

BAB IV

PAPARAN DATA, TEMUAN PENELITIAN, PEMBAHASAN

A. Paparan Data

Merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dalam sebuah penelitian, dimana dalam bagian ini akan di paparkan data berdasarkan hasil catatan lapangan yang berasal dari hasil wawancara dengan informan hasil observasi dan analisis dokumentasi sebagai penguat dalam penelitian ini. Dalam hal ini deskripsi data yang diteliti meliputi tentang Bagaimana pelaksanaan akad *Ijarah* kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Pamekasan. Namun, sebelum itu peneliti akan memaparkan gambaran umum terkait lokasi penelitian.

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian (Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan)

Gambaran umum tentang Perumahan Nasional Graha Kencana Indah menyajikan secara utuh kondisi perumahan, Rumah kost merupakan salah satu bidang usaha yang ada di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan. Kemudian disewakan kepada orang-orang yang ingin menyewa rumah kost tersebut untuk dihuni baik bagi yang ingin menyewanya dalam bentuk kamar, maupun dalam bentuk rumah yang disewa dengan harga bervariasi tergantung jenis rumah dan fasilitasnya.

Perkembangan yang dialami oleh rumah kost di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan, disebabkan karena letak yang strategis, yaitu berdekatan dengan Kampus IAIN Madura, UNIRA dan

beberapa kampus swasta dan Negeri lainnya. Sehingga banyak rumah kost di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan ini di pilih sebagai tempat tinggal yang disewakan khususnya untuk mahasiswa/i. Rumah kost di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan memiliki banyak penghuni, baik itu penghuni laki-laki maupun perempuan. Dalam hal ini, rumah kost yang disewakan dengan harga yang berbeda tergantung bentuk rumah dan juga kamar yang disewa. Perbedaan harga tersebut disebabkan karena bagus dan tidaknya rumah kost sekaligus fasilitas yang disewakan.¹

Rumah kost yang terdapat di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan terdiri dari 37 unit rumah kost, dihuni oleh 450 penghuni baik laki-laki dan perempuan.² Pemasukan dalam setiap bulannya di hitung sekitar Rp. 4.000.000.00,- bahkan bisa lebih, karena di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan mayoritas di sewakan kamar kost. Karena yang menghuni rumah kost tersebut di dominasi oleh mahasiswa/i yang sedang melanjutkan studinya di Perguruan Tinggi Negeri dan juga swasta. Hampir semua tempat yang ada di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan memiliki rumah kost. Bahkan terdapat rumah kost yang disewakan bagi yang sudah berkeluarga. Namun, dalam setiap mendirikan rumah yang tujuannya untuk disewakan tentunya mempunyai aturan tersendiri yang sudah ditetapkan

¹Marwi, Manager Perumahan, wawancara langsung, (Tlanakan, 17 September 2021).

²Marwi, (tanggal 17 September 2021).

disatu tempat, Baik itu aturan tertulis maupun tidak tertulis. Begitu juga pemilik rumah kost yang ada di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan harus mengikuti aturan yang telah ditetapkan oleh pihak pemilik kost walaupun rumah kost disetiap tahunnya selalu dihuni oleh Mahasiswa dan juga yang sudah berkeluarga untuk dijadikan tempat tinggal. Resiko yang sering dialami pada rumah sewa dan kos yaitu aturan yang sudah ditetapkan oleh pihak pemilik kos.³

Letak Geografis Perumahan Nasional Graha Kencana Indah memiliki luas wilayah administratif 20.000 M2. Perumahan Nasional Graha Kencana Indah adalah sebuah daerah yang berdiri di atas dataran rendah dengan suhu udara rata-rata 32° C dengan ketinggian tanah di atas 50 m dari atas permukaan laut. Ditinjau secara klimatologis Perumahan Nasional Graha Kencana Indah merupakan daerah iklim tropis yang memiliki tingkat curah hujan sedang. Secara umum kelembagaan Perumahan Nasional Graha Kencana Indah tidak jauh berbeda dengan perumahan-perumahan yang lain yang ada di kecamatan Tlanakan.⁴

2. Pelaksanaan Akad *Ijarah* Kamar Kos di Perumahan Nasional Graham Kencana Indah Kabupaten Pamekasan

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder dan tersier.

