



Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah. indekos ini dijadikan basecamp oleh salah satu organisasi ikatan alumni Madrasah Aliyah. Tempatnya yang dinilai cocok dengan harga yang terjangkau dan peraturan yang fleksibel membuat penyewa menjadikan tempat ini sebagai basecamp mereka. Banyak aktivitas organisasi yang mereka lakukan di indekos ini. Lokasinya juga tidak terlalu jauh dari kampus sehingga membuatnya cocok dijadikan sebagai opsi tempat tinggal sementara bagi pendatang baru. Fasilitas yang didapatkan diantaranya kasur, lemari, kipas angin, dapur, kamar mandi, dan lain sebagainya.<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup> Wawancara dengan Umar Muhktar selaku penyewa indekos 3, tanggal 13 Februari 2022, di Ngaliyan Semarang.



**Gambar 3.3 Rumah Indekos 3**  
(Sumber: Kamera Handphone Milik Penulis)

## B. Karakteristik Responden dan Indeks

### 1. Karakteristik Responden

- a. Identitas Responden Berdasarkan Jenis Kelamin dan Usia

Berikut ini merupakan tabel data yang berisi identitas responden baik berdasarkan jenis kelamin dan usia baik dari pemilik maupun penyewa indekos.

<b>Nama Responden</b>	<b>Jenis Kelamin</b>	<b>Usia</b>
Tien Arum Yulianti	Perempuan	21 Tahun
Ana Fiatul Luthiah	Perempuan	21 Tahun
Umar Mukhtar	Laki-laki	21 Tahun
Ibu Ida (nama disamarkan)	Perempuan	37 Tahun
Ibu Nina (nama disamarkan)	Perempuan	45 Tahun
Ibu Lina (nama disamarkan)	Perempuan	42 Tahun

**Tabel 3.1 Daftar Karakteristik Responden**

(Sumber: Data primer yang sudah diolah)

Dari data diatas dapat diketahui bahwa terdapat 3 penyewa dengan umur yang rata yaitu 21 tahun dan 3 orang pemilik indekos dengan umur rata-rata lebih dari 35 tahun namun tidak melebihi 50 tahun.

b. Identitas Reponden Berdasarkan Daerah Asal

Berikut merupakan tabel data identitas responden berdasarkan domisili baik dari pemilik maupun penyewa indekos.

<b>Nama Responden</b>	<b>Domisili</b>
Tien Arum Yulianti	Pemalang
Ana Fiatul Lutfiah	Bekasi
Umar Mukhtar	Demak
Ibu Ida (nama disamarkan)	Semarang
Ibu Nina (nama disamarkan)	Semarang
Ibu Lina (nama disamarkan)	Semarang

**Tabel 3.2 Identitas Responden Berdasarkan Domisili**

(Sumber: Data primer yang sudah diolah)

Dari tabel di atas menunjukkan bahwa dari ketiga penyewa, merupakan pendatang baru yang datang dari luar daerah Semarang. sedangkan 3 orang pemilik indekos merupakan warga asli dan berdomisili di Semarang.

## **2. Karakteristik Indekos**

a. Berdasarkan Kondisi Indekos

Berikut ini merupakan rincian kondisi mengenai jumlah kamar, kondisi kamar mandi, kondisi halaman, kondisi air, dan kondisi dapur dari masing-masing indekos.

<b>Indikator</b>	<b>Indekos 1</b>	<b>Indekos 2</b>	<b>Indekos 3</b>
Banyaknya kamar	3 pintu	23 pintu	5 pintu
Kondisi kamar mandi	Baik	Baik	Baik
Kondisi halaman	Sedang	Sedang	Sedang
Kondisi air	Artetis	Artetis	Artetis
Kondisi dapur	Baik	Baik	Baik

**Tabel 3.3 Karakteristik Berdasarkan Kondisi Indekos**

(Sumber: Data primer yang sudah diolah)

Pada Indekos 1 memiliki sebanyak 3 tempat tidur dan 1 kamar mandi dengan kondisi yang baik dan air yang mengalir dengan lancar serta halaman yang cukup untuk parkir motor para penyewa. Kondisi dapur yang baik juga memadai bagi penyewa apabila ingin memasak karna sudah disediakan segala peralatan dapur baik kompor, gas dan sebagainya.

Pada indekos 2 memiliki 23 kamar tidur dan beberapa kamar mandi dengan kondisi air yang baik. Halaman yang cukup luas untuk parkir para penyewa dan kondisi dapur yang baik.

Sedangkan pada indekos 3 memiliki 5 kamar tidur dengan 2 kamar mandi dengan kondisi air yang baik dan lancar. Terdapat halaman yang

cukup luas untuk parkir motor penyewa dan terdapat dapur dengan kondisi yang baik pula.

b. Berdasarkan Jenis Bangunan

Mengenai jenis bangunan dari ketiga indekos, penulis mengklasifikasikannya berdasarkan survei dan bukti dokumentasi seperti terlihat pada gambar 3.1, 3.2 dan 3.3 serta kondisi indekos seperti terlihat pada tabel 3.3.

<b>Indikator</b>	<b>Indekos 1</b>	<b>Indekos 2</b>	<b>Indekos 3</b>
Sederhana	Ya	-	-
Sedang	-	-	Ya
Mewah	-	Ya	-

**Tabel 3.4 Karakteristik Indekos  
Berdasarkan Jenis Bangunan**

(Sumber: Data primer yang sudah diolah)

c. Berdasarkan Lama Kepemilikan

Berikut ini merupakan tabel mengenai jangka waktu pemilik indekos mulai menyewakan indekosnya. Dari ketiga indekos ini tidak jauh beda lama kepemilikan. Tidak ada indekos dengan lama kepemilikan tidak kurang dari 4 tahun dan tidak lebih lebih dari 10 tahun.

<b>Nama kos</b>	<b>Lama Kepemilikan</b>
Indekos 1	4 Tahun
Indekos 2	5-6 Tahun
Indekos 3	6-10 Tahun

**Tabel 3.5 Karakteristik Indekos Berdasarkan Lama Kepemilikan**  
(Sumber: Data primer yang sudah diolah)

### **C. Hak dan Kewajiban Pemilik dan Penyewa Indekos**

Dalam sebuah perikatan atau perjanjian yang dalam hal ini adalah sewa menyewa indekos, terdapat hak-hak dan kewajiban baik dari pihak pemilik maupun penyewa indekos. Menjadi suatu keharusannya untuk memahami hak dan kewajiban masing-masing pihak agar dalam proses sewa menyewa indekos ini tidak menimbulkan perselisihan.

#### **1. Hak dan Kewajiban Pemilik Indekos**

##### **a. Hak dari pemilik Indekos**

Hak pemilik indekos adalah segala sesuatu yang diterima pemilik indekos dari pihak penyewa. Atau hak pemilik indekos terhadap penyewa.<sup>95</sup>

- 1) Menerima uang sewa setiap bulan/ sesuai kesepakatan yang telah dibuat diawal.
- 2) Memberi teguran kepada penyewa apabila melanggar peraturan yang telah ditetapkan.

---

<sup>95</sup> Wawancara dengan pemilik Indekos 2 pada tanggal 21 Februari 2022 melalui WhatsApp.

- b. Kewajiban pemilik Indekos

Kewajiban pemilik indekos adalah segala sesuatu yang harus dipenuhi pemilik indekos kepada penyewa ketika pemilik indekos menerima haknya dari penyewa.

  - 1) Memenuhi segala fasilitas yang sudah ditentukan oleh pemilik indekos.
  - 2) Menjamin keamanan penyewa indekos.
- 2. Hak dan kewajiban penyewa indekos
  - a. Hak dari penyewa indekos

Hak penyewa indekos adalah segala sesuatu yang diterima penyewa dari pemilik indekos setelah penyewa memenuhi segala kewajibannya.

    - 1) Menggunakan kamar sesuai dengan ketentuan berikut fasilitas yang telah disediakan pemilik indekos.
    - 2) Memanfaatkan segala fasilitas yang ada.
  - b. Kewajiban penyewa indekos

Kewajiban penyewa indekos adalah segala sesuatu yang harus diberikan kepada pemilik indekos atas haknya yang telah terpenuhi oleh pemilik indekos.

    - 1) Membayar uang sewa sesuai dengan kesepakatan.
    - 2) Mematuhi segala peraturan yang telah disampaikan diawal.
    - 3) Menjaga kebersihan indekos.<sup>96</sup>

---

<sup>96</sup> Wawancara dengan Penyewa Indekos pada tanggal 10 Maret 2022 melalui WhatsApp.



## **D. Akad Sewa Indekos di lingkungan UIN Walisongo**

### **1. Bentuk perjanjian sewa Indekos**

Perjanjian sewa menyewa di lingkungan UIN Walisongo ada yang menggunakan akad secara lisan namun ada juga yang secara tertulis. Berikut tabel data bentuk perjanjian indekos di lingkungan UIN Walisongo.

