

BAB IV

PAPARAN DATA, TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil Rumah Kos

Rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan adalah sejenis kamar sewa yang disewa (booking) selama kurun waktu tertentu sesuai dengan perjanjian pemilik kamar dan harga yang disepakati.¹ Rumah kos atau juga sering disebut dengan kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di daerah lain di luar kampung halaman, dan rumah kos merupakan kebutuhan utama. Pada umumnya mahasiswa yang memiliki perekonomian yang lebih tinggi akan memilih rumah kos atau kos-kosan yang lebih mewah atau yang memiliki fasilitas yang lebih lengkap, atau memilih untuk tinggal di asrama. Namun untuk mahasiswa yang memiliki kondisi ekonomi yang menengah kebawah biasanya akan tinggal di sebuah kamar kos atau sering juga disebut kos-kosan yang lebih sederhana dengan harga yang tentunya lebih murah.²

Dari berbagai sudut pandang, rumah kos atau sering disebut kos-kosan memiliki perbedaan dengan rumah kontrakan sebagai hunian yang biasanya menjadi objek perjanjian sewa-menyewa. Perbedaan tersebut dilihat dari berbagai sudut pandang yaitu antara lain: pertama, bahwa jika dilihat dari sistem pembayaran maka rumah kos atau kos-kosan melakukan pembayaran dalam jangka bulanan atau kelipatan sedangkan rumah

¹Pramudi Utomo, *Dinamika Pelajar dan Mahasiswa di Sekitar Kampus Yogyakarta*, (Yogyakarta: Universitas Negeri Yogyakarta, 2009), hlm. 11.

²Dadi Rosadi, *Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos di Kota Bandung Berbasis Androit*” *Jurnal Computech & Bisnis*. Edisi 10, No. 1, (juni 2016), hlm. 1.

kontrakan jangka pembayarannya yaitu tahunan atau kelipatan. Kedua, bahwa jangka waktu sewa rumah kos yaitu terpaut bulanan, sehingga jangka waktunya terbilang pendek sedangkan rumah kontrakan, jangka waktu tahunan dan apabila belum habis jangka waktunya dan penyewa rumah kontrakan merasa bosan, maka penyewa biasanya melakukan operasi kontrak dengan pihak lain. Ketiga, bahwa pengawasan oleh pemilik rumah kost atau kos-kosan maka ada yang dinamakan ibu kos dan bapak kos sebagai pengelola sekaligus yang mengawasi seluruh penghuni kos, sedangkan rumah kontrakan seperti milik sendiri.³

Pada prinsipnya fungsi kos-kosan atau rumah kos merupakan sarana tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang pada umumnya berasal dari luar daerah selama masa studinya, dan juga merupakan sarana tempat tinggal sementara bagi masyarakat umum yang tidak memiliki rumah tinggal agar berdekatan dengan lokasi kerja. Fungsi kos-kosan yang selama ini sebagai tempat tinggal, lalu berkembang dan berdampak pada lingkungan sekitarnya. Masyarakat disekitar tempat kos tersebut kemudian menyiapkan penambahan sarana pendukung untuk mereka bisa beraktivitas baik di dalam lokasi kos-kosan itu sendiri maupun disekitar kos-kosan tersebut. Salah satu contohnya adalah penyediaan jasa laundry, rumah makan, warnet atau tempat print dan lain sebagainya.

Sarana penawaran kos-kosan atau rumah kontrakan hampir tidak pernah sepi peminat. Kos-kosan biasanya dibangun didekat kampus atau perkantoran. Seperti halnya rumah kos kyan yang terletak di Dusun

³Ibid, hlm. 2.

Asemmanis 1 Desa Larangan Tokol Pamekasan Kecamatan Tlanakan Kabupaten Pamekasan yang berdekatan dengan kampus IAIN Madura. Rumah kost kyanan merupakan salah satu kos-kosan yang berada di Desa Larangan Tokol Pamekasan.

Pada mulanya rumah kost kyanan tersebut adalah rumah biasa yang kemudian oleh sang pemilik dikelola menjadi sebuah rumah kos atau kos-kosan dikarenakan banyak kamar kosong yang tidak terpakai. Rumah kos kyanan ini beroperasi sejak pertengahan tahun 2016 dimana terdapat 11 kamar, tiap kamar terdiri dari 4-5 orang dengan dilengkapi 3 kamar mandi, kasur, lemari dan juga dapur. Rumah kos ini banyak diminati oleh mahasiswa karena tempatnya yang sangat strategis yaitu berdekatan dengan kampus dan juga harga yang tidak terlalu mahal yaitu Rp. 140.000/perbulan.