³Marwi

⁴Marwi

Adakalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya, dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat muncullah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank seperti halnya *Ijarah* (Sewa-Menyewa).

Sedangkan proses pelaksanaan akad sewa-menyewa kamar kos yang ada di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan yakni pemilik kos menjelaskan terkait ketentuan harga, fasilitas yang akan didapat dari harga yang sudah ditentukan serta atura-aturan yang sudah ditetapkan oleh pemilik kos terhadap penyewa.

Berdasarkan hasil wawancara tentang bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos dengan menggunakan akad *Ijarah* di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan.

“Marwi, merupakan manager atau yang mengatur terkait pembangunan di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan, menuturkan bahwa sebagian banyak rumah kos-kosan yang ada disini memang pemiliknya tidak tinggal disini, tapi ada sebagian pula yang memang rumah yang dibuat kosan adalah separuh dari rumah yang ditempati sendiri, kalau berbicara tentang pelaksanaan sewanya atau bisa disebut dengan akad *Ijarah* menurut yang saya ketahui rata-rata kebanyakan harus bayar dimuka, paling tidak 50% dari harga yang sudah ditentukan, dengan alasan takut tidak kebagian baru nanti ketika sudah mau ditempati harus dilunasi, tapi ada juga yang bayarnya ketika sudah mau ditempati entah itu mau bayar langsung lunas atau separuh dulu baru setelah beberapa hari ditempati bisa melunasi.”⁵

Dapat peneliti paparkan dari penjelasan diatas, bahwasanya kamar kos yang disewakan rata-rata pemiliknya tersebut tidak tinggal dirumah yang

⁵Marwi, Manager Perumahan, wawancara langsung, (Tlanakan, 17 September 2021)

disewakan, namun ada juga Sebagian yang memang kamar kos yang disewakan itu merupakan Sebagian dari rumah tinggal pemilik kost.

Selain dari bapak Marwi ada juga wawancara langsung terkait pelaksanaan akad *Ijarah* kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan, bahwa ibu Anisa selaku pemilik kos juga menuturkan sebagai berikut:

“mengenai pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos itu sendiri sebenarnya kalau disini tidak jauh beda dengan kos-kosan yang lain, bahwa sistem kesepakatan dilakukan antara pemilik kos dan yang akan menyewa secara langsung tanpa tertulis, yang kemudian saya menjelaskan terkait fasilitas apa saja yang saya sediakan yaitu; ada lemari, kasur, bantal, kamar mandi di dalam, listrik, air PDAM, dapur umum, mesin cuci, kulkas umum sekaligus Wifi. Dan juga terkait harga pastinya fasilitas yang kita sediakan itu tidak lantas jauh dari harga kamar kos perbulannya, tapi ketika kamar kos tidak ditempati selama penyewa tidak menyatakan keluar maka penyewa tetap harus membayar, karena saya sendiri tidak bisa menerima penyewa lain dikamar yang sudah disewa tersebut, meskipun dalam keadaan *Lock Down* seperti kemarin kan kampus libur, masuk *Online* yang tentunya anak-anak pada pulang semua, selagi mereka tidak menyatakan keluar dan barang-barangnya masih ada dikosan maka tetap harus bayar 50% dari harga yang sudah ditentukan.⁶

Dari hasil wawancara diatas yang sudah disampaikan oleh Ibu Anisa dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos di rumah ibu anisa tersebut tidak jauh beda dengan tempat kos-kosan yang lain bawasanya pemilik dengan penyewa sudah mengadakan perjanjian tidak tertulis dari awal terkait peraturan dan juga fasilitas apa saja yang disediakan, dan juga ketika kamar kos tidak ditempati penyewa harus tetap membayar separuh harga.

