



JURNAL AL HAKIM

Jurnal Ilmiah Mahasiswa
Studi Syariah, Hukum dan Filantropi

Volume 3 No. 1, Mei 2021

ISSN 2685-2225 (P) 2722-4317 (E)

IMPLEMENTASI *CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY* (CSR) PADA PT. YOGYAKARTA TEKSTILE DI YOGYAKARTA

Annisyatulhuda Rani Ayuningtyas Sutikno

ASAS PERADILAN SEDERHANA, CEPAT DAN BIAYA RINGAN TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI GUGATAN SEDERHANA

Irwan Nugroho

TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK TABUNGAN SELASANAN

Nandia Arna Kuswandari

AKAD *MURABAHAH* DALAM PEMBIAYAAN MODAL USAHA BMT UMMAT SEJAHTERA

Indah Dwi Astuti

PERBANDINGAN TINGKAT AKURASI HASIL PERHITUNGAN AWAL WAKTU SALAT MENGGUNAKAN JAM DIGITAL DAN EPHEMERIS 2021

Nurul Ahyani

PENGELOLAAN LIMBAH PABRIK TAHU SUMBER URIP DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 32 TAHUN 2009 DAN HUKUM PIDANA ISLAM

Galih Wicaksono

PRAKTIK SEWA MENYEWA INDEKOS PADA MASA PANDEMI COVID-19 PERSPEKTIF AKAD IJARAH

Farikha Anisatuzzahro dan Muh Nashirudin

KEMITRAAN ANTARA PETANI KAPAN DENGAN PT SUKUNTEX DALAM PERSPEKTIF AKAD MUSYARAKAH

Anifah Buyung Tri Utami

PENGUNDURAN AWAL WAKTU SALAT ASAR BERJAMAAH DALAM PERSPEKTIF *FIQH MAWAQIT AS-SALAT* DAN ILMU FALAK

Salju Puspitasari

BANK ASI DAN IMPLEMENTASINYA TERHADAP KEMAHRAMAN PERSPEKTIF YUSUF QARDHAWI

Nur Hafidah Hidayati dan Fathor Rahman



FAKULTAS SYARIAH
IAIN SURAKARTA

Vol. 3, No. 1, Mei 2021

ISSN 2685-2225 (P) 2722-4317 (E)

AL-HAKIM

Jurnal Ilmiah Mahasiswa

Studi Syariah, Hukum dan Filantropi

AL-HAKIM

Jurnal Ilmiah Mahasiswa
Studi Syariah, Hukum dan Filantropi

Editor Team

Editor In-Chief

Abdul Rahman Prakoso

Editorial Board

Ismail Yahya, IAIN Surakarta
Layyin Mahfiana, IAIN Surakarta
Hafidah, IAIN Surakarta
Aris Widodo, IAIN Surakarta
Muhammad Hanif, IAIN Surakarta

Managing Editor

Ayu Yulinar Dwianti

Editors

Husnul Khatimah
Fu'aida Nur Hikmawati

Layouter

Hafid Nur Fauzi

Alamat Redaksi:

Fakultas Syariah, IAIN Surakarta
Jln. Pandawa, Pucangan, Kartasura,
Sukoharjo, Jawa Tengah 57168
Telp. 0271-781516
Fax. 0271-782774

Surel : jurnalilmiahfasya@gmail.com

Laman : <https://ejournal.iainsurakarta.ac.id/al-hakim/>

AL-HAKIM

Jurnal Ilmiah Mahasiswa
Studi Syariah, Hukum dan Filantropi

DAFTAR ISI

IMPLEMENTASI CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY (CSR) PADA PT. YOGYAKARTA TEKSTILE DI YOGYAKARTA

Annisyatulhuda Rani Ayuningtyas Sutikno.....1-12

ASAS PERADILAN SEDERHANA, CEPAT DAN BIAYA RINGAN TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI GUGATAN SEDERHANA

Irwan Nugroho.....13-30

TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK TABUNGAN SELASANAN

Nandia Arna Kuswandari.....31-38

AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN MODAL USAHA BMT UMMAT SEJAHTERA

Indah Dwi Astuti.....39-48

PERBANDINGAN TINGKAT AKURASI HASIL PERHITUNGAN AWAL WAKTU SALAT MENGGUNAKAN JAM DIGITAL DAN EPHEMERIS 2021

Nurul Ahyani49-58

PENGELOLAAN LIMBAH PABRIK TAHU SUMBER URIP DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 32 TAHUN 2009 DAN HUKUM PIDANA ISLAM