TABEL 1

Daftar Jumlah Penyewa di Rumah Kost Kyanan

No	Jumlah	Jenis Kelamin	Semester
1	15	Perempuan	Enam
2	10	Perempuan	Dua
3	10	Perempuan	Empat

B. Paparan Data

Paparan data dari hasil temuan penelitian yang diperoleh di lapangan, merupakan sesuatu yang sangat pokok dalam penelitian. Oleh

karena itu, dalam bab ini akan disajikan dan dijelaskan hasil temuan penelitian, baik yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi (pengamatan), maupun dokumentasi.

Data yang di kumpulkan melalui wawancara atau observasi langsung kepada para informan yang tidak lepas dari fokus dan tujuan penelitian itu sendiri, yakni: *Pertama*; Bagaimana praktik akad *ijarah* kamar kos yang disertai dengan penambahan tarif sewa di Rumah Kost Kynan. *Kedua*; Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap tambahan tarif sewa-menyewa kamar kos di Rumah Kost Kynan.

Selanjutnya akan dipaparkan hasil penelitian dengan teknik pengumpulan data yang terdiri dari wawancara, observasi, dan dokumentasi. Maka dari itu peneliti perlu menjelaskan dan menguraikan secara detail dari persoalan-persoalan yang ada didalamnya.

1. Bagaimana praktik akad *ijarah* kamar kos yang disertai dengan penambahan tarif sewa di Rumah Kost Kynan.

Ijarah atau sewa-menyewa adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan barang itu sendiri.

Perjanjian sewa-menyewa yang berlangsung antara penyewa dan yang menyewakan tidak selamanya merupakan perjanjian yang sederhana bahkan tidak jarang menimbulkan masalah. Di Rumah Kost Kynan mahasiswa yang ingin menyewa kamar kos, biasanya datang langsung ke Rumah Kost Kynan yang terletak di Dusun Asemmanis 1 Desa Larangan

Tokol Pamekasan. Hal ini selaras dengan perkataan pemilik kos, Evi Kurniawati:

"Biasanya mahasiswa yang ingin kos atau yang ingin memesan kamar, datang langsung ke kos untuk melihat-lihat terdahulu fasilitas-fasilitas apa saja yang di sediakan disini. Kemudian saya menjelaskan peraturan-peraturan yang ada disini seperti halnya, tidak boleh membawa masuk teman cowok, tidak boleh keluar kos jika sudah jam 9 malam, dan selalu menjaga kebersihan rumah kos".⁴

Selaras juga dengan apa yang dinyatakan oleh Roy Ainik Dillah bahwa ia menyatakan:

"iya memang, mahasiswa yang ingin kos atau ingi memesan kamar datang langsung ke kos menemui pemilik kos, untuk melihat-lihat terlebih dulu kondisi kosan. Namun ada juga sebagian yang memesan atau menyewa kamar kos melalui temannya yang kos di rumah kost kyanan, sehingga calon penyewa tidak perlu lagi datang kekosan untuk melihat-lihat kosan karena sudah tahu kondisi kosan dari temannya tersebut"⁵

Dari hasil wawancara yang telah dipaparkan oleh ibu Evi Kurniawati, peneliti menyimpulkan bahwa praktik akad *ijarah* dalam sewa-menyewa kamar kos, pihak yang menyewa (*musta'jir*) datang langsung ke rumah pemilik kos (*mu'jir*) untuk melihat-lihat terlebih dulu sebelum melakukan kesepakatan atau perjanjian akad, namun ada juga sebagian yang melakukan akad melalui temannya yang kos disana. Hal senada juga diungkapkan oleh Sulistiani yang juga mengungkapkan bahwa:

"Dulu waktu saya mau kos, saya juga datang langsung ke Rumah Kost Kyanan untuk melihat-lihat rumah kos tersebut. Kemudian setelah saya merasa cocok sayapun melakukan akad dengan

⁴Efi Kurniawati, (Pemilik Rumah Kost Kyanan), Hasil Wawancara 12 Januari 2020.