⁶Anisa, pemilik kos, wawancara langsung, (Tlanakan, 18 September 2021).

Mengenai pembayaran uang separuh diatas yang berdasarkan argumen Ibu Anisa mendapat respon positif dari banyak kalangan penyewa, karena mereka setuju dengan apa yang beliau paparkan mengenai membayar uang separuh dari harga kamar kos yang sudah ditentukan ketika penyewa tidak menempati, karena itu merupakan upah untuk bagaimana pemilik kos tetap merawat kamar kos yang disewa dan tidak disewakan kepada orang lain.⁷

Ada juga wawancara langsung terkait pelaksanaan akad *Ijarah* kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan, bahwa bapak Rofiki selaku penjaga kos juga menuturkan sebagai berikut:

“pelaksanaan sewa kamar kos ini, sebenarnya semua kamar kos-kosan yang disewakan tidak jauh bedanya, akan tetapi ada memang beberapa hal yang didalamnya ada perbedaan, yakni terkait aturan dan kewajiban terhadap penyewa kamar kos, contoh kecilnya seperti dilarang memebawa masuk tamu lawan jenis, itu hanya sebagian yang seperti itu tapi ada juga yang boleh menerima tamu atau membawa masuk tamu lawan jenis dengan catatan ada batasan waktunya. Tapi kalau berbicara pelaksanaan kontraknya ditempat saya ini ada dua macam kamar kos yang saya sewakan yang keseluruhan ada 10 kamar, yakni ada dua yang kamar mandi didalam dan delapan kamar yang kamar mandi diluar sehingga itu yang menjadi perbedaan harga, kalau persoalan fasilitas sama hanya saja bedanya tempat kamar mandi, yang kamar mandi luar itu Rp. 300.000.00,- setiap bulannya, sedangkan yang kamar mandi didalam itu Rp. 450.000.00,- setiap bulan. Setiap kamar kapasitas dua orang, jika lebih dari dua orang maka penyewa harus menambah uang sewa dari harga yang sudah ditentukan sebanyak Rp. 75.000.00,- ribu setiap bulan”.⁸

Namun, dalam setiap mendirikan rumah yang tujuannya untuk disewakan tentunya mempunyai aturan tersendiri yang sudah ditetapkan

⁷Observasi Langsung

⁸Rofiki, penjaga kos, wawancara langsung, (Tlanakan, 18 September 2021).

disatu tempat, baik itu aturan tertulis maupun tidak tertulis. Begitu juga pemilik rumah kos yang ada di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan harus mengikuti aturan yang telah ditetapkan oleh pihak aparat perumahan walaupun rumah kos disetiap tahunnya selalu dihuni oleh Mahasiswa dan juga yang sudah berkeluarga untuk dijadikan tempat tinggal. Resiko yang sering dialami pada rumah kos yaitu aturan yang sudah ditetapkan oleh pihak aparat perumahan.

Selain dari bapak Rofiki ada juga wawancara langsung terkait pelaksanaan akad *Ijarah* kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan, bahwa mas Sayyadi selaku pengguna kamar kos juga menuturkan sebagai berikut:

“terkait pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos memang sebenarnya penyewa harus membayar uang muka diawal dengan catatan agar kamar kos yang akan disewa tidak disewakan kepada orang lain, yang setiap bulan saya bayar Rp. 400.000.00,- ketika dalam kondisi normal sebelum pandemi, akan tetapi ketika pandemi saya tidak menempati kamar kos tersebut karena kuliah masuk online dan saya pulang kerumah, tapi saya meskipun tidak menempati bukan lantas saya gak harus bayar kamar kos yang saya sewa akan tetapi saya tetap membayar separuh harga yaitu Rp. 200.000.00,- dan sebenarnya saya sedikit keberatan terkait pembayaran hal itu, memang dalam pelaksanaan sewa-menyewa yang saya tau itu harus ada timbal balik yakni saya membayar uang sewa dan saya harus memanfaatkan kamar kos yang saya sewa, sedangkan disini saya tidak menikmati manfaat sama sekali selama pandemi kemarin, bapak kos tidak memberikan keringanan dalam hal ini”.⁹