<b>Bentuk perjanjian sewa</b>	<b>Frekuensi</b>
Lisan	2
Tertulis	1
<b>Total</b>	<b>3</b>

**Tabel 3.6 Bentuk Perjanjian Indekos**

(Sumber: Data primer yang sudah diolah)

Pada indekos 1 menggunakan akad secara tertulis yang dilakukan antara pemilik indekos dengan penyewa dengan ditandatangani kedua belah pihak dan menjadi dasar pelaksanaan akad sewa menyewa. Perjanjian dilakukan antara pemilik dengan penyewa dengan membuat beberapa poin-poin yang nantinya akan menjadi kesepakatan bersama. Berikut beberapa poin perjanjian yang telah disepakati bersama dalam perjanjian tertulis tersebut:<sup>97</sup>

- a. Pembayaran sejumlah Rp 12.000.000 selama tenggang waktu bulan Maret 2021.

---

<sup>97</sup> Surat Perjanjian sewa indekos 1 yang dilakukan pada tanggal 21 Februari 2021 antara pemilik dan penyewa kos-kosan.

- b. Perhitungan penempatan kontrakan dimulai sejak dimulainya perkuliahan secara offline.
- c. Perhitungan penempatan kontrakan selama 12 bulan/1 tahun.
- d. Apabila kuliah dilaksanakan secara online sampai akhir perkuliahan/ wisuda maka pembayaran sejumlah Rp 12.000.000 dikembalikan secara penuh.
- e. Pembagaian biaya listrik, air dan lain-lain selama belum kuliah offline ditanggung oleh pemilik kontrakan.
- f. Apabila pada saat perkuliahan offline dionlinekan kembali, dan sudah ditempati selama 6 bulan lebih, maka uang kembali sebesar 30%. Apabila belum melebihi 6 bulan maka uang kembali 50%.

Sedangkan pelaksanaan akad sewa indekos secara lisan dilakukan secara langsung antara pemilik dengan penyewa indekos. Dimana poin-poin perjanjian dibuat dan disepakatai secara lisan, tanpa ada tanda bukti tertulis. Sebelum terjadinya kesepakatan, penyewa melakukan survei rumah yang nantinya akan ditempati. Kemudian dari pihak pemilik indekos menunjukkan dan menjelaskan fasilitas apa saja yang nantinya akan didapatkan penyewa. Selanjutnya terjadilah kesepakatan antara kedua belah pihak yang dibuktikan dengan serah terima pembayaran uang sewa. Seperti yang terjadi pada indekos 2 dan 3, keduanya menggunakan akad lisan dalam proses sewa menyewa. Mekanismenya sama seperti yang telah dijelaskan di atas. Tidak ada bukti perjanjian diatas kertas sebagai dasar perjanjian dan hanya dilakukan secara lisan

namun dibuktikan dengan perbuatan saling sepakat untuk melakukan perjanjian sewa tersebut.

## 2. Perhitungan Masa Sewa

Perhitungan masa sewa kos-kosan di lingkungan UIN Walisongo ada yang dihitung perbulan namun ada juga yang pertahun. Berikut tabel data perhitungan masa sewa kos-kosan di lingkungan UIN Walisongo. Pada indekos 1 dan indekos 3 sama-sama melakukan perhitungan sewa dalam jangka waktu tahunan sedangkan indekos 2 dihitung bulanan

Masa sewa	Indekos 1	Indekos 2	Indekos 3
Bulanan	-	Ya	-
Tahunan	Ya	-	Ya

**Tabel 3.7 Perhitungan Masa Sewa**  
(Sumber: Data primer yang sudah diolah)

## 3. Perhitungan Harga Sewa

Perhitungan harga sewa atau ujrroh sewa ditetapkan di awal akad yang disepakati oleh pemilik indekos dan penyewa. Perhitungan *ujrah* sewa ini biasanya ditetapkan sesuai dengan fasilitas apa yang didapat oleh penyewa. Semakin banyak dan mewah fasilitas yang ada, maka ujrroh sewa juga semakin besar.

<b>Biaya sewa/ bulan</b>	<b>Indekos 1</b>	<b>Indekos 2</b>	<b>Indekos 3</b>
>Rp 300.000	-	Ya	-
<Rp 300.000	-	-	Ya

**Tabel 3.8 Perhitungan Harga Sewa**  
(Sumber: Data primer yang sudah diolah)

Pembayaran *ujrah* sewa pada indekos 1 adalah sebesar Rp 12.000.000/ tahun dibagi 6 orang penyewa. Artinya, perbulanya penyewa dikenakan biaya sewa sebesar Rp 167.000/ orang. Biaya sewa tersebut belum termasuk pembayaran lain yang timbul diluar biaya sewa indekos seperti pembayaran listrik, air, dan sampah.

Pembayaran *ujrah* sewa pada indekos 2 adalah sebesar Rp 420.000/ orang dan harus dibayarkan setiap bulannya. Biaya tersebut sudah meliputi semua fasilitas yang didapatkan oleh penyewa dan tidak ada pembayaran tambahan diluar pembayaran tersebut.

Pembayaran *ujrah* pada indekos 3 adalah sebesar Rp 16.000.000/ tahun dibagi 8 orang penyewa. Artinya dalam 1 bulan, masing-masing penyewa membayar sebesar Rp 167.000/orang. Biaya tersebut belum termasuk biaya lain yang timbul seperti pembayaran listrik, air, dan sampah.

#### **4. Perhitungan biaya air, listrik, dan sampah**

Berikut ini merupakan tabel perhitungan pembayaran biaya air, listrik dan sampah dari indekos 1, indekos 2 dan indekos 3. Masing-masing indekos

memiliki jumlah yang bervariasi dalam hal pembayaran air, listrik dan sampah.

<b>Biaya air, listrik, dan sampah</b>	<b>Indekos 1</b>	<b>Indekos 2</b>	<b>Indekos 3</b>
>Rp 100.000	-	-	Ya
Free (include dari ujuh sewa)	-	Ya	-
<Rp 100.000	Ya	-	-

**Tabel 3.9 Perhitungan Biaya Air, Listrik, dan Sampah**

(Sumber: Data primer yang sudah diolah)

Pada indekos 1 besarnya jumlah pembayaran air, listrik dan sampah adalah kisaran Rp 50.000 – Rp 100.000 per orangnya. dapat dikatakan tidak pernah pembayaran tersebut diatas Rp 100.000. uang pembayaran tersebut kemudian akan diserahkan kepada pemilik indekos secara langsung. Pada indekos 2, pembayaran sejumlah Rp 420.000 sudah termasuk biaya pembayaran air, listrik dan sampah. Sedangkan pada indekos 3 pembayaran biaya air, listrik dan sampah rata-rata sebesar Rp 150.000 per orang. Pembayaran dilakukan dengan cara menyerahkan uang secara langsung kepada pemilik indekos.

## **E. Perubahan Perjanjian Akibat Pandemi Covid-19**

Pada akad sewa menyewa indekos yang ada di lingkungan UIN Walisongo terdapat perubahan perjanjian akibat adanya pandemi covid-19. Pada perubahan perjanjian

ini ada yang dilakukan baik dari pihak pemilik maupun penyewa indekos. Perubahan perjanjian tersebut berkaitan dengan adanya perubahan perhitungan masa awal sewa, perubahan harga sewa dan juga perubahan mengenai perubahan mekanisme pembayaran biaya sewa.

Pada kasus indekos 1, bahwa pemilik memutuskan untuk mengubah perhitungan masa awal sewa kontrakan melalui media sosial WhatsApp kepada penyewa dengan alasan sering ditempati. Sebagaimana yang terlihat dalam sebuah pesan singkat melalui aplikasi WhatsApp antara pemilik indekos 1 kepada penyewa bahwa perhitungan masa sewa dimulai sejak bulan Agustus tahun 2021 dan akan berakhir pada bulan Agustus tahun 2022.



**Gambar 3.4: Screenshot Percakapan antara Penyewa dengan pemilik indekos 1**

(Sumber: screenshot handphone milik penyewa)

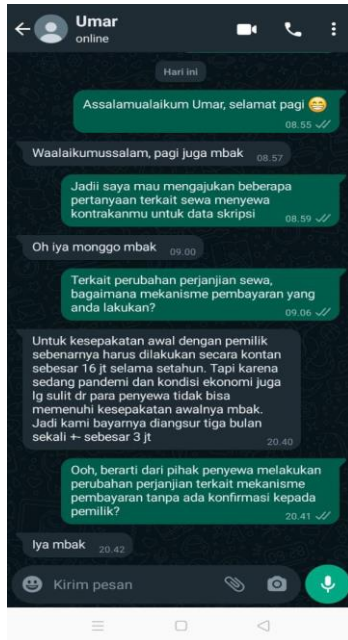
Pada kasus indeks 2, bahwa pemilik indeks memutuskan untuk menaikkan biaya sewa di masa pandemi. Dari semula sebesar Rp 420.000 menjadi Rp 450.000. Dengan alasan adanya kenaikan pembayaran listrik. Hal tersebut diketahui penyewa melalui pesan singkat WhatsApp yang dikirimkan oleh pemilik indeks.



**Gambar 3.5: Screenshot Percakapan antara Penyewa dengan Pemilik Indeks 2**

(Sumber: screenshot handphone milik penyewa)

Sedangkan pada kasus indeks 3, bahwa penyewa mengubah mekanisme pembayaran sewa yang tadinya harus dilakukan secara cash berubah menjadi secara angsuran kepada pemilik kontrakan dikarenakan pandemi covid-19 dan kondisi ekonomi yang serba sulit.