⁵Roy Ainik Dillah, (Penyewa Rumah Kost Kyanan), Hasil Wawancara 14 Februari 2020.

pemilik kos, dan mayoritas penyewa yang kos disini adalah mahasiswi di IAIN".⁶

Begitu juga dengan hasil observasi yang ditemukan oleh peneliti bahwa:

“Penyewa kos atau penghuni di rumah kost kyan yang terletak di Dusun Asemmanis Desa Larangan Tokol rata-rata perempuan semua, dan mereka merupakan mahasiswi-mahasiswi di kampus IAIN.”⁷

Kemudian setelah penyewa merasa cocok dengan rumah kos tersebut, penyewa diharuskan untuk melakukan akad dan membayar DP dulu. Sebagaimana hal ini dituturkan oleh ibu Evi selaku pemilik rumah kos.

"Untuk menyewa kamar disini, calon penyewa diharuskan melakukan akad terlebih dahulu, dimana akad yang digunakan disini adalah akad orang. Yaitu setiap orang mempunyai kewajiban yang sama untuk membayar uang sewa yang sudah ditentukan. Dan bagi calon penyewa diharuskan untuk membayar DP dulu sebelum menempati kamar kos".⁸

Hal ini selaras dengan ungkapan Roy Ainik Dillah selaku mahasiswa yang kos di rumah kost kyan.

"Iya, memang uang sewa kamar perorangnya itu Rp: 140.000 ribu perbulan, dengan DP separuh dari uang sewa yang sudah ditentukan. Hal tersebut memang sudah menjadi peraturan disana mulai rumah kos tersebut beroperasi sampai saat ini. Dan disana terdapat 11 kamar dengan penghuni kurang lebih 35 orang dimana tiap kamar berisi 4-5 orang.”⁹

⁶Sulistiani, (Penyewa), Hasil Wawancara 12 Januari 2020

⁷Hasil Observasi, Rumah Kost Kyan, 14 Februari 2020.

⁸Efi Kurniawati, (Pemilik Rumah Kost Kyan), Hasil Wawancara 12 Januari 2020.

⁹Sulistiani, (Penyewa), Hasil Wawancara 12 Januari 2020.

Dari penjelasan informan saya memiliki info bahwasanya biaya uang sewa yang diterapkan di rumah kost kyanan sebesar Rp: 140.000 ribu perbulan, sedangkan DP yang harus dibayarkan separuh dari uang sewa yaitu Rp: 70.000 ribudan disana terdapat 11 kamar dengan jumlah pemnghuni sekitar kurang lebih 35 orang.

Begitu juga dengan hasil observasi yang dilakukan oleh peneliti bahwa:

“Jumlah kamar yang ada di rumah kost kyanan yaitu ada 11 (sebelas) kamar dengan 3 (tiga) kamar mandi dan 2 (dua) dapur. Dimana setiap kamar sudah disediakan kasur dan lemari serta stopkontak.”¹⁰

Sedangkan berkaitan dengan pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar yang dikenaitambahantarif, maka dalam hal ini sebagaimana mana dinyatakan oleh Sulistiani selaku penyewa kamar kos di Rumah Kost Kyanan.

“Pada awal akad atau pada saat perjanjian pemilik (ibu kos) tidak pernah menyinggung atau mengatakan mengenai tambahan tarif ketika ada pihak ketiga yang ikut serta dalam pemkaian fasilitas kamar, dengan kata lain pemilik kos disini tidak keberatan jika ada pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar. Namun yang terjadi dilapangan ketika ada teman saya yang menginap dan ikut serta menikmati fasilitas kamar yang disediakan, pemilik kos disini meminta tambahantarif kepada saya”¹¹

Dari penjelasan informan dapat disimpulkan bahwa dalam akad perjanjian sewa-menyewa kamar kos di Rumah Kost Kyanan tersebut, pemilik kos tidak sedikitpun menyinggung atau memberitahukan bahwa

¹⁰Hasil Observasi, Rumah Kost Kyanan, 14 Februari 2020.

¹¹Sulistiani, (Penyewa), Hasil Wawancara 12 Januari 2020

ada tambahantarif yang harus dibayar oleh penyewa ketika ada teman atau pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar.