Galih Wicaksony.....59-72

PRAKTIK SEWA MENYEWAWA INDEKOS PADA MASA PANDEMI COVID-19
PERSPEKTIF AKAD *IJARAH*

Farikha Anisatuzzahro dan Muh Nashirudin73-86

KEMITRAAN ANTARA PETANI KAPAS DENGAN PT SUKUNTEX DALAM
PERSPEKTIF AKAD MUSYARAKAH

Anifah Buyung Tri Utami.....87-98

PENGUNDURAN AWAL WAKTU SALAT ASAR BERJAMAAH DALAM PERSPEKTIF
FIQH MAWAQIT AS_SALAT DAN ILMU FALAK

Salju Puspitasari.....99-122

BANK ASI DAN IMPLIKASINYA TERHADAP KEMAHRAMAN PERSPEKTIF YUSUF
QARDHAWI

Nur Hafidah Hidayati.....123-140

**PRAKTIK SEWA MENYEWA INDEKOS PADA MASA PANDEMI
COVID-19 PERSPEKTIF AKAD *IJĀRAH*
(Studi Kasus di Indekos Kawasan Kampus IAIN Surakarta)**

Farikha Anisatuzzahro

Fakultas Syari'ah, IAIN Surakarta

Surel : farikhakhafk66@gmail.com

Muh. Nashirudin

Dosen Fakultas Syari'ah, IAIN Surakarta Surakarta

Surel : muh.nashirudin@gmail.com

Abstract

This study aims to explain the practice of renting boarding houses in the IAIN Surakarta campus during the Covid-19 pandemic and explaining the perspective of the *ijārah* contract for the practice of renting boarding houses in the IAIN Surakarta campus area during the Covid-19 pandemic. This research uses the type of field research that in this research is carried out directly in the field. Sources of data are obtained from primary data in the form of interviews with boarding house owners and tenants as well as secondary data in the form of books, regulations that are all related to the problems studied. The method used is case studies because they occur in the community and focus on certain cases to be observed and analyzed more deeply. The results of this study, the practice of leasing is in accordance with the *ijarah* contract because of the existence of both parties in the contract, rental wages, goods, and benefits for the goods being rented. However, during the Covid-19 pandemic, the tenant's benefit rights were not fully obtained because force majeure or emergency prevented the tenant from occupying the boarding house. Tenants' obligations during the Covid-19 pandemic are still carried out by paying the boarding house *ujroh*, this makes the tenants feel disappointed because they do not occupy the boarding house but are still asked to pay the full *ujroh*. The tenant's disappointment over *ujrah* during the pandemic does not cancel the contract. In difficult circumstances due to Covid-19, tenants actually get concessions, because the tenant's situation is not an intentional thing. And in the *ijarah* contract, the concession for the tenant is *khiyar* or severing the contract.

Keywords: Covid-19; Force Majeure; *Ijārah*; Contract; Lease.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan praktik sewa menyewa indekos dikawasan kampus IAIN Surakarta pada masa pandemi Covid-19 dan menjelaskan perspektif akad *ijārah* praktik sewa menyewa indekos di kawasan kampus IAIN Surakarta pada masa pandemi Covid-19. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*filed research*) bahwa dalam penelitian ini dilakukan secara langsung di lapangan. Sumber data didapat dari data primer berupa hasil wawancara dengan pemilik dan penyewa indekos serta data sekunder yaitu berupa buku-buku, peraturan-peraturan yang seluruhnya berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Metode yang digunakan studi kasus karena terjadi di lingkungan masyarakat serta fokus pada kasus tertentu untuk diamati dan dianalisis lebih mendalam. Hasil dari penelitian ini, praktik sewa menyewa sudah sesuai dengan akad *ijārah* karena adanya kedua belah pihak berakad, upah sewa, barang, dan manfaat atas barang yang disewakan. Namun, pada masa pandemi Covid-19 hak manfaat penyewa tidak sepenuhnya didapati karena *force majeure* atau darurat membuat penyewa tidak menempati indekos. Kewajiban penyewa pada masa pandemi Covid-19 tetap dilaksanakan dengan membayar *ujroh* indekos, hal tersebut membuat penyewa merasa kecewa karena tidak menempati indekos tetapi tetap diminta untuk membayar *ujroh* secara penuh. Kekecewaan penyewa atas *ujroh* pada masa pandemi tidak membatalkan akad. Dalam keadaan sulit karena Covid-19 sebenarnya penyewa dapat kelonggaran, karena keadaan penyewa bukan hal yang disengaja. Dan dalam akad *ijārah* kelonggaran bagi penyewa yakni *khiyar* atau memutuskan akad.

Kata Kunci: Akad *Ijārah*; Covid-19; *Force Majeure*; Sewa Menyewa.

PENDAHULUAN

Di era sekarang Indonesia menghadapi masa baru karena adanya virus corona atau yang biasa disebut dengan Covid-19, hal tersebut membuat melemahnya berbagai sektor terutama di bidang kesehatan dan ekonomi. Dibidang kesehatan bahwa Covid-19 berpengaruh pada kekebalan tubuh manusia yang harus bertahan dimasa yang tergolong sulit ini karena virus tersebut menyerang kekebalan tubuh, serta beberapa dari mereka dapat menyebabkan infeksi ringan di saluran pernapasan atas dan bawah, sementara yang lain dapat menyebabkan gejala serius yang dapat menyebabkan kegagalan pernapasan.¹