Dari hasil wawancara yang sudah disampaikan oleh mas Sayyadi selaku pengguna kamar kos dapat ditarik kesimpulan bahwa ada kesenjangan teori dengan praktik dalam pelaksanaan sewa-menyewa kamar

⁹Sayyadi, pengguna kos, wawancara langsung, (Tlanakan, 20 September 2021).

kos dengan adanya pembayaran uang sewa separuh harga meskipun kamar kos yang disewa tidak ditempati.

Selain dari mas Sayyadi ada juga wawancara langsung terkait pelaksanaan akad *Ijarah* kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan, bahwa Mbak Nurul selaku penyewa kamar kos juga menuturkan sebagai berikut:

“kalau ditempat kosan yang saya sewa mas ini masih baru, masih baru pas awal semester ini kosan dibuka, jadi kalau tentang yang mas tanyain terkait “*bagaimana system pelaksanaan sewa Ketika kamar kos tidak ditempati?*” saya sendiri masih kurang tau mas dan belum paham karena masih belum nyampek liburan, akan tetapi terkait pelaksanaan sewa-menyewanya yaitu pemilik kos membuat kesepakatan diawal dengan orang yang mau menyewa sekaligus pemilik kos menjelaskan terkait fasilitas dan peraturan yang ada dikosan ini, dan untuk setiap bulannya itu Rp. 350.000.00,- setiap kamar (isi 2 orang). Untuk system pembayaran ini temen-temen yang mau kos itu membayar uang muka diawal separuh harga terus sisanya dibayar pas pertengahan bulan mas, seperti itu”.¹⁰

Wawancara diatas yang disampaikan oleh mbak nurul dapat disimpulkan bahwa sistem pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos ditempat mbak Nurul itu melakukan kontrak diawal sekaligus menyepakati semua ketentuan sekaligus harga setiap bulannya dengan membayar uang muka diawal separuh harga dan sisanya dibayar dipertengahan bulan.

Saudari Merry menambahkan penjelasannya, Ketika peneliti mengajukan pertanyaan tentang bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos, ia menjelaskan;

“sebenarnya pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos disini berangkat dari suka rela antara pemilik dan penyewa, karena tidak mungkin terjadi transaksi sewa-menyewa ketika salah satu kedua belah pihak

¹⁰Nurul, pengguna kos, wawancara langsung, (Tlanakan, 23 September 2021).

tidak menyetujui dari apa yang sudah ditentukan oleh pemilik kamar kos, tapi rata-rata penyewa kamar kos disini sudah menyetujui dari apa yang sudah ditentukan oleh pemilik, oleh karenanya semahal dan seberat apapun ketentuan yang ditetapkan oleh pemilik kos kebanyakan khususnya mahasiswa/I memilih untuk melakukan sewa menyewa di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah ini karena letak perumahan yang memang sangat strategis dengan kampus IAIN Madura, dan penghuni kamar kos disini lebih dominan mahasiswa/I IAIN Madura ada juga yang UNIRA tapi tidak banyak”.¹¹

Dari pemaparan diatas dapat diartikan bahwa pengguna kamar kos yang ada di Perumahan Nasional Graha Kencana indah ini dominan Mahasiswa IAIN Madura karena memang letak perumahan yang sangat terjangkau dengan kampus IAIN Madura.