“Dulu waktu saya kos, ibu kos juga tidak pernah menyinggung mengenai keterlibatan pihak ketiga di awal akad, malah sebelum akad terjadi ibu kos hanya menjelaskan atau memberitahukan mengenai fasilitas-fasilitas apa saja yang ada di rumah kos dan mengenai peraturan-peraturan seperti halnya tidak boleh bawa masuk temen cowok, tidak boleh keluar jika sudah jam 9 malam, kalau pulang terlambat harus izin terlebih dulu dengan alasan yang dapat diterima dan peraturan-peraturan lainnya. Akan tetapi ibu kost disini sama sekali tidak menjelaskan mengenai tambahan tarif yang harus dibayar ketika ada pihak lain atau pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar”.¹²

Hal senada juga diungkapkan oleh Evi Kurniawati bahwa:

“Pada awalnya sih saya tidak menerapkan sistem tambahan tarif tersebut, namun ketika ada teman dari salah satu penyewa menginap disini barulah saya menerapkan sistem tersebut. Karena saya rasa dengan adanya pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar hal tersebut merugikan bagi penyewa-penyewa lainnya.”¹³

Dari penjelasan informan di atas dapat disimpulkan bahwa memang diawal akad atau pada saat akad terjadi pemilik kos tidak keberatan mengenai keterlibatan pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar di Rumah Kost Kynan, namun ketika ada pihak ketiga yang terlibat dalam pemakaian fasilitas kamar barulah pemilik kos menerapkan sistem tambahan tarif tersebut. Hal itu sesuai dengan pernyataan dari Nurul Qamariyah selaku pihak ketiga:

“Saya tidak mengetahui kalau ada sistem seperti itu, dan menurut teman saya yang kos disana ibu kos nya juga tidak keberatan kalau ada teman atau saudara yang ingin menginap. Fasilitas yang saya

¹²Roy Ainik Dillah, (Penyewa), Hasil Wawancara 14 Februari 2020

¹³Efi Kurniawati, (Pemilik Rumah Kost Kynan), Hasil Wawancara 12 Januari 2020.

pakai disini seperti kamar mandi, listrik untuk mengecas HP serta kamar untuk tidur.”¹⁴

Dalam hal ini penyewa kos masih melakukan perizinan sesuai prosedur yang berlaku. Hal tersebut saya ketahui dari pernyataan dari Sulistiani selaku penyewa kos:

“Iya, pemilik kos sudah tau bahwa ada teman saya yang akan menginap disini. Dan pada saat itu pemilik kos tidak menegur atau memberitahukan kalau ada tambahan tarif jika ada teman yang menginap dan ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar, malahan ibu kos disini memberikan izin kepada teman saya untuk menginap disini. Adapun tarif tambahan yang diberlakukan oleh pemilik kos sebesar Rp.20.000/hari. Karena teman saya menginap selama 2 hari jadi total Rp.40.000 ribu, sedangkan uang sewa kos sebesar Rp.140.000/bulan. Jika diakumulasikan dengan uang tambahan ini sangat tidak rasional karena pemakaian fasilitas oleh pihak ketiga tidak seberapa. Sedangkan uang kos perhari jika diasumsikan hanya sebesar Rp.4.500/hari.”¹⁵

Senada dengan apa yang diungkapkan Evi Kurniawati selaku pemilik kos di rumah kost kyanan, bahwa:

“Iya penyewa memang sudah meminta izin terlebih dahulu kepada saya bahwa akan ada temannya yang akan menginap, dan saya juga sudah memberikan izin kepada penyewa”.¹⁶

Selaras dengan ungkapan yang dinyatakan oleh Roy Ainik Dillah selaku penyewa di rumah kost kyanan:

“Iya memang ada salah satu teman dari penyewa yang menginap di kos, namun saya rasa ibu kos sudah tahu mengenai hal itu. Karena penyewa sebelum memasukkan temannya meminta izin terlebih dulu kepada pemilik kos. Akan tetapi pemilik kos disini tidak memberitahukan dan tidak ada pula akad tambahan mengenai tambahan tarif yang akan diberlakukan ketika ada pihak ketiga yang terlibat. Dan menurut saya pribadi tambahan tarif yang

¹⁴Nurul Qamariyah, (Pihak yang Terlibat), Hasil Wawancara 15 Januari 2020.

¹⁵Sulistiani, (Penyewa), Hasil Wawancara 12 Januari 2020.