**Gambar 3.6: Screenshot percakapan antara penulis dengan penyewa**  
(Sumber: screenshot handphone milik penulis)



**BAB IV**  
**ANALISA HUKUM ISLAM TERHADAP**  
**PERUBAHAN PERJANJIAN SEWA AKIBAT**  
**PANDEMI COVID-19**

**A. Analisis Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Indekos di Masa Pandemi Covid-19**

Mayoritas penduduk di Kecamatan Ngaliyan beragama Islam, sehingga sudah sepatutnya dalam menjalani kegiatan muamalah yang dalam hal ini adalah sewa menyewa harus pula sesuai dengan prinsip syariat Islam. Baik pemilik indekos maupun penyewa harus memahami ketentuan sewa menyewa berdasarkan dasar hukum yang jelas yaitu Al-Qur'an selaku sumber dari segala sumber hukum. Usaha sewa menyewa indekos merupakan salah satu bisnis yang cukup menjanjikan sebagai sumber pendapatan tambahan di luar pendapatan pokok dari usaha lain. Lahan yang memadai serta kondisi lingkungan yang dekat dengan perguruan tinggi merupakan salah satu faktor pendukung adanya usaha sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo.

Menurut mayoritas ulama fiqh, sewa menyewa rumah yang dalam hal ini adalah indekos termasuk jenis *ijarah 'ain* atau bersifat memberi manfaat atau memanfaatkan benda yang terlihat dan dapat dirasa. Indekos merupakan objek sewa yang dapat dirasakan manfaatnya dan jelas terlihat keberadaannya.

Sewa menyewa merupakan salah satu kegiatan muamalah yang seringkali terjadi di tengah masyarakat. Sebelum melakukan sebuah akad sewa menyewa diperlukan adanya sebuah perjanjian antara pihak pemilik indekos dengan penyewa sampai terjadi kesepakatan diantara

keduanya. Hal ini dilakukan agar para pihak mengetahui batasan masing-masing antara hak dan kewajiban dan agar tidak menimbulkan perselisihan diantara keduanya. Hukum Islam sendiri telah mengatur dan menetapkan aturan-aturan mengenai akad sewa menyewa.

Setelah penulis membahas mengenai praktik sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo pada masa pandemi covid-19 mulai dari proses awal sewa sampai pada terjadinya perubahan perjanjian secara sepihak dimana data tersebut penulis peroleh dari informan yaitu pemilik dan penyewa indekos seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya. Pada bab ini penulis akan menganalisis lebih lanjut mengenai akad yang diterapkan pada proses sewa menyewa di masa pandemi covid-19 dan bagaimana pelaksanaan akadnya.

Berdasarkan data yang saya peroleh sebelumnya, praktik sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisonngo jika ditinjau dari akad sewa menyewa menurut hukum Islam maka dapat dibenarkan atau diperbolehkan karena memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa. Hal tersebut dapat diperkuat dengan argumen bahwa, *pertama*, terdapat *Aqid (mu'jir dan musta'jir)*. Para pihak yang melakukan akad sewa menyewa indekos ini merupakan orang yang sudah baliq dan cakap hukum. Hal ini dibuktikan dengan data yang menunjukkan bahwa mereka yang melakukan praktik sewa sudah berumur lebih dari 20 tahun dan dapat dikatakan baliqh dan cakap hukum. Dengan demikian maka mereka dianggap telah mampu melakukan akad sewa menyewa tersebut dengan segala konsekuensi dan dapat mempertanggungjawabkan segala perbuatannya.

Kedua, telah terjadi kesepakatan antara pemilik indekos dengan penyewa untuk melakukan sebuah perjanjian sewa menyewa. Pada proses awal akad sewa menyewa dari kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat atas dasar kerelaan dan tidak ada unsur paksaan dari pihak lain.

Ketiga, *ujrah* sewa yang ditetapkan pemilik indekos kepada penyewa atas objek sewa sesuai dengan kesepakatan bersama pada saat akad awal. Hal-hal diluar biaya sewa seperti pembayaran listrik, air, dan sampah menjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak. Termasuk bagaimana mekanisme pembayaran dan besarnya.

Keempat, ada kejelasan objek sewa menyewa yaitu rumah tinggal yang nantinya penyewa tempati. Penyewa akan meninjau terlebih dahulu mengenai kondisi rumah beserta fasilitas yang ada didalamnya sebelum memutuskan untuk menyewa rumah tersebut. Nantinya pemilik indekos akan menjelaskan mengenai spesifikasi rumah yang akan disewakan kepada penyewa di tempat akad dan menjelaskan fasilitas apa saja yang akan didapatkan penyewa dengan cara menunjukkannya secara langsung.

Kelima, objek sewa mempunyai kebermanfaatn yang jelas dan diakui oleh syara' yaitu sebagai bentuk tolong menolong sesama manusia. kegiatan sewa menyewa ini indekos sangat bermanfaat terutama bagi pendatang untuk mendapatkan tempat tinggal sementara dengan mudah dan aman. Bagi pemilik indekos sendiri, bisnis ini cukup menjanjikan dan dapat menjadi sumber pendapatan baru.

Dalam menjalankan sebuah bisnis, keberadaan akad atau perjanjian sangatlah penting. Akad sewa-menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo ada yang menggunakan akad secara lisan dan ada yang secara tertulis.

Apapun akad yang dilakukan harus berdasar kepada kerelaan diantara kedua belah pihak. Hal tersebut sesuai dengan Firman Allah dalam Al-Qur'an An-Nisa ayat 29:

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

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S 3 [An-Nisa] 29)*

Meskipun akad dapat dilakukan secara lisan dan tertulis, namun saya sangat menganjurkan agar pemilik rumah dan penyewa nantinya melakukan perjanjian secara tertulis agar kedua belah pihak dapat mengetujui dengan jelas hak dan kewajibannya. Seperti halnya salah satu asas perjanjian yang menyebutkan bahwa adanya asas tertulis (*Al-Kitabah*), di mana asas tersebut menganjurkan agar perjanjian dibuat secara tertulis sebagai jaminan dan pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari.<sup>98</sup> Apabila suatu akad hanya dilakukan secara lisan maka tidak dapat menjadi dasar dan landasan yang kuat apabila nantinya terjadi sengketa maupun perubahan perjanjian. Sedangkan perjanjian yang dilakukan secara tertulis dapat menjadi bukti otentik yang kuat apabila terjadi pelanggaran perjanjian. Dalam surah Al-Baqarah ayat 282 juga menjelaskan agar

---

<sup>98</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian*, 130.

melakukan pencatatan dan penulisan dalam sebuah akad, termasuk sewa menyewa. Berikut Firman Allah dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ  
أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۗ

*“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.”* (Q.S. 2 [Al-Baqarah] 282).

1. Dari segi subjek akad

a. Identitas para pihak

Identitas para pihak sudah jelas karena sebelum terjadi kesepakatan akad sewa pun penyewa diharuskan untuk menunjukkan dan mengumpulkan identitas mereka lewat fotocopy KTP dan KK kepada pemilik indekos.

b. Para pihak sudah cakap hukum

Para pihak yang terlibat dalam perjanjian ini adalah mereka yang sudah cakap hukum. Hal ini dibuktikan dengan data usia pemilik dan penyewa indekos yang menunjukkan bahwa mereka sudah berumur lebih dari 20 Tahun dan sudah baliqh sehingga dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk serta dapat mempertanggungjawabkan segala perbuatannya.

c. Adanya perjanjian yang dibuat

Pemilik dan penyewa indekos sebelumnya telah sepakat untuk membuat perjanjian sewa menyewa. Perjanjian ada yang dilakukan secara

tertulis dan juga secara lisan. Pada intinya memuat pokok-pokok perjanjian sebagai dasar pelaksanaan perjanjian diantara keduanya.

2. Dari segi objek akad

Objek dalam akad sewa-menyewa ini sudah jelas yaitu rumah yang sudah jelas kepemilikan tanah dan bangunannya.

3. Dari segi tujuan akad

Dalam akad sewa-menyewa indekos ini tujuannya bagi penyewa adalah untuk mendapatkan tempat tinggal sementara bagi penyewa yang merupakan pendatang dari luar kota. Sedangkan tujuannya bagi pemilik indekos adalah mendapatkan tambahan penghasilan atas ujjroh sewa yang diberikan penyewa terhadap manfaat dari objek sewa yang diberikan pemilik indekos.

4. Kesepakatan dalam perjanjian:

a. Waktu perjanjian

Dalam akad sewa menyewa ini, masa sewa indekos ada yang dalam hitungan bulanan dan juga tahunan. Terkait perhitungan masa sewa akan disepakati sebelum melakukan akad sewa.

b. Pembayaran *ujrah*

Besarnya *ujrah* sewa yang dibebankan kepada penyewa dan mekanisme pembayarannya sudah menjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sejak awal melakukan akad sewa.

c. Mekanisme sewa menyewa

Pada mulanya penyewa akan melihat terlebih dahulu rumah yang akan ditempati. Kemudian pemilik indekos akan menunjukkan spesifikasi dan

fasilitas rumah yang akan ditempati penyewa. Setelah penyewa dan pemilik indekos saling setuju dan telah melakukan pembayaran ujuh sewa maka penyewa dapat menempati rumah tersebut. Apabila masa sewa telah habis maka pihak penyewa dapat meninggalkan rumah tersebut dengan tangan kosong atau pihak penyewa dapat memperpanjang masa sewa tersebut tergantung bagaimana kesepakatan kedua belah pihak.