Berita update Covid-19 yang beredar di lingkungan masyarakat menyebabkan ketakutan berlebih dan menyebabkan kekhawatiran untuk pergi dari tempat tinggal. Hal itu berpengaruh terhadap perekonomian, karena jika masyarakat berdiam diri di rumah otomatis pendapatan akan menurun. Pada tanggal 11 Maret 2020, wabah corona virus atau Covid-19 telah ditetapkan sebagai bencana nasional non alam oleh Pemerintah Indonesia dan perlunya Gubernur, Bupati, Wali kota membuat kebijakan yang selaras dengan pemerintah pusat serta

¹ Rina Tri Handayani, Pandemi COVID-19, “Respon Imun Tubuh, dan Herd Immunity”, *Jurnal Ilmiah Permas: Jurnal Ilmiah STIKES Kendal*, Vol. 10 Nomor 3, Juli 2020, Sekolah Tinggi Ilmu Kesehatan Kendal, hlm. 373 - 380.

menetapkan Pembatasan Sosial Berskala Besar atau biasa disebut PSBB dan *lock down* di beberapa daerah tertentu setelah banyaknya kasus di Indonesia sendiri membuat aktivitas sosial dibatasi, hal tersebut dilakukan untuk menanggulangi adanya penyebaran lebih luas.²

Dampak yang muncul disamping ekonomi yang menurun akibat Covid-19 yaitu di bidang pendidikan karena berdampak pada terhentinya kegiatan belajar mengajar yang ditetapkan oleh pemerintah, semua dibuat sistem *daring* yang tentu pekerjaan sekolah dan perkuliahan dikerjakan di rumah masing-masing atau biasa disebut dengan *Work From Home* (WFH). Mahasiswa yang tinggal di indekos kawasan kampus IAIN Surakarta yang tepat berada di Pucangan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah mengeluhkan dengan adanya sistem pembelajaran daring (*online*) merasa terbebani. Faktor utamanya harus *on smart phone* setiap waktu dari rumah, dan sebagian lagi mengalami kesulitan jaringan serta faktor ekonomi keluarga yang harus memenuhi kebutuhan paket data perbulannya terlebih lagi harus melunasi pembayaran indekos yang setiap bulan tetap ditagih walaupun tidak menempati. Hal tersebut yang membuat mahasiswa merasa rugi dan memilih untuk keluar dari indekos setelah beberapa bulan menitipkan barang pada saat pandemi Covid-19 karena faktor utama tidak adanya potongan pembayaran.³ Di sisi lain, terdapat peraturan-peraturan baru yang diterapkan oleh pemilik indekos. Seperti uang yang sudah dibayarkan dalam waktu tahunan jika keluar atau pindah indekos uang tidak akan kembali, padahal belum satu tahun menempati.⁴

Pada masa pandemi Covid-19 sejak ditetapkan pembelajaran menjadi sistem daring dan mahasiswa pulang ke rumah secara tiba-tiba, dari peristiwa tersebut bisa dikatakan keadaan darurat (*dhorurot*) atau mengancam jiwa karena Covid-19 bisa menular kapan saja serta tidak pandang usia. Hal tersebut yang membuat mahasiswa tidak bisa mengambil barangnya ketika ingin keluar dari indekos dan kesulitan membayar *ujroh* (upah) karena pada masa pandemi orang tua mengalami penurunan pendapatan. Masalah yang timbul dari praktik sewa menyewa indekos pada pandemi Covid-19 ini terletak pada ketidakrelaan pembayaran upah secara penuh. Namun, manfaat sewa yang didapatkan tidak sebanding dengan sudah dibayarkan. Dalam permasalahan yang timbul akibat prestasi yang dilakukan pemilik dan penyewa indekos bisa dikatakan *force majeure* (keadaan memaksa) karena adanya kejadian luar biasa yang

² Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional.

³ Zaidatun Na'mah, Penyewa Indekos, *Wawancara Pribadi*, 17 Maret 2021 jam 16.43-17.10 WIB.

⁴ Uma Ulyana Farida, Penyewa Indekos, *Wawancara pribadi*, 13 November 2020 jam 07.46-08.48 WIB.

terjadi dikalangan mahasiswa, yakni diliburkan karena Covid-19 yang menyebabkan mahasiswa tidak menempati indekos tetapi tetap membayar sama dengan sebelum adanya pandemi Covid-19.

Jenis Penelitian ini adalah kualitatif lapangan yang bertujuan mengumpulkan data serta informasi nyata dari mahasiswa (penyewa) dan pemilik indekos tentang kegiatan sewa menyewa indekos ditengah pandemi Covid-19 di kawasan kampus IAIN Surakarta bertempat di Desa Pucangan. Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah. Dan menggunakan metode pendekatan studi kasus karena terjadi dilingkungan masyarakat serta fokus pada kasus tertentu untuk diamati dan dianalisis lebih mendalam.