¹⁶Efi Kurniawati, (Pemilik Rumah Kost Kyanan), Hasil Wawancara 12 Januari 2020.

diberlakukan tersebut terlalu mahal karena fasilitas yang dipakai oleh pihak ketiga disini tidak seberapa.”¹⁷

Dari argumentasi tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa memang penyewa sudah melakukan perizinan yang berlaku dan pemilik kos tetap tidak memberitahukan atau menjelaskan mengenai tambahan tarif tersebut ketika penyewa meminta izin kepada pemilik kos. Dan perbandingan antaran uang sewa dengan tambahan tarif yang diberlakukan kepada pihak ketiga terlampaui sangat jauh dengan pemakaian fasilitas yang biasa dipakai oleh penyewa kos. Jadi biaya yang dikenakan kepada pihak ketiga lebih mahal dibandingkan biaya yang dikenakan kepada penyewa kos dengan fasilitas yang sama. Sedangkan fasilitas yang dipakai oleh pihak ketiga tidak seberapa dibandingkan dengan fasilitas yang dipakai oleh penyewa tetap.

C. Temuan Penelitian

Berdasarkan dari hasil penelitian dengan mengumpulkan data dan mendeskripsikan sesuai dengan data yang diperoleh di lapangan maka peneliti menemukan beberapa hal yang menjadi temuan penelitian yang diantaranya sebagai berikut:

1. Praktik akad *ijarah* dalam sewa-menyewa kamar kos dilakukan di rumah pemilik kos (*mu'jir*).
2. Adanya tarif tambahan yang diberlakukan kepada pihak ketiga.
3. Tidak ada kejelasan akad dalam praktik *Ijarah*.

¹⁷Roy Ainik Dillah, (Penyewa), Hasil Wawancara 14 Februari 2020.

4. Biaya yang dikenakan kepada pihak ketiga lebih besar dibandingkan penyewa tetap.
5. Tambahan tarif yang diberlakukan kepada pihak ketiga tidak menambah fasilitas kos yang ada.

D. Pembahasan

1. Praktik Akad *Ijarah* Kamar Kos yang Disertai dengan Penambahan Tarif Sewa di Rumah Kost Kynan.

Ijarah (sewa-menyewa) adalah memberi penyewa kesempatan untuk mengambil pemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan membayar upah yang sepatutnya yang telah disetujui bersama atau pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.¹⁸ Semua ini harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik hukum syara' maupun hukum positif yang berlaku.

Ijarah atau sewa-menyewa kamar kos merupakan salah satu akad yang dibutuhkan dalam kehidupan manusia khususnya mahasiswa, hal itu disebabkan manusia sebagai makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain. Seperti halnya di Desa Larangan Tokol Pamekasan yang mayoritas masyarakatnya berbisnis sewa-menyewa kamar kos karena letak lokasinya yang sangat strategis yaitu berdekatan dengan kampus IAIN, sehingga pengaruh kehadiran sewa-

¹⁸Hulwati, *Ekonomi Islam*(Ciputat: Ciputat Press Group,2009) hlm.113

menyewa kamar kos sangat besar dampaknya bagi masyarakat di Desa Larangan Tokol Pamekasan.¹⁹

Dalam setiap muamalah apapun, pasti diawali dengan akad terlebih dahulu sehingga terjadi suatu perikatan. Apalagi dalam melakukan sewa-menyewa harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh syara', bila tidak demikian maka tidak sah atau batal suatu akad tersebut.

Dalam kehidupan bermasyarakat, *ijarah* atau sewa-menyewa adalah hal yang dianggap biasa. Praktik akad *ijarah* dalam sewa-menyewa kamar kos di rumah kost kyanberjalan sebagai mana mestinya penyewa datang langsung kerumah pemilik kost untuk melihat-lihat terlebih dahulu kamar kos tersebut, setelah itu pemilik kamar kos memberitahukan fasilitas-fasilitas apa saja yang ada seperti halnya kasur, lemari, dapur, listrik dan kamar mandi dengan kata lain penyewa (*musta'jir*) menyewa kamar kos beserta dengan fasilitas kos. Baru setelah merasa cocok penyewa akan melakukan akad atau perjanjian dengan pemilik kos.

Di sisi lain terkait dengan kebijakan tambahan tarif yang diberlakukan ketika ada pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar, dimana pemilik kos tidak menjelaskan terlebih dahulu mengenai hal tersebut diawal akad.