5. Baik pemilik indekos maupun penyewa harus memperhatikan apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing.

Dengan kata lain bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada ketiga indekos yang ada di lingkungan UIN Walisongo sudah memenuhi syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, karena ada kesepakatan yang dibuat, kecapakan dalam melakukan perikatan, suatu hal tertentu dan clausa yang halal/ sebab-sebab yang halal. Selain itu dalam perjanjian sewa menyewa tersebut juga telah memenuhi unsur-unsur perjanjian dalam hukum ekonomi syariah meliputi *sighat akad* (pernyataan untuk mengikatkan diri), *al-Ma'qud alaih* (objek akad), *al-muta'aqidaian* (pihak-pihak yang berakad), dan juga *maudhu 'al-aqad* (tujuan akad).

Dalam akad sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo, pemilik rumah memberikan rumah selaku objek sewa apabila keduanya telah sepakat dan penyewa telah membayar *ujrah* sewa kepada pemilik. Kemudian pemilik indekos memberikan manfaat atas rumah yang disewa sebagai tempat tinggal sementara kepada penyewa. Dalam pelaksanaan sewa ini, pihak penyewa berkewajiban untuk

melakukan perawatan dan menjaga kebersihan. Pihak penyewa harus meninggalkan rumah dalam keadaan kosong ketika masa sewa telah habis. Rumah yang menjadi objek sewa harus digunakan untuk hal-hal yang baik dan tidak melanggar norma kesusilaan misalnya membawa tamu lawan jenis sampai larut malam. Maka dari itu alangkah baiknya antara pihak pemilik dan penyewa mengetahui hak-hak dan kewajibannya masing-masing agar tidak terjadi kesalahpahaman yang berpotensi menimbulkan perselisihan didalamnya.

## **B. Analisis Tinjauan Hukum Islam terhadap Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa Indeks Akibat Pandemi Covid-19**

Dalam praktik sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo pada masa pandemi covid-19 berjalan sesuai dengan syarat dan rukun *ijarah*. Baik pada indekos 1, indekos 2 maupun indekos 3. Akad yang terjadi antara kedua belah pihak berjalan dengan baik dan berjalan dengan lancar. Namun pada faktanya, muncul permasalahan akibat adanya pandemi covid-19, yaitu adanya perubahan perjanjian sewa. Mulai dari adanya perubahan masa sewa, perubahan harga dan juga perubahan mekanisme pembayaran biaya sewa atau *ujrah* sewa. Semua perubahan tersebut terjadi di luar perjanjian yang sebelumnya telah disepakati bersama.

Dalam akad sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo terdapat beberapa perubahan perjanjian pada masing-masing indekos yaitu:

### **1. Perubahan penetapan masa sewa**

Pada kasus indekos 1, mulanya penyewa telah membayar *ujroh* sebesar Rp 12.000.000 pada bulan



Maret 2021 sesuai dengan ketentuan didalam perjanjian. Perjanjian dibuat dan ditandatangani oleh penyewa dan pemilik kontrakan. Di dalam surat perjanjian poin 2 menyatakan bahwa “perhitungan penempatan kontrakan dimulai sejak dimulainya perkuliahan secara offline”. Namun, pada tanggal 11 Juli 2021 dari pihak pemilik kontrakan memberitahukan bahwa awal perhitungan masa sewa kontrakan akan dimulai pada bulan Agustus melalui pesan singkat WhatsApp kepada penyewa. Hal tersebut disampaikan secara sepihak tanpa adanya kesepakatan bersama sebagaimana perjanjian awal ditetapkan. Terlebih pada waktu tersebut, tidak ada keputusan resmi dari kampus yang menyatakan bahwa perkuliahan akan diadakan secara offline. Hal ini berarti pemilik kontrakan telah melanggar dan merubah isi perjanjian yang sebelumnya telah disepakati bersama.

2. Perubahan *ujrah* sewa

Pada kasus indekos 2, mulanya harga sewa yang ditetapkan oleh pemilik kos-kosan adalah Rp 420.000, namun selama pandemi berubah menjadi Rp 450.000. Kenaikan harga tersebut dikarenakan adanya kenaikan biaya listrik. Adanya perubahan biaya sewa tidak pernah dimusyawarahkan kepada penyewa. Walaupun perjanjian dibuat secara lisan namun alangkah lebih baiknya apabila segala sesuatu yang berkaitan dengan proses sewa menyewa dibicarakan antara kedua belah pihak.

3. Perubahan mekanisme pembayaran *ujrah* sewa

Pada kasus indekos 3, terjadi perubahan mekanisme pembayaran sewa yang sebelumnya telah disepakati kedua belah pihak. Pembayaran sebesar Rp

16.000.000/tahun yang seharusnya dibayarkan cash berubah menjadi angsuran. Angsuran dibayarkan setiap 3 bulan sekali sebesar Rp 3.000.000. adanya perubahan mekanisme pembayaran tersebut diajukan oleh penyewa melihat kondisi perekonomian penyewa yang sedang sulit akibat pandemi covid-19.

Alangkah lebih baik jika para pihak mengetahui dan memahami isi perjanjian yang telah disepakati agar tidak menimbulkan perselisihan. Dalam Islam sendiri dianjurkan untuk memenuhi akad-akad yang telah disepakati bersama seperti Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surah Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ

*“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.”*

Jika ditinjau dari segi kekuatan dalil, maka dalil tersebut termasuk *dalil Qath'i Dalalah*, hal ini karena menunjukkan arti dan maksud tertentu dengan tegas dan jelas sehingga tidak mungkin dipahamkan lain. Hal ini sudah jelas bahwa setiap akad yang dilakukan maka harus dipenuhi dan dijalankan sesuai dengan akad yang di sepakati.

Selain itu kita juga harus memenuhi akad yang dilakukan karena sejatinya segala perbuatan akan dimintai pertanggungjawaban diakhirat kelak tidak terkecuali janji sebagaimana dalam Firman Allah dalam Qur'an Surah Al-Isra ayat 34.

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۖ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۗ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

*“Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat)*

*sampai ia dewasa dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban.*” (Q.S. 11[Al-Isra] 34).

Sewa menyewa indekos ini dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa karena adanya pandemi covid-19 yang sudah ditetapkan pemerintah sebagai bencana non alam dan bencana nasional dimana dalam melakukan pemenuhan prestasinya, seseorang membutuhkan pengorbanan yang besar. Sebenarnya wabah tidak serta merta dikatakan sebagai keadaan memaksa (*overmacht*), karena walaupun seseorang tertular masih bisa melakukan pekerjaan lain. Namun jika ada larangan melakukan pekerjaan yang berhubungan dengan kegiatan sosial maka berpotensi masuk ke dalam kategori *overmacht* (keadaan memaksa).<sup>99</sup>

Kaitannya dengan perubahan perjanjian sewa menyewa ini adalah baik penyewa maupun pemilik indekos tidak dapat memenuhi prestasinya. Ada yang merubah masa sewa, merubah *ujrah* sewa dan merubah mekanisme pembayaran *ujrah*. Perubahan perjanjian ini membuat kerugian kepada salah satu pihak. Salah satu tujuan hukum Islam adalah *hifdzul Nash* (menjaga jiwa) termasuk salah satunya adalah menjaga diri agar terhindar dari bahaya covid-19.

Pada perubahan perjanjian yang terjadi diatas mendatangkan adanya kerugian baik dari pihak penyewa maupun pihak pemilik indekos. Pada kasus indekos 1 terdapat perubahan masa sewa, walaupun masa sewa tetap 12 bulan seperti dalam perjanjian, namun ada perubahan terkait awal perhitungan masa sewa yang ditetapkan secara sepihak oleh pemilik indekos. Karena selama kuliah offline,

---

<sup>99</sup> Otto Hasibuan, wawancara tentang force majeure (*overmacht*) terkait wabah covid-19, Youtube wawancara NusantaraTv, diakses pada 15 Maret 2022.

pemilik kontrakan awalnya memperbolehkan penyewa menempati kontrakan tanpa masuk perhitungan masa sewa sesuai isi perjanjian namun dengan alasan sering ditempati penyewa membuat pemilik kontrakan menetapkan awal perhitungan sewa secara sepihak padahal belum ada keputusan kuliah offline. Hal ini menimbulkan rasa kecewa dari pihak penyewa karena dilakukan secara sepihak. Dikhawatirkan timbul rasa tidak rela dari pihak penyewa, padahal salah satu asas perjanjian adalah asas konsensualisme atau asas kerelaan.

Pada kasus indekos 2 terdapat perubahan *ujrah* sewa yang tadinya Rp 420.000 menjadi Rp 450.000 secara sepihak oleh pihak pemilik indekos. Hal tersebut dikarenakan adanya kenaikan biaya listrik. Menurut saya hal tersebut tidak sesuai dengan kaidah fiqh yang berbunyi “*kesulitan mendatangkan kemudahan*” karena kenaikan tersebut justru terjadi di tengah kondisi pandemi covid-19 di mana keadaan ekonomi sedang tidak stabil. Salah satu karakteristik hukum Islam adalah *asy-syumul* yang artinya bahwa hukum Islam itu mencakup seluruh aspek kehidupan manusia. namun perlu diketahui bahwa salah satu asas hukum Islam adalah menghilangkan kesulitan dan menyedikitkan beban serta mewujudkan kebajikan. Sudah seharusnya pemilik indekos mempertimbangkan baik-baik apabila harus ada kenaikan *ujrah* sewa. Jika memang harus ada kenaikan *ujrah* sewa sebagai dampak kenaikan pembayaran listrik maka seharusnya pemilik mendiskusikannya terlebih dahulu kepada penyewa agar keduanya sama-sama ridho dan tidak ada yang merasa dirugikan.