Penelitian ini menggunakan sampel acak dari beberapa populasi di indekos kawasan kampus IAIN Surakarta yang berada di Pucangan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo. Populasi yaitu pemilik indekos yang menyewakan kamar untuk mahasiswa tinggal serta mahasiswa yang menyewa untuk dijadikan tempat tinggal yang berada di kawasan kampus IAIN Surakarta yang berada di Desa Pucangan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo pada pandemi Covid-19. Sampelnya yaitu pemilik indekos dan mahasiswa di kawasan kampus IAIN Surakarta dimasa pandemi Covid-19. Penelitian ini menggunakan 3 sampel indekos yang didalamnya terdiri dari 6 narasumber yaitu, 3 pemilik indekos dan 3 mahasiswa sebagai penyewa indekos dari populasi yang berada di kawasan kampus IAIN Surakarta yakni di Pucangan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo Jawa Tengah 2020. Dan menggunakan metode *purposive sampling* yang dijadikan teknik pengambilan sampel agar mendapatkan hasil yang lebih mendalam karena didalam teknik ini peneliti sudah mempertimbangkan yang dianggap sebagai pelaku utama atau mengalaminya sendiri.

Wawancara dilakukan secara terstruktur, dimaksudkan untuk memperoleh data mengenai praktik sewa menyewa indekos pada pandemi Covid-19 diindekos Kawasan Kampus IAIN Surakarta perspektif akad *ijārah*. Sebelum mengadakan wawancara dengan responden, peneliti sudah menyediakan pedoman wawancara diambil garis besarnya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian. Dan metode pelengkap berupa buku tulis, jurnal ilmiah, artikel, handphone dan lain sebagainya, agar lebih valid atau kredibel.

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*).⁵ Seluruh data yang terkumpul dalam penelitian ini direduksi menjadi 2 (dua) perspektif yaitu berupa praktik sewa menyewa indekos di kawasan kampus IAIN Surakarta pada masa pandemi Covid-19 dan praktik sewa menyewa indekos di kawasan kampus IAIN Surakarta pada masa pandemi Covid-19 perspektif akad *ijārah*.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perspektif akad *ijārah* pada praktik sewa menyewa indekos di kawasan kampus IAIN Surakarta pada masa pandemi Covid-19. Penelitian ini juga diharapkan menambah khazanah dan pengembangan ilmu pengetahuan dibidang muamalah khususnya akad *ijārah* dan berkaitan tentang praktik sewa menyewa. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi dalam penerapan sewa menyewa yang sesuai dengan akad *ijārah*.

PEMBAHASAN

Akad *Ijārah*

Lafazh “*Ijārah*” dengan dibaca kasrah huruf hamzahnya menurut pendapat yang *masyhur* dan satu pendapat membaca *dhammah* hamzahnya. *Ijārah* menurut bahasa ialah nama bagi upah atau pemberian upah atas barang yang disewa. Sedangkan menurut *syara'* ialah suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang maklum (diketahui), yang dikehendaki atau dituju (dari kemanfaatannya suatu barang), menerima atau sah untuk diserahkan, dan kemanfaatan tersebut di bolehkan oleh *syara'*, dan dengan adanya ganti atau imbalan yang maklum atau jelas.⁶

Dasar hukum dari akad *ijārah* ada dalam Al-Qur'an surat Ath-Thalaaq (65) ayat 6 yang didalamnya adanya perintah bahwa sesuatu yang diambil manfaatnya harusnya diberikan upah atau *ujroh* atas manfaat.⁷ Dan hadis riwayat Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas menerangkan juga terkait upah setelah menerima jasa dari tukang bekam yang sudah membekam, karena hal itu termasuk dalam pengupahan.⁸

Rukun dan Syarat pada akad *ijārah* terjadinya akad (*al-in'iqad*) para pelaku (*'aqidayn*), zat (objek) akad sewa, dan tempat berlangsungnya akad sewa. Kedua, syarat pelaksanaan akad (*an-nafadz*). Ketiga, syarat sah *ijārah* yang berkaitan dengan keabsahan akad *ijārah* yang

⁵ Supardi, *Metode Penelitian Ekonomi Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2015).

⁶ Abu Hazim Mubarak, *Fiqh Idola; Terjemah Fathul Qorib*, Cet. Ke-1, (Kediri: Mukjizat, 2012).

⁷ Kementerian Agama Saudi Arabia, <https://tafsirweb.com/10986-quran-surat-at-talaq-ayat-6.html>, Tafsir Al-Muyassar, diakses pada 16 November 2020 11.43 WIB.

⁸ Imam Az-Zahidi, *Ringkasan Shahih Bukhari*, (Bandung: Lutfi, 2013).

berhubungan dengan pemenuhan syarat pihak yang berakad, objek sewa (*ma'qud alaih*), upah/sewa (*ujrah*), dan zat yang dijadikan sebagai bahan sewa (*nafs al-'uqud*).⁹

Hak dan Kewajiban *Ijārah* harus memenuhi kriteria sebagai berikut *Musta'jir* (penyewa) berkewajiban membayar sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa. *Musta'jir* bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kesepakatan. *Musta'jir* berkewajiban mengembalikan barang yang disewa setelah habis waktu sewa atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya persewaan. *Musta'jir* berhak mengambil manfaat dari barang yang di sewa. *Musta'jir* mengganti jika terjadi kerusakan barang sewaan karena kelalaian, kecuali barang yang rusak diluar kelalaian.¹⁰ Hak dan kewajiban *mu'jir* (pemilik) sebagai berikut, berhak menerima pembayaran sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa. *Mu'jir* cakap hukum atau paham terkait atauran yang sudah ada.¹¹ *Mu'jir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan barang sewaan serta menyerahkan manfaat barang kepada *musta'jir*. Menanggung pembiayaan barang yang disewakan. Bertanggung jawab atas kerusakan barang sewaan yang bukan karena kelalaian atau kesalahan *musta'jir* dalam penggunaan barang. *Mu'jir* wajib memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad *ujrah* baik kewenangan bersifat *ashliyyah* maupun *niyabiyyah*.