Namun ketika teman dari si penyewa pulang, pemilik kos disini meminta tarif tambahan kepada penyewa. Pihak penyewa merasa

¹⁹Hasil Observasi 14 Februari 2020.

kaget dan keberatan dengan ketentuan tambahan tarif tersebut, dan dalam hal ini pihak penyewa (*musta'jir*) terkesan dirugikan. Akan tetapi jika dilihat dalam praktiknya dengan adanya pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar, tidak hanya penyewa saja yang dirugikan melainkan pemilik kos juga dirugikan dalam hal ini. Karena dengan adanya orang ketiga tersebut otomatis penggunaan fasilitas kos seperti halnya air, listrik bertambah banyak juga. Misalnya dalam penggunaan fasilitas air yang biasanya 1 bak mandi cukup untuk anak 1 kos menjadi tidak cukup karena adanya pihak ketiga yang juga ikut menggunakan fasilitas air tersebut.

Disisi lain hal ini dikarenakan saat pelaksanaan akad atau perjanjian berlangsung, pemilik kos (*mu'jir*) tidak memberitahukan terlebih dahulu dan tidak menjelaskan secara jelas tentang kebijakan yang dilakukan mengenai tambahan tarif yang akan dikenakan ketika ada pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar. Dan pemilik kos juga tidak memberitahukan kepada penyewa pada saat penyewa meminta izin kepada pemilik kos bahwa akan ada temannya yang akan menginap mengenai hal tersebut.

Dalam kesepakatan yang terjadi antara penyewa dan yang menyewakan dianjurkan bahwa, apabila penyewa melakukan perjanjian atau akad terhadap pemilik kos seharusnya saling terbuka satu sama lain dan menjelaskan secara detail tentang kebijakan dan kewajiban yang harus dilakukannya, sehingga ada rasa saling membutuhkan dan memanfaatkan. sehingga tidak ada pihak yang

diuntungkan atau dirugikan dalam praktik akad *ijarah* dalam sewa-menyewa kamar kos. Oleh sebab itu seharusnya apabila penyewa dan pemilik kos ingin melakukan akad, praktik akadnya harus ada kesepakatan dan saling terbuka satu sama lain bahkan lebih baik melakukan akad yang tertulis agar nanti dikemudian hari tidak ada perselisihan diantara kedua belah pihak.

Dari beberapa keuntungan dalam praktik akad *Ijarah*, penyewa berharap agar proses sewa-menyewa dalam sewa-menyewa kamar kos bisa saling menguntungkan satu sama lain dan tidak merugikan satu pihak. Sehingga praktik akad *Ijarah* tersebut sesuai dengan apa yang ditentukan oleh syariat Islam.

2. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tambahan Tarif Sewa-Menyewa Kamar Kos di Rumah Kost Kynan.

Islam merupakan agama yang diperuntukkan bagi umat manusia seluruhnya yang berada di muka bumi. Ajaran Islam tidak hanya diperuntukkan bagi umat Islam saja akan tetapi juga untuk umat manusia, baik umat Islam maupun umat agama lain.

Islam merupakan agama yang sangat sempurna dan sangat rinci semua aturan manusia dalam kehidupan ini di atur dalam al-Qur'an yang dijadikan sebagai pedoman dan peta jalan hidup manusia. Selain al-Qur'an, Islam menjadikan sunnah Nabi Muhammad SAW sebagai dasar dalam mengambil keputusan memecahkan masalah yang terjadi dalam kehidupan manusia.

Kehidupan manusia terus berjalan seiring dengan kemajuan zaman dan teknologi yang digunakan. Dengan demikian maka akan ada banyak hal yang terjadi diluar dari perilaku pada zaman Nabi terdahulu. Oleh karena itu, Islam mengatur hal ini dalam ketentuan syariat Islam yang akan menghasilkan hukum dalam mengatur kehidupan manusia. Jika secara eksplisit kegiatan yang bersangkutan tidak di jelaskan dalam al-Qur'an dan as-sunnah maka Islam memperbolehkan dengan jalan penetapan hukum yang lain yaitu *ijtima'* para ulama sebagai dasar hukum Islam dan bukan berarti meniadakan al-Qur'an dan as-sunnah, karena hasil hukum *ijma'* ini harus berlandaskan pada al-Qur'an dan as-sunnah.