Pada kasus indekos 3 terdapat perubahan mekanisme pembayaran *ujrah* dari yang tadinya kontan menjadi secara

angsur oleh pihak penyewa. Dengan adanya perubahan tersebut dari pihak penyewa seharusnya memberi penjelasan kepada pemilik indekos atas perubahan tersebut dan pemilik juga harus mendengarkan dan menerima alasan tersebut. Jadi, apabila penyewa meminta keringanan dengan alasan keadaan ekonomi yang tengah sulit di tengah pandemi covid-19 memang sebaiknya penyewa memberikan tenggang waktu bagi orang yang tengah mengalami kesulitan sebagaimana dalam Firman Allah SWT yang berbunyi:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ  
وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

*“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”.*(Q.S 2 [Al-Baqarah] 280).

Dalam ayat ini Allah memerintahkan kita untuk bersabar dan memberikan keringanan terhadap orang yang mengalami kesulitan. Namun bagi penyewa apabila sudah dapat melunasi *ujrah* sewa maka alangkah lebih baik jika hal tersebut disegerakan karna bagaimanapun itu adalah hak pemilik indekos untuk menerima *ujrah* sewa sesuai dengan kesepakatan awal akad.

Pada dasarnya sebuah perjanjian yang telah disepakati kedua belah menjadi dasar hukum dan mengikat keduanya dan menjalankan isi perjanjian tersebut adalah kewajiban bagi keduanya. Maka hal tersebut termasuk kedalam salah satu hukum taklifi yaitu wajib. Adanya pandemi covid-19 yang termasuk ke dalam *overmacht*

(keadaan memaksa) membuat para pihak mengalami kesulitan dalam memenuhi isi perjanjian tersebut. Namun sesuai dengan asas-asas hukum Islam al-asas praktik dan mudah terjangkau oleh kemampuan manusia, Islam mengenal adanya hukum *rukhsah* sebagai akibat adanya halangan dalam menjalankan hukum azimah (hukum asal atau hukum yang berlaku untuk seluruh manusia yang sudah mukallaf) karena kedua belah pihak dalam perjanjian berada pada kondisi darurat sehingga apabila terjadi perubahan perjanjian sewa menyewa menjadi diperbolehkan. Artinya seseorang yang sedang dalam keadaan darurat atau hajat dapat menjadi penyebab *rukhsah*. Namun yang tidak dibenarkan adalah perubahan perjanjian yang dilakukan secara sepihak. Selain menciderai makna perjanjian itu sendiri, pengambilan keputusan secara sepihak dalam sebuah perjanjian juga berpotensi mendatangkan mudharat atau permasalahan baru seperti ketidakrekaan, kekecewaan dan rusaknya tali silaturahmi yang sejak awal terjalin dengan baik diantara kedua belah pihak. Dalam kaidah fiqh juga dijelaskan bahwa *دَرْءُ الْمَفَاسِدِ أَوْلَىٰ مِنْ جَلْبِ الْمَصْلِحِ* yang artinya bahwa menghilangkan kemudharatan lebih didahulukan daripada mengambil sebuah kemaslahatan.<sup>100</sup> Dalam hal ini maka seharusnya pada setiap perubahan perjanjian sewa indekos harus diketahui dan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak untuk menghindari kemudharatan.

---

<sup>100</sup> <https://temanshalih.com/kaidah-fiqh-menghilangkan-madharat-didahulukan-daripada-mengambil-maslahat/>, diakses pada tanggal 18 April 2022.

### C. Analisis Upaya Penyelesaian apabila Terjadi Perubahan Perjanjian Sewa Akibat Pandemi Covid-19

Pada sewa menyewa yang dilakukan pada ketiga indekos tersebut dapat dikatakan masuk kedalam unsur terpaksa atau *ikhrar*, karena keadaan sulit akibat covid-19. Dalam keadaan memaksa tersebut, akad jual beli, *ijarah* dan lain sebagainya menjadi tidak sah. Jika seseorang dipaksa melakukan transaksi tersebut dan keadaan yang memaksanya sudah tidak ada lagi maka boleh baginya untuk *khiyar*, artinya boleh melanjutkan akad atau membatalkannya.

Dalam beberapa kasus tersebut termasuk ke dalam *overmacht* (keadaan memaksa) relatif, artinya masih memungkinkan penyewa maupun pemilik indekos untuk memenuhi prestasinya namun dengan keadaan sulit dan butuh pengorbanan besar. *Overmacht* juga dapat dikatakan sebagai alasan pemaaf dan juga alasan pembenar. Artinya, adanya pandemi covid-19 tidak membatalkan perjanjian keduanya akan tetapi terdapat pengorbanan besar yang harus dilakukan. Pada sebuah perjanjian yang mengalami *overmacht*, tidak dapat meminta ganti rugi karena hal tersebut diluar dari kendali dan kelalaiannya. Hanya saja terdapat perubahan perjanjian yang dilakukan secara sepihak. Hal ini tentu menciderai makna perjanjian itu sendiri. Perjanjian yang sejak awal dibuat dan ditetapkan antara kedua belah pihak sudah seharusnya pula terjadi kesepakatan apabila terjadi perubahan untuk menghindari ingkar janji.

Seharusnya ada komunikasi dua arah antara pihak penyewa dan juga pemilik indekos mengenai akad sewa yang dilakukan agar tidak menimbulkan perselisihan diantara keduanya. *Overmacht* memang menjadi alasan

pembenar dan pemaaf namun alangkah lebih baik jika pada setiap perubahan dapat dimusyawarahkan terlebih dahulu agar kedua belah pihak saling ridho dan berjalannya perjanjian tidak terganggu agar kedepannya tidak merusak tali silaturahmi yang terjalin antara penyewa dengan pemilik indekos sejak awal perjanjian dilakukan.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan landasan teori mengenai perjanjian sewa menyewa di masa pandemi covid-19 yang digunakan dalam menganalisis data lapangan yang telah diperoleh, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Mekanisme pelaksanaan sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo menggunakan akad *ijarah*. Pelaksanaan akad *ijarah* pada indekos ini sudah memenuhi syarat dan rukun *ijarah* atau dapat dikatakan bahwa akadnya sah. Namun perlu dilakukan penyempurnaan hukum dengan melakukan perjanjian atau akad sewa secara tertulis. Proses akad dilakukan baik secara lisan maupun tertulis. Pada akad yang dilakukan secara lisan ada trnsparansi mengenai perjanjian yang dibuat. Pada akad yang dilakukan secara tertulis, kesepakatan perjanjian dilakukan diatas kertas atas persetujuan kedua belah pihak. Pada praktek sewa menyewa ini, pihak penyewa memberikan *ujrah* sewa kepada pemilik indekos sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Isi perjanjian yang memuat mengenai besaran biaya sewa, pembayaran listrik, air dan sampah serta hal-hal yang harus dipenuhi dan dilakukan penyewa mendapat persetujuan dari penyewa atas dasar kerelaan dan tidak ada unsur paksaan.
2. Praktek sewa menyewa indekos di lingkungan UIN Walisongo jika ditinjau dari hukum Islam adalah wajib melaksanakan perjanjian sewa yang telah disepakati

atau memenuhi akad yang dibuat. Namun adanya pandemi covid-19 yang dikatakan sebagai *overmacht* (keadaan memaksa) maka hukumnya menjadi *rukhsah. overmacht* (keadaan memaksa) membuat adanya perubahan perjanjian sewa yang sebelumnya telah disepakati. Namun yang tidak dibenarkan adalah adanya perubahan perjanjian secara sepihak yaitu mengenai perubahan penetapan awal sewa, perubahan ujang sewa, dan perubahan mekanisme pembayaran ujang sewa. Dengan begitu maka dapat menimbulkan kemudharatan, atau permasalahan baru seperti ketidakrelaan, kekecewaan dan rusaknya tali silaturahmi yang sejak awal terjalin dengan baik diantara kedua belah pihak, dan itu sebaiknya dihindari

3. Solusi yang dapat dilakukan apabila terjadi perubahan perjanjian sewa akibat pandemi covid-19 adalah dengan musyawarah untuk mencapai mufakat. Namun pada faktanya dari ketiga indekos tersebut tidak melakukan negosiasi atau musyawarah kepada pihak terkait mengenai adanya perubahan perjanjian. Perubahan perjanjian hanya diberitahu melalui pesan WhatsApp saja. Adanya pandemi covid-19 yang dapat dikatakan keadaan *overmacht* (keadaan memaksa) tidak serta membatalkan perjanjian diantara pemilik indekos dan penyewa namun menimbulkan pengorbanan yang besar dalam pemenuhan prestasinya. Seharusnya pada setiap perubahan perjanjian dikomunikasikan dan dilakukan musyawarah untuk mencapai mufakat antara kedua belah pihak agar tidak menimbulkan pertikaian dan merusak tali silaturahmi yang terjalin diantaranya keduanya.