Berakhirnya akad *ijārah* seperti berikut, Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad, hal ini menurut pendapat Hanafiah. Sedangkan menurut jumhur ulama, kematian salah satu pihak tersebut dikarenakan *ijārah* merupakan akad yang lazim, seperti halnya jual beli, dimana *musta'jir* memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan sekaligus sebagai hak milik yang tetap, sehingga bisa berpindah kepada ahli waris. *Iqalah*, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak. Hal ini karena *ijārah* adalah akad *mu'awadhah* (tukar menukar), harta dengan harta sehingga memungkinkan untuk dilakukan pembatalan (*iqalah*) seperti halnya jual beli yang masih dalam majlis. Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau habis, kecuali ada uzur atau halangan. Terjadinya kerusakan pada barang yang disewakan. Akan tetapi, menurut ulama lainnya kerusakan pada barang sewaan tidak menyebabkan habisnya *ijarah* atau berakhirnya, tetapi harus diganti selagi masih dapat diganti.¹²

⁹ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqih Muammalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Cet. 1, (Jakarta: Perneramedia Group, 2019).

¹⁰ Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi Edisi Pertama*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2015).

¹¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang akad *Ijārah*

¹² Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muammalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001).

Force Majeure atau Keadaan Memaksa

Force majeure (keadaan memaksa) adalah suatu keadaan tertentu yang tidak dapat diketahui sebelumnya yang menyebabkan kesukaran dalam pemenuhan kontrak atau perjanjian. Macam-macam *force majeure* ada 2 (dua) yaitu: *Force majeure* absolut/mutlak artinya keadaan dimana terjadi diluar kemampuan manusia yang menimbulkan perjanjian tidak bisa dilaksanakan lagi. Dan *Force majeure* relatif artinya keadaan dimana penyewa masih memungkinkan memenuhi prestasi atau perjanjian walaupun sedang mengalami kejadian yang berbahaya dan sulit dilakukan. Berdasarkan waktu dibagi menjadi 2 (dua) yaitu: *force majeure* yang bersifat permanen apabila sampai selamanya suatu prestasi yang terjadi dari suatu kontrak atau perjanjian sama sekali bahkan tidak mungkin dilakukan lagi. Dan *force majeure* yang bersifat temporer apabila dalam pemenuhan prestasi yang terbit dari perjanjian tidak bisa dilakukan atau tidak mungkin dilaksanakan untuk sementara waktu, namun bisa dilaksanakan lagi apabila keadaan sudah membaik.¹³

Keadaan Darurat atau *Force Majeure* (keadaan memaksa) dalam Kaidah Fikih Islam disebut dengan keadaan sulit yang dihadapi seseorang, bahwa dalam keadaan kesulitan ini menimbulkan kemudahan atau kelonggaran bagi setiap orang, karena dalam agama Islam sendiri adalah agama yang mudah serta kemudahan dalam Islam menjadi salah satu prioritas yang selalu dikedepankan dan dijunjung tinggi. Hal tersebut selaras dengan kaidah fiqh sebagai berikut:¹⁴

الْمَشَقَّةُ بِحَلْبِ الْتَيْسِيرِ

Artinya: *Kesulitan mendatangkan kemudahan*

Keadaan diluar kewajaran tersebut biasanya tidak lepas dari tujuh macam hal yang sering menjadi penyebab *masyaqqah* sehingga muncul kemudahan dalam hukum fikih yaitu sebagai berikut: Bepergian (*safar*), Sakit (*maradl*), Terpaksa (*ikhrah*), Lupa (*Nisyan*), Tidak mengetahui (*jahalalah*), Kesulitan yang umum (*umumil balwa*'), Kekurangan (*Naqsh*).¹⁵

Kaidah cabang dari pokok kaidah diatas ini adalah kaidah *emergency* atau kaidah darurat, dalam kaidah ini, bahwa keadaan darurat yang menjadi kemudharatan serta bahaya

¹³ Annisa Dian arini, "Pandemi Corona Alasan Force Majeure Dalam Suatu Kontrak Bisnis", *Jurnal Supermasi Hukum*, Vol. 9 No 1, Juni 2020.

¹⁴ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Prenadamedia Group), 2016.