Begitu pula dengan kegiatan muamalah yang di atur oleh hukum Islam dalam bentuk *fiqih muamalah*. Salah satu kegiatan muamalah adalah *ijarah* atau sewa-menyewa. Dalam sebuah muamalah pasti tidak pernah lepas dengan yang namanya *prikatan* atau akad, apapun jenis muamalahnya pasti melalui akad terlebih dahulu untuk menentukan sebuah transaksi bisa berlangsung atau tidak. Akad sendiri merupakan perjanjian dan permufakatan, pertalian, dan mengikat secara bersama-sama di antara kedua belah pihak atau lebih yang saling bersangkutan serta di ikuti dengan *ijab* dan *qabul*.²⁰

Berdasarkan uraian sebelumnya, bahwa sewa-menyewa kamar kos di rumah kost kyanan berjalan sebagaimana mestinya. Penyewa datang langsung untuk melihat-lihat terlebih dahulu, kemudian setelah

²⁰A. Dahlan, *Bank Syariah: Teori, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta: Teres, 2012) hlm. 245.

penyewa merasa cocok akan melakukan akad atau perjanjian dengan pemilik kost.

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.²¹ Dalam hukum Islam, hukum asal *ijarah* atau sewa-menyewa adalah mubah (boleh) sebagai bentuk kerjasama antara dua orang atau lebih.

Kebolehan akad *ijarah* itu sendiri di dasarkan pada adanya banyak dalil baik dari al-Qur'an atau as-sunnah, sebagaimana salah satu dalil yang tertera dalam al-Qur'an surah al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتَا اسْتَجِرْهُمَا خَيْرٌ مِنَّا اسْتَجَرْنَا لِقَوْلِ الْأَمِينِ

Artinya: “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”. (QS.AL_Qashash:26).²²

Ayat diatas merupakan salah satu dalil yang dapat digunakan sdebagai salah satu dalil kebolehan dari akad *ijrah*.Namun dibalik ke bolehan tersebut, dalam praktiknya harus memenuhi rukun dan syarat dari pada akad *ijarah* itu sendiri.

Jika melihat dalam praktik *ijarah* atau sewa menyewa kamar kos di rumah kost kyanan dapat di simpulkan sudah memenuhi rukun dari pada akad *ijarah* yang dilakukannya, dimana dalam hukum Islam

²¹H.Muhammad Sholihuddin, *Kamus Istilah Ekonomi, Keuangan, dan Bisnis Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama,2011), hlm.61

²²Departemen RI, Al-Qur'an dan Terjemahan. Hlm.547

ijarah memiliki beberapa rukun yang diantaranya adalah orang yang berakad (pemberi sewa dan orang yang menyewa) imbalan atau upah, manfaat, dan shighat (*ijab* dan *qabul*).²³

Adapun berkaitan dengan syarat dari akad *ijarah* dalam Islam, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi. Di mana dalam hal ini peneliti membagi dua bagian, yakni syarat khusus dan syarat umum. Syarat khusus yang dimaksud oleh peneliti adalah syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi dalam hal melakukan akad *ijarah* itu sendiri (tidak boleh membawa masuk teman cowok, tidak boleh keluar kost jika sudah lewat jam 9 malam, dihimbau untuk selalu menjaga kebersihan kamar kos). Sedangkan syarat umum adalah syarat yang sudah dijelaskan dalam rukun dan syarat sewa-menyewa (*Ijarah*) khususnya rukun dan syarat bagi penyewa dan yang menyewakan.

Kemudian untuk selanjutnya akan dibahas terkait dengan beberapa temuan dalam penelitian ini, salah satu temuan peneliti, dalam penelitian ini adalah bahwa ada sebuah kejanggalan dalam praktik akad *ijarah* dalam sewa-menyewa kamar kos di rumah kos kyanan. Dimana hal itu terjadi karena tidak ada penjekasan atau kejelasan mengenai tambahan tarif di dalam akad.

