152774 - Seseorang Menyewa Apartemen Dan Meninggalkannya Sebelum Habis Masa Kontrak Sewa, Apaka Ia Wajib Membayar Sisa Uang Sewa?

Pertanyaan

Seeorang menanda tangani kontrak sewa sebuah apartemen, dia belum sanggup membayar kewajiban sewa bulanan sesuai dengan kewajiban kontrak, maka ia memutuskan untuk mengakhiri kontrak dan pergi, apakah ia berhutang kepada pemilik apartemen dan punya kewajiban membayar sisa masa kontrak yang nilainya dihitung satu tahun penuh?

Jawaban Terperinci

Alhamdulillah.

Sewa menyewa adalah akad yang mengikat, maka tidak boleh salah satu pihak memutuskan kontraknya secara sepihak, namun jika kedua belah pihak sepakat untuk mengakhirinya maka tidak ada masalah dalam hal ini.

Dalam “Al-Mausu’ah al-Fiqhiyah” (1/253) disebutkan:

"Prinsip dasar dalam akad sewa menurut mayoritas ulama adalah mengikat. salah satu dari kedua belah pihak tidak berhak mengakhiri akad secara sepihak kecuali karena ada alasan yang membatalkan akad yang mengikat, seperti munculnya cacat atau hilangnya objek manfaat yang diterima. Mereka mengutip firman Allah ta’ala sebagai dalil: 'Penuhilah akad-akad.'" Akhir kutipan.

Juga disebutkan (1/272):

Mayoritas ulama tidak melihat akad sewa bisa batal karena udzur, karena akad sewa termasuk salah satu jenis akad jual beli, maka akadnya bersifat mengikat, karena akad terjadi dengan adanya kesepakatan dari keduanya, maka tidak bisa dibatalkan kecuali dengan kesepakatan mereka. Akhir kutipan

Ibnu Qadamah dalam “al-Mughni” (5/260) berkata:

“sewa adalah akad yang mengikat yang menimbulkan pihak yang menyewakan memiliki hak sewa, dan pihak yang menyewa berhak atas manfaat, apabila pihak yang menyewa membatalkan akad sebelum habis masa sewa, dan tidak mengambil manfaat atas keinginan sendiri, akad tersebut tidak batal, dan dia tetap wajib membayar sewa, dan hak atas manfaatnya tidak hilang, seperti seseorang yang membeli Sesuatu dan sudah menerimanya lalu meninggalkannya.

Al-Athram berkata: Aku berkata kepada Abu Abdullah: Seseorang menyewa seekor unta, dan ketika ia tiba di Madinah, ia berkata kepadanya: Batalkanlah. Ia berkata: Itu bukan haknya; sewanya mengikat baginya. Aku berkata: Bagaimana jika penyewa jatuh sakit di Madinah? Ia tidak membatalkannya, karena itu adalah akad yang mengikat kedua belah pihak, sehingga salah satu dari kedua pihak tidak berhak untuk membatalkannya, Jika ia membatalkannya, itu tidak bisa menggugurkan kompensasi yang menjadi kewajibannya, sebagaimana dalam kasus penjualan.” Akhir kutipan.

Syekh Al-Islam Ibnu Taimiyah berkata:

“Jika terjadi akad sewa-menyewa secara sah, maka akad tersebut mengikat kedua belah pihak.” Akhir kutipan.

“Al-Fatawa Al-Kubra” (5/407).

Oleh karena itu, jika pemilik setuju untuk mengakhiri kontrak, maka ia telah melepaskan haknya dan Anda tidak diwajibkan membayar apa pun kepadanya. Adapun jika ia bersikeras untuk tetap berpegang pada kontrak yang ada antara Anda dan pemilik, maka ia tetap berhak atas haknya, dan Anda diwajibkan membayar sisa masa sewa periode tersebut. Anda dapat menggunakan apartemen tersebut atau menyewakannya kepada orang lain yang akan menggunakannya seperti yang Anda lakukan hingga habis masa kontrak.

Wallahu a’lam.