¹⁵ M. Pudjiharjo dan Nur Faizin Muhith, *Kaidah-Kaidah Fikih untuk Ekonomi Islam*, Cet. Ke-1, (Malang: UB Press, 2017).

harus dihilangkan. Berikut kaidah yang akan menjelaskan bahwa keadaan darurat yang mengancam jiwa harus dihilangkan:

الضَّرُورَاتُ تُبِيحُ الْمَحْظُورَاتِ

Artinya: *Darurat itu membolehkan yang dilarang*

Kaidah ini menjelaskan bahwa hal-hal yang bersifat darurat dapat menjadi penyebab diperbolehkannya hal yang sebelumnya dilarang. Kondisi darurat adalah kondisi dimana seseorang jika tidak melakukan suatu hal maka akan mengancam jiwa atau menyebabkan hilangnya anggota tubuh atau fungsinya. Menurut Athiyah Adlan, kaidah ini tidak dapat berlaku begitu saja, melainkan dengan syarat tidak menyebabkan kerugian atau bahaya lain yang sama atau lebih besar dibandingkan darurat sebelumnya.¹⁶

Akad *Ijārah* dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos pada Masa Pandemi Covid-19 di kawasan Kampus IAIN Surakarta

Dalam praktik sewa menyewa indekos di kawasan kampus IAIN Surakarta pada masa pandemi Covid-19, dalam praktik sewa menyewa indekos Mahestri, indekos Annisa dan indekos Omahku bahwa penyewa kebanyakan adalah mahasiswa yang menempuh pendidikan di IAIN Surakarta tepat berada di Jalan Pandawa, Dusun IV, Desa Pucangan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo. Sebelum adanya pandemi Covid-19 akad antara pemilik dan penyewa dalam pemenuhan rukun sudah terpenuhi, karena dalam rukun *ijārah* wajib adanya kedua belah pihak (penyewa dan pemilik), akad, *ujroh* (upah) sewa, dan manfaat atau benda yang di *Ijārah*-kan.¹⁷

Akad antara kedua belah pihak diawal berjalan dengan baik dengan bertemu secara langsung. Dalam sistem pembayarannya, indekos Mahestri sistem pembayaran selama setahun sekali sebesar Rp. 4.000.000,- dengan akad diawal bahwa uang muka sebesar Rp. 400.000,- dan harus dilunasi dalam waktu seminggu, jelas dalam akad awal. Namun, saat pandemi Covid-19 transaksi dilakukan melalui online yang mana diperintahkan untuk membayar uang muka ketika menempati lagi dan upah sewa dinaikan. Padahal penyewa belum secara penuh mendapatkan manfaat indekos, karena penyewa merasa rugi harus mambayar uang muka lagi

¹⁶ M Pudjiharjo dan Nur Faizin Muhith, *Kaidah-Kaidah Fikih....*,

¹⁷ Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi.....*,

jika menempati dan memperpanjang, maka memutuskan untuk keluar dengan tidak dikembalikan sisa uang sewa yang belum sampai satu tahun tersebut. Dari indekos Annisa dan Omahku akad antara kedua belah pihak diawal sama-sama setuju dengan sistem pembayaran perbulan, namun pada masa pandemi penyewa merasa rugi atas *ujroh* indekos yang masih sama karena manfaat atas barang tidak mereka peroleh. Padahal setiap bulannya membayar *ujroh* secara penuh. Sebenarnya bisa memutuskan keluar tetapi pada saat pandemi Covid-19 penyewa diharuskan berada di rumah karena dikhawatirkan akan tertular Covid-19, sehingga tidak bisa mengambil barang.

Dari ketiganya akad awal dilaksanakan sejalan dengan akad *ijārah*, karena unsur rukun didalamnya sudah terpenuhi. Namun ketika adanya pandemi Covid-19 dari ketiga indekos tersebut ditemukan bahwa penyewa merasa kecewa atas pemilik yang enggan memberikan keringanan. Dalam akad *ijārah An'taradin*, artinya kedua belah pihak sama-sama rela melakukan perjanjian sewa menyewa dan berbuat atas kemauan sendiri atau tidak adanya unsur paksaan. Keterpaksaan atau tidak relanya salah satu pihak yaitu penyewa yang tetap diminta untuk membayar indekos secara penuh, disisi lain penyewa sudah merasa rugi karena tidak memanfaatkan indekos secara penuh dan diminta untuk DP atau uang muka jika akan memperpanjang. Disisi lain uang yang satu tahun dibayarkan diawal sewa belum terpenuhi sampai satu tahun. Hal tersebut tidak selaras dengan syariat Islam karena adanya ketidakjelasan (*gharar*) dan tidak sah karena akad itu kerelaan kedua belah pihak.¹⁸ Namun, dalam peristiwa ini tidak serta merta membuat akad menjadi batal. Karena tidak adanya unsur kesalahan mutlak dari penyewa.