Maka setelah peneliti mengamati dari beberapa wawancara diatas, perlu kita ketahui bersama bahwa memang sewa-menyewa kamar kos yang ada di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan ini Sebagian besar memang sudah menjadi sumber mata pencaharian perekonomian masyarakat untuk keberlangsungan hidupnya, namun kita tidak dapat pungkiri bahwa ada juga yang hanya sekedar dibuat usaha sampingan karena setelah peneliti observasi langsung kelapangan ada Sebagian pemilik kos yang tidak bertempat tinggal di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan. Disisi lain yang memang letak geografis Perumahan Nasional Graha Kencana Indah itu sangat strategis dekat dengan beberapa kampus Negeri dan Swasta, sehingga diakui atau tidak banyak peminat mahasiswa/I yang memanfaatkan kamar kos yang ada di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten

¹¹Merry, pengguna kos, wawancara langsung, (Tlanakan, 25 September 2021).

Pamekasan dibandingkan dengan tempat kos-kosan yang lain.¹² Dan juga setelah peneliti mengamati terkait pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan ini banyak mempunyai kesamaan, baik dalam segi praktik sewa-menyewanya sekaligus tata cara pembayaran yang kemudian rata-rata membayar uang muka, dan itupun tidak lepas dari adanya fasilitas yang memang sudah disediakan oleh pemilik kamar kos untuk menjadi nilai jual tersendiri bagaimana menarik orang yang akan menyewa.¹³

B. Temuan Penelitian

Setelah dilakukannya penelitian tentang Implementasi Akad *Ijarah* Sewa Kamar Kos Perspektif Hukum Ekonomi Syariah pada masyarakat di Perumahan Nasioanl Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan, peneliti mendapatkan berbagai informasi dan wawasan mengenai proses pelaksanaan akad *Ijarah* dan juga perspektih Hukum Ekonomi Syariah tentang pelaksanaan akad *Ijarah*. Adapun hasil temuan peneliti ini sebagai berikut:

1. Untuk proses pelaksanaan akad *Ijarah* tersebut bisa dilakukan secara langsung dan bisa juga secara tidak langsung dengan beberapa cara tertentu.
2. Terkait ketentuan harga, itu tergantung pada fasilitas dan kualitas kamar kos tersebut. Jika fasilitas dan kualitasnya lebih bagus maka harga juga lebih mahal. Harga kamar kos tersebut berbagai macam,

¹²Observasi Langsung, tanggal 29 September 2021.

¹³Observasi Langsung, tanggal 29 September 2021.

ada yang Rp. 200.000.00 – Rp. 400.000.00, bahkan ada juga yang sampai Rp. 500.000.00 semua itu tergantung pada keadaan kamar kos tersebut.

3. Pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos sedikit banyak ada persamaan dari tempat kos-kosan satu dengan yang lain hanya saja beda ketentuan dan aturan didalamnya.
4. Sewa-menyewa kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan rata-rata harus membayar uang muka.
5. Membayar uang separuh harga dari harga yang sudah ditentukan ketika tempat kamar kos yang disewa tidak ditempati.

C. Pembahasan

Dalam pembahasan ini, peneliti mengkaji hasil penelitian lapangan yang sudah dilakukan untuk mengetahui implementasi akad *Ijarah* sewa kamar kos Perspektif Hukum Ekonomi Syariah yang dilakukan oleh masyarakat di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan, sebagaimana yang ditetapkan pada Fokus Penelitian.

Sewa-menyewa kamar kos ini merupakan sumber pencaharian perekonomian masyarakat di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan menyediakan rumah yang dikhususkan untuk disewakan. Selaras dengan tujuan disyariatkannya *Al-Ijarah* yaitu untuk memberi keringanan kepada umat dan pergaulan hidup. Sedangkan pelaksanaan sewa-menyewa yaitu pemilik kos dan orang yang akan menyewa

menyepakati kontrak didepan terkait harga, fasilitas dan aturan-aturan lainnya, baik secara tertulis dan tidak tertulis.