## B. Saran

Berdasarkan data dan informasi yang telah penulis peroleh, penulis mempunyai beberapa saran yang ditujukan kepada pihak-pihak dalam penelitian ini, yaitu:

1. Penulis memberikan saran kepada semua masyarakat pada umumnya dan mereka yang beragama Islam pada khususnya untuk memperhatikan tata cara bertransaksi atau melakukan kegiatan muamalah sesuai dengan ketentuan hukum syariah misalnya pada hal perjanjian sewa menyewa indekos di masa pandemi covid-19.
2. Bagi pemilik indekos di lingkungan UIN Walisongo selaku pihak yang menyewakan (rumah)nya harus berlandaskan kepada ketentuan hukum Islam mengenai sewa menyewa. Apalagi dalam kondisi pandemi covid-19 yang dapat dikatakan sebagai *overmacht* sehingga membuat terjadinya perubahan terhadap perjanjian yang sebelumnya telah dilakukan dan disepakati bersama. Penulis memberikan saran kepada para pemilik indekos agar berdiskusi dan bermusyawarah kepada penyewa atas perubahan yang terjadi pada perjanjian sewa akibat pandemi covid-19 tentang jalan keluar terbaik agar tidak menimbulkan kesalahpahaman dan tidak merugikan salah satu pihak.
3. Kepada penyewa harus peka terhadap kondisi sosial sehingga mampu mengatakan bahwa suatu keadaan dapat disebut *overmacht*. Jika sudah memahami maka sudah pasti akan menerima dan memaklumi setiap keputusan yang dibuat oleh pemilik indekos. Sebagai penyewa juga harus memahami ketentuan hukum Islam mengenai sewa menyewa agar tetap bisa menjalankan kewajibannya sebagai penyewa. Saran penulis, terhadap

perubahan perjanjian yang ada selagi alasannya logis maka hal itu seharusnya bisa dipahami dan dapat kembali menjalankan perjanjian sewa dengan beberapa perubahan yang muncul akibat adanya pandemi covid-19 atas dasar kesepakatan bersama agar tidak menimbulkan perselisihan diantara keduanya.

### **C. Penutup**

Alhamdulillah Puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah, dan ridho-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan segala rangkaian dalam penulisan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perubahan Perjanjian Sewa Akibat Overmacht Pandemi Covid-19 (Studi Kasus pada Usaha Indekos di Lingkungan UIN Walisongo)”.

Sholawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan suri tauladan dan kita nantikan syafaatnya di Yumul Qiyaman kelak. Terimakasih saya ucapkan kepada kedua orang tua dan keluarga saya yang selalu memberikan semangat serta motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini. Tidak lupa juga saya ucapkan banyak terimakasih kepada para dosen, khususnya dosen pembimbing saya yang selalu memberikan arahan dari awal pembuatan skripsi terselesaikannya skripsi ini.

Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan terkait teknis maupun substansi. Oleh karena itu, penulis sangat menerima segala kritis, saran dan masukan serta arahan agar kepenulisan selanjutnya lebih baik lagi dan dapat bermanfaat bagi kita semua. Aamiin..

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Al-Ustadz Idris. 1986. *Fiqh Syafi'iyah*. Karya Indah
- Anisatuzzahro, Farikha,. dan Muh Nashirudin. 2021. *Praktek Sewa Menyewa Indekos pada Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Akad Wisuda*. Jurnal Al-Hakim Vol. 3 No. 1
- Amin, Rahman. 2019. *Pengantar Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish
- Anshori. 2010. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Gajah Mada University
- Anggito, Albi,. dan Johan Setiawan. 2018. *Metode Penelitian Kualitatif*. Sukabumi: CV Jejak
- Anshori, Abdul Ghofur. 2010. *Hukum Perjanjian Islam Di Indoensia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press
- Anshori, Abdul Ghofur. 2006. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Citra Media
- Anwar, Syamsul. 2010. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers
- Ardi, Muhammad. 2006. *Asas-Asas Perjanjian Syariah (Akad)*, Jurnal Hukum Diktum, Vol. 14: 2
- Ashshofa, Burhan. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta
- Ath-Thontowi, dan Dr. Mahmud Muhammad. 1987 M. *Al-Madhlul ila al-Fiqh al-Islami*. Cairo: Makhtabah Wahbah, Cetakan pertama
- Ayu, Julia,. Riskiyansah dan Desi Nopita Sari. *Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah (Sewa Kos) yang Tidak Dihuni Saat*

*Pandemi Covid 19 (Studi Kasus di Kos-Kosan Tiga Warna, Kelurahan Pagar Dewa, Kecamatan Selebar, Bengkulu)*

Az-Zarqa, Mustafa Ahmad,. Al-Madhkal al-Fiqh al-‘Am. 1,300

Badruzaman, Mariam Darus. 2002. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni

Briefcase Book Edukasi Profesional Syariah Cara Mudah Memahami Akad-Akad. 2005. Jakarta: Renaisan

Dahlan, Abdul Aziz. *Ensiklopedia Hukum Islam.....*

Djamil, Fathurrahman. 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika

Djamali, R. Abdul. 1992. *Hukum Islam Asas-Asas Hukum Islam*. Bandung: Mandar Maju

Fajar, Mukti,. dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar

Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, Tentang Pembiayaan Ijarah

Hamzah, Andi. 1986. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia

Hasan. 2004. *Berbagai Macam Transaksi*. Jakarta: RajaGrafindo Persada

Hasan, Muhammad Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Hernoko, Agus Yudha. 2011. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group

HS, Salim. 2003. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika

- Ja'far, Kumedi. 2016. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Bandar Lampung: Pemataneet
- Karim, Helmi. 1997. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Karlinda. 2019. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung)*. skripsi Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas UIN Raden Intan Lampung
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional
- Kuntjojo. 2019. *Metode Penelitian*. Kediri, tp
- Mardani. 2013. *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Muhammad. 2008. *Metode Pemikiran Ekonomi Islam Pendekatan Kualitatif*. Jakarta: Raja Wali Press
- Nazir, Moh. 2014. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Nuraini, Rahmawati Eka., Ab Mumin. 2015. *Akad Jual Beli Dalam Prespektif Fikih dan Praktiknya Dipasar Modal Indonesia, Jurnal Al-Adalah* Vol. XII, No. 4
- Otto Hasibuan, wawancara tentang force majeure (overmacht) terkait wabah covid-19, Youtube wawancara NusantaraTv, diakses pada 15 Maret 2022.
- Pasaribu, Charuman., dan Suhwardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian,....*
- Purwagandi, Dendi. 2019. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kontrakan di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang*. skripsi Prodi Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta

Rais, Isnawati,. dan Hasanuddin. 2011. *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya pada LKS*. Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Syarif Hidayatullah

Relindranata, Ahmad Farisyi. 2020. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Overmacht dan Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Perlengkapan Resepsi Pernikahan Akibat Covid-19 (Studi Pada Wedding Organizer Amin Salon Desa Adiluwih Kecamatan Adiluwih Kabupaten Pringsewu*. skripsi prodi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

Sabiq, Sayyid. 2013. *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi*. Jakarta: Pustaka al-Kautsar

Sari, Nilam. 2015. *Kontrak (Akad) dan Implementasinya pada Perbankan Syariah di Indonesia*. Banda Aceh: PeNA

Sinaga, Budiman N.P.D. 2005. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*. Jakarta, Raja Grafindo Persada

Soemitra, Andri. 2019. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenadamedia Group

Subendi. 2005. *Fiqh*. Jakarta: Rajagrafindo Perkasa Bandung: Alfabeta CV

Sudarsono. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Islam*. Jakarta: PT. Rineka Cipta

Sugiono. 2017. *metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta

Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*. Bandung: Alfabeta CV

Supardi. 2015. *Metode Penelitian Ekonomi Bisnis*. Yogyakarta: UII Press

Suteki,. Galang Tifani. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Depok: PT Rajagrafindo Persada



- Syafi'i, Rachmat. 2001. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia
- Tika, Moh. Pabundu. 2006. *Metodologi Riset Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara
- Wachid, Moh. Mahfur. 2002. *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*. Surabaya: Risalah Gusti
- Widiastuti, Ratri. 2010. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta*, skripsi Prodi Muamalat. skripsi Prodi Muamalat, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
- Widjaja, Gunawan. 2006. *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullenrecht) Dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Yusuf Al-Qardhawi. 2005 M. *Madkhal Lidirasat al-Islamiyyah*. Cairo: Makhtabah Wahbah, Cetakan kelima
- Ya'qub, Hamzah. *Kode Etik Dagang Menurut Islam.....*
- Zaidan, Abdul Karim. 2008. *Pengantar Studi Syari'at Mengenal Syari'ah Islam Lebih Dalam*, Cet.1. Jakarta, Robbani Press
- Zuhdi Masyfuk. 1981. *Pengantar Hukum Syari'ah*, Jakarta: Haji Masagung
- <https://text-id.123dok.com/document/9ynljj70q-tahap-penarikan-kesimpulan-dan-verifikasi.html>. dikases pada 12 September 2021 pukul 04.09
- <https://islam.nu.or.id/syariah/definisi-dan-rukun-ijarah-sewa-menyewa-dalam-islam-eRNXY>, diakses pada tanggal 29 Januari 2022 pukul 22.00
- <https://kecngalihan.semarangkota.go.id/kecamatan-ngalihan-dalam-angka-2021>
- [http://file.upi.edu/Direktori/FPBS/JUR. PEND. BAHAS A ARAB/195510071990011-](http://file.upi.edu/Direktori/FPBS/JUR._PEND._BAHAS_A_ARAB/195510071990011-)

[DEDENG ROSIDIN/SUMBER HUKUM.pdf](#) diakses pada 26 Maret 2022 pada pukul 14.30

<http://repository.lppm.unila.ac.id/29357/1/BAHAN%20B%20UKU%20HUKUM%20ISLAM.pdf> diakses pada tanggal 18 April 2022 pukul 22.00.