***Force majeure* dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos Dikawasan Kampus IAIN Surakarta Pada Pandemi Covid-19**

Sewa menyewa indekos ini bisa dikategorikan masuk pada keadaan memaksa. Sebab pandemi Covid-19 ini sudah ditetapkan oleh pemerintah sebagai bencana nonalam dan bencana nasional yang mana seseorang akan memenuhi prestasinya membutuhkan pengorbanan besar jika dilakukan secara langsung, karena pada pandemi Covid-19 sudah banyak yang tertular. Sebenarnya wabah tidak serta merta dikatakan sebagai keadaan memaksa (*force majeure*), karena meskipun seseorang tertular masih bisa melakukan pekerjaan ataupun kegiatan lainnya. Tapi jika adanya larangan untuk melakukan sesuatu kegiatan seperti usaha, kerja dan lain yang

¹⁸Abu Hazim Mubarak, *Fiqih Idola; Terjemah...*, .

berhubungan dengan kegiatan sosial maka bisa berpotensi masuk dalam kategori keadaan memaksa (*force majeure*).¹⁹ Pandemi Covid-19 dalam ushul fiqh dapat dikategorikan sebagai keadaan darurat karena dari peristiwa yang dialami penyewa jikalau memenuhi kewajiban *ujroh* secara langsung maka membutuhkan pengorbanan besar. Keadaan tersebut dapat dipenuhi dikemudian hari jikalau pandemi sudah tiada, seperti kaidah berikut:

الضَّرُورَاتُ تُبَيِّحُ الْمَحْظُورَاتِ

Artinya: *Darurat itu membolehkan yang dilarang*

Hubungannya dengan praktik yang dilakukan pemilik dan penyewa indekos ini yakni bahwa dalam keadaan darurat penyewa tidak bisa memenuhi prestasinya untuk membayar *ujroh*, disisi lain manfaat yang didapatkan juga tidak sebanding dengan yang mereka bayarkan. Dalam kaidah ini karena kondisi darurat dalam menunda pembayaran sebenarnya dapat dibolehkan. *Ujroh* indekos pada masa pandemi Covid-19 membuat kerugian salah satu pihak sebab membayar sewa secara penuh padahal tidak ditempati, mengingat kondisi ekonomi saat pandemi juga sedang menurun. Dalam fikih Islam atau kaidah fikih *force majeure* (keadaan memaksa) disebut dengan keadaan sulit, dalam keadaan ini menimbulkan kemudahan atau kelonggaran bagi setiap orang, karena dalam agama Islam sendiri adalah agama yang mudah serta kemudahan dalam Islam menjadi salah satu prioritas yang selalu dikedepankan dan dijunjung tinggi.²⁰

Sewa menyewa yang dilakukan ketiga indekos tidak ada potongan pembayaran sewa padahal hanya barang yang ada didalam indekos. Kemudahan dalam keadaan sulit dalam pemenuhan *ujroh* tidak didapati oleh penyewa indekos pada pandemi Covid-19, padahal hanya barang yang berada di indekos dan pada saat itu ekonomi sedang menurun membuat penyewa merasa rugi. Adanya pembayaran uang muka pada saat pandemi Covid-19 seharusnya tidak diberikan oleh pemilik kepada penyewa. Mengingat pembayaran satu tahun belum genap ditempati sudah meminta uang muka jika memperpanjang. Hal tersebut tidak selaras dengan kaidah fiqh yang berbunyi “*kesulitan mendatangkan kemudahan*”.²¹

Sewa menyewa yang dilakukan ketiga indekos bisa mendapati kelonggaran dan bisa dikatakan masuk pada unsur terpaksa atau *ikhrah*, sebab keadaan sulit karena Covid-19. Dalam

¹⁹ Otto Hasibuan, *Wawancara Tentang Force Majeure Terkait Wabah Covid-19*, Youtube Wawancara Nusantara Tv, diakses pada 18 April 2021, Jam 14.49 WIB.

²⁰ M Pudjiharjo dan Nur Faizin Muhith, *Kaidah Kaidah Fikih....*

²¹ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih....*

keadaan terpaksa, akad seperti jual beli, *ijārah*, pengakuan, dan lain sebagainya menjadi tidak sah. Jikalau seseorang dipaksa untuk melakukan akad-akad atau transaksi didalamnya kemudian yang memaksanya sudah tidak ada lagi, maka baginya boleh untuk *khiyar*, artinya boleh melanjutkan akad atau membatalkan. Maka keputusan yang diambil oleh beberapa penyewa yang keluar menjadi salah satu kelonggaran baginya.

KESIMPULAN

Praktik sewa menyewa indekos di kawasan kampus IAIN Surakarta yang dilakukan ketiga indekos Mahestri, indekos Annisa dan Indekos Omahku pada masa pandemi Covid-19. Bahwa pembayaran dilakukan dengan sistem transfer melalui ATM oleh penyewa kepada pemilik indekos dan setelah mengirim harus mengirim bukti pembayaran melalui WA serta hubungan antara penyewa dan pemilik melalui pesan di grup indekos. Pembayaran indekos selama pandemi Covid-19 tetap sama tanpa adanya keringanan.