Jika di kaji dalam hukum Islam, praktik tersebut dalam pandangan analisis peneliti menyimpulkan bahwa praktik tersebut merupakan praktik yang tidak diperbolehkan dalam hukum Islam karena hal tersebut tidak sesuai dengan rukun muamalah tersendiri

²³Abd Hadi, *Dasar Dasar Hukum Ekonomi Islam* (Surabaya: Putra Media Nusantara, 2010), hlm. 194

yaitu harus saling menguntungkan diantara kedua belah pihak. Dalam sebuah muamalah apapun jenis transaksinya di mulai dari akad apabila dalam akad sudah tidak sesuai dengan syara' dan tidak di tunaikan, maka transaksi tersebut akan berubah menjadi tidak sah dan haram. Sebagaimana dalam firman Allah tentang wajibnya memenuhi akad, al-Qur'an surah al-Maidah ayat 1:

بِالْعُقُودِ وَأَوْفُوا بِآيِهَاتِ الَّذِينَ آمَنُوا

Artinya: “hai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji (akad) itu (QS: Al-Maidah ayat:1)”.²⁴

Dalil di atas menjelaskan bahwa dalam sebuah transaksi haruslah saling memenuhi janji atau akad yang ada didalamnya dan harus saling terbuka dalam melakukan transaksi sehingga dalam transaksi tersebut tidak ada yang di rugikan.

Adapun dalam kaidah fiqih sebagaimana yang di jelaskan oleh Imam Syafi'I yang di kutip oleh Endang Hidayah menjelaskan dalam sebuah muamalah haruslah saling terbuka dan jelas antara keduanya sehingga tidak ada yang di rugikan diantara keduanya yang mengakibatkan batalnya suatu akad. Sebagaimana dalam kaidahnya yang berbunyi:

كل معاملة فيها غرر وجهالة فيما يقصد فهي باطلة

²⁴Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, hlm. 250

“Setiap mu’amalah yang didalamnya terdapat kesamaran atau ketidak-tahuan tujuannya, maka hukumnya batal”.²⁵

Kaidah di atas termasuk ke dalam *gharar* yang diharamkan dalam mu’amalah. Prinsip dasar dalam muamalah, keharamannya dikembalikan kepada tiga kaidah yaitu: kaidah *gharar* (samar), kaidah *ghasyi* (tipu daya), dan kaidah riba. Namun dalam hal ini yang dibicarakan adalah kaidah pertama (kaidah *gharar*). *Gharar* maksudnya adalah bahaya sesuatu yang tidak diketahui dampaknya karena tidak kelihatan (samar), baik ketiadaannya atau karena kelemahannya, atau karena kesamaran ukuran dan sifatnya.

Praktik akad *ijarah* atau sewa-menyewa dalam sewa-menyewa kamar kos di rumah kost kyan mengandung *gharar* dan tipu daya yang menjadi sebab rusaknya akad dalam *ijarah* atau sewa-menyewa. Hal ini akan menyebabkan timbulnya perselisihan dan kezaliman diantara kedua belah pihak.

Selain temuan yang dijelaskan diatas, temuan lainnya adalah biaya yang dikenakan kepada pihak ketiga lebih mahal dibandingkan penyewa tetap jika dihitung perharinya, dan hal tersebut tidak menambah fasilitas kost yang ada. Praktik yang seperti itu dapat menimbulkan unsur ketidakadilan kepada kedua belah pihak (penyewa tetap dan pihak ketiga).

Secara umum semua kegiatan muamalah seharusnya memenuhi prinsip hukum muamalah seperti memelihara nilai keadilan, menjauhi

²⁵Endang Hidayah, *Fiqih Jual Beli*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015), hlm. 52

unsur-unsur penganiayaan, dan unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan.

Dalam hukum Islam, keadilan langsung merupakan perintah Al-Qur'an yang menegaskan, "Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa". Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak.²⁶

Penyewa dan yang menyewakan apabila mengerti tentang syariat ini pasti lebih hati-hati dalam menerapkan praktik akad *ijarah* dalam sewa-menyewa kamar kos. Praktik akad *ijarah* yang dilakukan sebenarnya boleh, akan tetapi unsur ketidakjelasan dalam tambahan tarif atau tidak ada keterbukaan dalam melakukan perikatan mengakibatkan batalnya suatu akad sehingga praktik akad *ijarah* menjadi tidak sah. Penyewa dan yang menyewakan sebaiknya menghindari praktik akad *ijarah* ini supaya tidak ada yang dirugikan antara satu sama lain dan tidak akan timbul perselisihan di kemudian hari.

²⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Teori Tentang Akad dalam Fikih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 92.