<https://temanshalih.com/kaidah-fiqh-menghilangkan-madharat-didahulukan-daripada-mengambil-maslahat/> diakses pada tanggal 18 April 2022 pukul 22.00

<https://penerbitbukudeepublish.com/pengertian-subjek-penelitian/> diakses pada 28 Juni pukul 22.00

## LAMPIRAN – LAMPIRAN

### 1. Bukti surat perjanjian pemilik indekos 1 dengan salah satu penyewa

SUBJEK

TANGGAL/DATE  
HARI/DAY  
TAHUN/YEAR

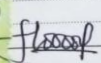
SURAT PERJANJIAN


1. Pembayaran sejumlah Rp 12.000.000 selama tenggang waktu bulan Maret 2021.
2. Perhitungan penempatan kontratan dimulai sejak dimulainya pertukaran secara offline.
3. Perhitungan penempatan kontratan selama 12 bulan / 1 tahun.
4. Apabila kurang dicabutkan secara online sampai akhir pertukaran / wisuda maka pembayaran sejumlah Rp 12.000.000 dikembalikan secara penuh.
5. Pembayaran biaya listrik, air, dan lain-lain selama belum kurang offline ditanggung oleh pemilik kontratan.
6. Apabila pada saat pertukaran offline di on-linekan kembali, dan sudah dicampati selama 6 bulan lebih, maka uang kembali sebesar 30%. Apabila belum melebihi 6 bulan maka uang kembali 50%.

Para Pihak ; Semarang, 21 Februari 2021

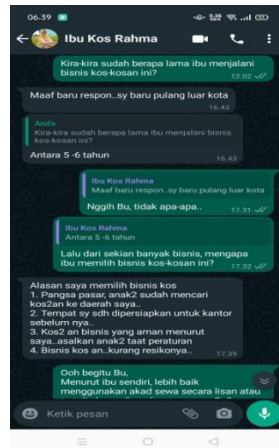
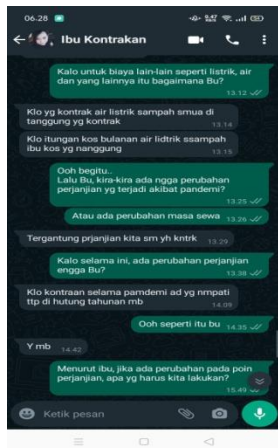
Dihak I Pihak B

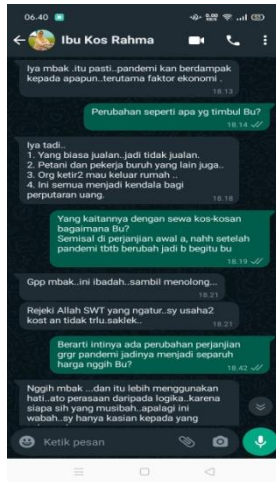
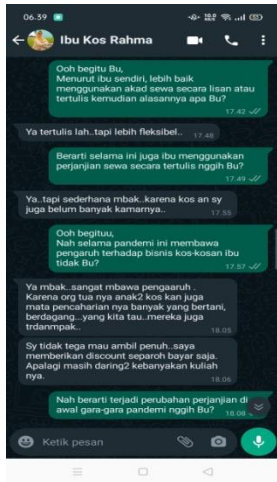
METERAI  
TEMPEL  
2A004AFF911225241  
6000  
KEMENTERIAN KEHUKUMATAN

  
Pufi Lestari

  
Jarot Praretiyo

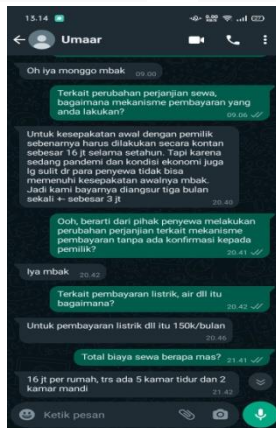
## 2. Screenshot wawancara dengan pemilik indeks







### 3. Screenshoot wawancara dengan penyewa indeks



#### 4. Foto wawancara



#### 5. Instrumen wawancara dengan pemilik indekos

- a. Sudah berapa lama menjalani usaha indekos?
- b. Mengapa memilih usaha indekos?
- c. Sebelum melakukan sewa menyewa, apakah melakukan perjanjian sewa dengan penyewa?
- d. Bagaimana pengaruh pandemi covid-19 terhadap usaha sewa menyewa indekos?
- e. Ada berapa banyak kamar yang terdapat pada indekos anda?
- f. Berapakah biaya sewa yang ditetapkan?
- g. Apakah biaya tersebut termasuk biaya listrik, air dan sampah?
- h. Apakah ada negosiasi dengan penyewa?
- i. Bagaimana mekanisme pembayaran sewa?
- j. Apakah pernah terjadi perubahan perjanjian akibat covid-19?
- k. Apa saja hak dan kewajiban pemilik indekos?



## **6. Instrumen wawancara dengan penyewa**

- a. Berapa harga sewa indekos yang anda tempati?
- b. Apakah biaya sewa dapat dinegosiasikan?
- c. Termasuk kategori apakah indekos yang anda sewa?
- d. Apa saja syarat sebagai penyewa?
- e. Apakah pemilik indekos pernah membuat perjanjian sewa?
- f. Berapa lama masa sewa yang diperjanjikan?
- g. Bagaimana jika terjadi perubahan perjanjian?
- h. Apakah ada kerugian selama melakukan sewa menyewa di masa pandemi covid-19?
- i. Bagaimana pembayaran air, listrik dan sampah?
- j. Apa saja hak dan kewajiban penyewa?

## **7. Transkrip wawancara dengan responden**

- a. Transkrip wawancara dengan Tien Arum Yulianti
  - Penulis : “Berapa harga sewa indekos yang anda tempati?”
  - Tien : “kita hitungannya per rumah, untuk per rumah itu Rp 12.000.000 yang diisi 6 orang jadi 1 orangnya 2 juta per tahun.”
  - Penulis : “Apakah biaya sewa dapat dinegosiasikan?”
  - Tien : “Untuk harga kita negosiasi dulu sebelum deal mau sewa rumah.”
  - Penulis : “Termasuk kategori apakah indekos yang anda sewa?”
  - Tien : “menurut saya termasuk yang sederhana sih. Yang penting nyaman.”
  - Penulis : “Apa saja syarat sebagai penyewa?”

- Tien : “kalo saya sih disuruh ngumpulik KTP sama KK buat diserahkan ke pak RT setempat.”
- Penulis : “Apakah pemilik indekos pernah membuat perjanjian sewa?”
- Tien : “kita pas awal bikin perjanjian secara tertulis, itu juga ditandatangani diatas materai.”
- Penulis : “Berapa lama masa sewa yang diperjanjikan?”
- Tien : “12 bulan atau 1 tahun.”
- Penulis : “Bagaimana jika terjadi perubahan perjanjian?”
- Tien : “dulu ibu kontrakan hanya memberi tahu lewat WA saja.”
- Penulis : “Bagaimana jika terjadi perubahan perjanjian?”
- Tien : “saya sih berharap bisa diajak berdiskusi untuk musyawarah jika memang mau ada perubahan perjanjian sewa biar sama-sama enak.”
- Penulis : “Apakah ada kerugian selama melakukan sewa menyewa di masa pandemi covid-19?”
- Tien : “sebenarnya ada. jadi waktu awal pandemi kita pada pulang kampung dan tidak menempati kos-kosan. Nahh tiba-tiba ada kebijakan dari ibu kosan yang memindah masa sewa dari ketetapan awal. Mungkin itu sebagai solusi karena kita tidak menempati kos-kosan ini tetapi

tidak ada kesepakatan antara kedua belah pihak dan keputusan dibuat secara sepihak. Karena awal pandemi tidak menemptati dan tiba-tiba ada keputusan sepihak. Mungkin itu sih yang bikin kami kecewa”

Penulis : “Bagaimana pembayaran air, listrik dan sampah?”

Tien : “kira-kira Rp 100.000 lebih per anak. untuk pembayaran itu diluar biaya sewa, biasanya nanti ibu kontrakan memberi tahu besaran biayanya, nanti uangnya kita beri ke ibu kontrakan.”

Penulis : “Apa saja hak dan kewajiban penyewa?”

Tien : “mungkin seperti pada umumnya sih, ya mendapat hak atas rumah, membayar sewa, mematuhi segala peraturan yang ada dan menjaga kebersihan.”

b. Transkrip wawancara dengan Ana Fiatul Lutfiah

Penulis : “Berapa harga sewa indekos yang anda tempati?”

Ana : “harga sewanya Rp 420.000 per bulan.”

Penulis : “Apakah biaya sewa dapat dinegosiasikan?”

Ana : “untuk awal-awal bisa, tapi waktu kenaikan jadi Rp 450.000 engga ada konfirmasi.”

Penulis : “Termasuk kategori apakah indekos yang anda sewa?”

Ana : “menurut saya mewah.”