Dalam praktik akad yang dilakukan pemilik dan penyewa indekos di kawasan kampus IAIN Surakarta, akad *ijārahnya* sudah terpenuhi seperti adanya kedua belah pihak yang berakad, *ujroh*, barang yang disewakan dan manfaatnya. Namun, pada masa pandemi Covid-19 ditemukan adanya unsur kekecewaan oleh penyewa karena *ujroh* sewa sama dengan sebelum pandemi Covid-19. Kewajiban penyewa tetap dijalankan dengan taat membayar *ujroh* indekos. Namun, hak manfaat yang diperoleh tidak sebanding dengan pembayaran secara penuh. Sebab adanya keadaan darurat yang menyebabkan tidak menempati indekos serta keadaan sulit karena faktor ekonomi yang menurun. Hal tersebut tidak sampai membatalkan akad antara keduanya, melainkan ketidak adanya iktikad baik pemilik indekos untuk memberikan keringanan *ujroh* yang membuat penyewa merasa kecewa.

Peristiwa yang dialami pada pandemi Covid-19 bisa dikategorikan sebagai keadaan memaksa (*force majeure*), karena adanya Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non alam Penyebaran Corona Virus Desiase 2019 (Covid-19) sebagai bencana Nasional, sebab ada larangan didalamnya untuk tidak melaksanakan kegiatan diluar rumah seperti kegiatan sosial, usaha dan lain sebagainya. Peristiwa diluar dugaan penyewa dalam memenuhi kewajibannya tidak serta merta membuat kewajiban membayar terhapuskan, melainkan kesepakatan bersama atau keringanan yang tidak membebani menjadi kelonggaran bagi penyewa. Dalam akad *ijārah* penyewa mendapatkan kelonggaran untuk melaksanakan *khiyar* atau memutuskan untuk keluar.

Bagi pemberi sewa hendaknya memberikan kelonggaran berupa potongan pembayaran diatas kesulitan yang sedang dialami oleh penyewa indekos, mengingat juga sedang terjadi pandemi Covid-19 yang pada saat itu indekos tidak sepenuhnya ditempati. Dan manfaat yang diambil juga tidak penuh seperti pemanfaatan listrik, air dan lainnya yang digunakan untuk sehari-hari. Tidak seharusnya membuat peraturan baru diluar kesepakatan bersama karena akad itu terjadi dan terpenuhi sahnyanya jika kedua belah pihak memutuskan secara bersama. Saling tolong menolong dalam kebaikan karena menolong sesama dalam kesulitan tidak akan menyebabkan seseorang rugi. Dan Bagi penyewa semua akad yang awalnya baik harus diselsaikan secara baik-baik atau dibicarakan agar tidak memutus silaturahmi.

DAFTAR PUSAKA

- Arini, Annisa Dian, P”andemi Corona Alasan Force Majeure Dalam Suatu Kontrak Bisnis”, *Jurnal Supermasi Hukum*, Vol. 9 No 1, 2020.
- Az-Zahidi, Imam, *Ringkasan Shahih Bukhari*, Bandung: Lutfi, 2013.
- Djazuli, A., *Kaidah-Kaidah Fikih*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Farida, Uma Ulyana, Penyewa Indekos, *Wawancara pribadi*, 13 November 2020 jam 07.46-08.48 WIB.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang akad *Ijārah*.
- Handayani, Rina Tri, Pandemi COVID-19, “Respon Imun Tubuh dan Herd Immunity, *Jurnal Ilmiah Permas: Jurnal Ilmiah STIKES Kendal*, Sekolah Tinggi Ilmu Kesehatan Kendal, Vol. 10 No 3, 2020.
- Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi Edisi Pertama*, Jakarta: Prenamedia Group, 2015.
- Kementerian Agama Saudi Arabia, <https://tafsirweb.com/10986-quran-surat-at-talaq-ayat-6.html>, Tafsir Al-Muyassar, diakses pada 16 November 2020 11.43 WIB.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Discase 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional.
- Mubarok, Abu Hazim, *Fiqih Idola; Terjemah Fathul Qorib*, Cet. Ke-1, Kediri: Mukjizat, 2012.
- Na’mah, Zaidatun, Penyewa Indekos, *Wawancara Pribadi*, 17 Maret 2021, jam 16.43-17.10 WIB.
- Nashirudin, Muh. Ta’lil al-Ahkâm dan Pembaruan Ushul Fikih, *Ahkam, Jurnal Ilmu Syari’ah*, Vol. 15, No. 1, 2015 <http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/ahkam/article/view/2844>.

- Otto Hasibuan, *Wawancara Tentang Force Majeure Terkait Wabah Covid-19*, Youtube Wawancara Nusantara Tv, diakses pada 18 April 2021, Pukul 14.49 WIB.
- M. Pudjiharjo, Nur Faizin Muhith, *Kaidah-Kaidah Fikih untuk Ekonomi Islam*, Cet. Ke-1, Malang: UB Press, 2017.
- Soemitra, Andri, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqih Muammalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Cet. 1, Jakarta: Pernadamedia Group, 2019.
- Supardi, *Metode Penelitian Ekonomi Bisnis*, Yogyakarta: UII Press, 2015.
- Syafe'i, Rachmat, *Fiqih Muammalah*, Bandung, Pustaka Setia: 2001.