- Penulis : “Apa saja syarat sebagai penyewa?”
- Ana : “pas awal disuruh nunjukin KTP.”
- Penulis : “Apakah pemilik indekos pernah membuat perjanjian sewa?”
- Ana : “paling perjanjian sewa aja.”
- Penulis : “Berapa lama masa sewa yang diperjanjikan?”
- Ana : “itungannya perbulan.”
- Penulis : “Bagaimana jika terjadi perubahan perjanjian?”
- Ana : “ya seharusnya ada negosiasi lebih dulu ya kalau pun harga sewanya naik.”
- Penulis : “Apakah ada kerugian selama melakukan sewa menyewa di masa pandemi covid-19?”
- Ana : “saya pribadi kecewa sih. Soalnya kenaikannya itu Cuma sepihak, tidak ada omongan terlebih dahulu.”
- Penulis : “Bagaimana pembayaran air, listrik dan sampah?”
- Ana : “Untuk pembayaran itu ikut ke pembayaran uang sewa diawal.”
- Penulis : “Apa saja hak dan kewajiban penyewa?”
- Ana : “ya kaya umumnya aja. Dapat fasilitas, bayar sewa, taat aturan.”
- c. Transkrip wawancara dengan Umar Mukhtar
- Penulis : “Berapa harga sewa indekos yang anda tempati?”
- Umar : “kalo biaya pertahun itu Rp 16.000.000.”
- Penulis : “Apakah biaya sewa dapat dinegosiasikan?”

- Umar : “yaa bisa sih. Awalnya kita harus bayar kontan tapi karna pandemi jadinya saya minta biaya angsur.”
- Penulis : “Termasuk kategori apakah indekos yang anda sewa?”
- Umar : “yaa sedang sih.”
- Penulis : “Apa saja syarat sebagai penyewa?”
- Umar : “paling dulu pas awal menunjukkan KTP.”
- Penulis : “Apakah pemilik indekos pernah membuat perjanjian sewa?”
- Umar : “paling secara lisan aja.”
- Penulis : “Berapa lama masa sewa yang diperjanjikan?”
- Umar : “1 tahun.”
- Penulis : “Bagaimana jika terjadi perubahan perjanjian?”
- Umar : “kami meminta secara baik-baik tapi setelah perjanjian sudah dilakukan.”
- Penulis : “Bagaimana jika terjadi perubahan perjanjian?”
- Umar : “paling minta keringanan.”
- Penulis : “Apakah ada kerugian selama melakukan sewa menyewa di masa pandemi covid-19?”
- Umar : “tidak ada sih.tapi ya itu, yang awalnya kita harus bayar kontan tapi kita ngangsur.”
- Penulis : “Bagaimana pembayaran air, listrik dan sampah?”
- Umar : “ngga ada Rp 100.000 perbulan.”
- Penulis : “Apa saja hak dan kewajiban penyewa?”

Umar : “ya kaya kos-kosan pada umumnya.”

d. Transkrip wawancara dengan Ibu Ida (Nama disamarkan)

Penulis : “Sudah berapa lama menjalani usaha indekos?”

Ibu Ida : “sudah 4 tahun.”

Penulis : “Mengapa memilih usaha indekos?”

Ibu Ida : “karena menguntungkan.”

Penulis : “Sebelum melakukan sewa menyewa, apakah melakukan perjanjian sewa dengan penyewa?”

Ibu Ida : “iya. Kita pake perjanjian tertulis biar lebih valid.”

Penulis : “Bagaimana pengaruh pandemi covid-19 terhadap usaha sewa menyewa indekos?”

Ibu Ida : “ya berpengaruh. Soalnya anak kos banyak yang pulang kampung.”

Penulis : “Ada berapa banyak kamar yang terdapat pada indekos anda?”

Ibu Ida : “ada 3.”

Penulis : “Berapakah biaya sewa yang ditetapkan?”

Ibu Ida : “Rp 12.000.000 per tahun.”

Penulis : “Apakah biaya tersebut termasuk biaya listik, air dan sampah?”

Ibu Ida : “belum.”

Penulis : “Apakah ada negosiasi dengan penyewa?”

Ibu Ida : “waktu awal sewa, ada.”

Penulis : “Bagaimana mekanisme pembayaran sewa?”

Ibu Ida : “bayar secara langsung.”

- Penulis : “Apakah pernah terjadi perubahan perjanjian akibat covid-19?”
- Ibu Ida : “ada, mungkin karena pandemi.”
- Penulis : “Apa saja hak dan kewajiban pemilik indekos?”
- Ibu Ida : “yaa seperti pada umumnya, menerima uang sewa, memberi fasilitas.”
- e. Transkrip wawancara dengan Ibu Nina (Nama disamarkan)
- Penulis : “Sudah berapa lama menjalani usaha indekos?”
- Ibu Nina : “5-6 tahun.”
- Penulis : “Mengapa memilih usaha indekos?”
- Ibu Nina : “karena menguntungkan. Bisa jadi tambahan di luar bisnis yang lain.”
- Penulis : “Sebelum melakukan sewa menyewa, apakah melakukan perjanjian sewa dengan penyewa?”
- Ibu Nina : “iya ada, secara lisan.”
- Penulis : “Bagaimana pengaruh pandemi covid-19 terhadap usaha sewa menyewa indekos?”
- Ibu Nina : “ya berpengaruh, soalnya kondisinya serba sulit.”
- Penulis : “Ada berapa banyak kamar yang terdapat pada indekos anda?”
- Ibu Nina : “23 kamar.”
- Penulis : “Berapakah biaya sewa yang ditetapkan?”
- Ibu Nina : “Rp 450.000.”
- Penulis : “Apakah biaya tersebut termasuk biaya listik, air dan sampah?”
- Ibu Nina : “iya, termasuk.”

- Penulis : “Apakah ada negosiasi dengan penyewa?”
- Ibu Nina : “waktu ada kenaikan harga, tidak ada. Tapi saya memberitahu lewat WA.”
- Penulis : “Bagaimana mekanisme pembayaran sewa?”
- Ibu Nina : “kontan.”
- Penulis : “Apakah pernah terjadi perubahan perjanjian akibat covid-19?”
- Ibu Nina : “ada kenaikan harga karena biaya listrik naik.”
- Penulis : “Apa saja hak dan kewajiban pemilik indekos?”
- Ibu Nina : “menerima biaya sewa, memberi fasilitas.”
- f. Transkrip wawancara dengan Ibu Lina (Nama disamarkan)
- Penulis : “Sudah berapa lama menjalani usaha indekos?”
- Ibu Lina : “6-10 tahun.”
- Penulis : “Mengapa memilih usaha indekos?”
- Ibu Lina : “karna menguntungkan.”
- Penulis : “Sebelum melakukan sewa menyewa, apakah melakukan perjanjian sewa dengan penyewa?”
- Ibu Lina : “iya, secara lisan.”
- Penulis : “Bagaimana pengaruh pandemi covid-19 terhadap usaha sewa menyewa indekos?”
- Ibu Lina : “yaa sedikit sepi karena banyak yang pulang kampung.”
- Penulis : “Ada berapa banyak kamar yang terdapat pada indekos anda?”
- Ibu Lina : “5.”



- Penulis : “Berapakah biaya sewa yang ditetapkan?”  
Ibu Lina : “Rp16.000.000per tahun.”  
Penulis : “Apakah biaya tersebut termasuk biaya listrik, air dan sampah?”  
Ibu Lina : “tidak.”  
Penulis : “Apakah ada negosiasi dengan penyewa?”  
Ibu Lina : “waktu awal, ada.”  
Penulis : “Bagaimana mekanisme pembayaran sewa?”  
Ibu Lina : “awalnya mau dibayar kontan, tapi waktu ditengah perjanjian tiba-tiba meminta dibayar secara angsuran.”  
Penulis : “Apakah pernah terjadi perubahan perjanjian akibat covid-19?”  
Ibu Lina : “paling terkait pembayaran sewanya.”  
Penulis : “Apa saja hak dan kewajiban pemilik indekos?”  
Ibu Lina : “yaa memberi fasilitas rumah, menerima biaya sewa.”

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Puji Lestari  
NIK : 3327096103000020  
Tempat, Tanggal Lahir : Pemalang, 21 Maret 2000  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Alamat : Jalan Asparagus RT 03/04,  
Kelurahan Wanarejan Utara,  
Kecamatan Taman, Kabupaten  
Pemalang, Provinsi Jawa Tengah.  
Status Perkawinan : Belum Kawin  
Perguruan Tinggi : UIN Walisongo Semarang  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah  
Nama Orang Tua  
Ayah : Sahari (Alm.)  
Ibu : Cusmiati  
No. Telp : 089659612409  
Email : [lestari.88930@gmail.com](mailto:lestari.88930@gmail.com)

### Riwayat Pendidikan Formal

1. 2006 – 2012 : SD N 2 Wanarejan Utara
2. 2012 – 2015 : SMP N 3 Taman
3. 2015 – 2018 : SMA N 2 Pemalang
4. 2018 – sekarang : UIN Walisongo Semarang

Demikian Daftar Riwayat Hidup ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat keterangan yang tidak benar, saya bersedia dituntut di muka pengadilan serta bersedia menerima segala tindakan yang diambil oleh Pemerintah.

Semarang, 21 April 2022

Yang membuat,



**Puji Lestari**

NIM. 1802036053