Proses pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos ini bisa dilakukan secara langsung dan secara tidak langsung dengan cara tertentu, baik dengan bertatap muka antara pemilik kos dengan orang yang akan menyewa. Jika secara tidak langsung, maka di antara pemilik kos dan orang yang akan menyewa kos melakukan proses kesepakatan via WhatsApp ataupun media sosial lainnya, mulai dari mengirimkan tampilan kamar sekaligus fasilitas hingga tawar menawar, ketentuan harga dan sebagainya, kemudian pengguna kos mengirimkan uang muka secara transfer kepada pemilik kos jika sudah disepakati. Jadi sesuai dengan apa yang terdapat dalam syarat-syarat *Ijarah* bahwa manfaat yang menjadi objek *Al-Ijarah* itu harus jelas diketahui, sehingga tidak muncul suatu perselisihan antara pemilik dan pengguna kos dikemudian hari.

Untuk ketentuan harga dari kamar kos yang akan disewakan itu tergantung dari fasilitas yang disediakan, mulai dari harga Rp. 200.000.00 hingga Rp. 500.000.00. Jadi dari ketentuan harga yang sudah dijelaskan disini jika melihat terhadap teori bahwa upah atau sewa dalam *Al-Ijarah* itu harus jelas, tertentu dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.

Pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah sedikit banyak mempunyai kesamaan dalam system pelaksanaannya, hanya saja yang menjadi perbedaan dari kos-kosan yang satu dengan yang lain adalah terkait peraturan dan ketentuan dari kos-kosan itu

sendiri, seperti halnya tidak boleh membawa lawan jenis ke dalam kamar dan batas keluar masuk kosan sampai jam 21.00 dan banyak peraturan lainnya tergantung pemilik kamar kos.

Sistem sewa-menyewa kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah untuk bisa segera ditempati kamar yang akan disewa itu harus membayar uang muka atau separuh harga diawal setelah menyetujui uang sewa yang sudah ditentukan oleh pemilik kamar kos.

Ketika kamar kos tidak ditempati, baik karena pengguna kos libur kuliah bagi yang mahasiswa atau pengguna kos lagi pulang kampung bagi yang sudah bersuami istri, maka itu tetap harus membayar uang separuh harga dari harga yang sudah ditentukan karena untuk menjadi jaminan bahwa pengguna kos masih belum keluar dari kamar kos yang sudah disewa dan juga menjadi jaminan karena barang-barang dari pengguna kos masih ada dikamar yang disewa.

Menurut Hanafiyah rukun *al-ijarah* hanya satu yaitu ijab dan qabul dari kedua belah pihak yang bertransaksi, yakni harus ada kesepakatan antara pemilik kamar kos dan orang yang akan menyewa. Adapun menurut Jumhur Ulama rukun *Ijarah* ada empat, yaitu:

1. Dua orang yang berakad

Dua orang yang berakad itu artinya harus ada *Mu'jir* adalah pemilik benda yang menerima uang (sewa) atas suatu manfaat. Dan *Musta'jir* adalah orang yang memberikan uang atau pihak yang menyewa. Seperti yang sudah ada dilapangan bahwa praktik sewa-menyewa kamar kos di Perumahan

Nasional Graha Kencana Indah ini sudah sesuai ada pemilik benda dan orang yang menyewa.

2. *Sighat* (ijab dan qabul)

Ijab merupakan perkataan yang diucapkan oleh pemilik benda, atau yang mewakilinya dalam mengutarakan kehendak yang berkaitan dengan akad yang akan dijalin. Sedangkan *Qabul* merupakan perkataan yang diucapkan oleh orang yang akan menyewa. *Ijab* dan *qabul* ini sangat penting karena menjadi indikator kerelaan mereka yang melakukan akad. Ijab dan qabul ini adalah komponen dari *shighatul-akad*, yaitu ekspresi dari dua pihak yang menyelenggarakan akad atau *aqidan* (pemilik barang dan orang yang akan dipindahkan kepemilikan barang kepadanya) yang mencerminkan kerelaan hatinya untuk memindahkan kepemilikan dan menerima kepemilikan.

Sesuai dengan penelitian peneliti terkait Ijab dan Qabul bahwa dilapangan sudah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak pemilik dan penyewa. Dan keduanya pun sudah menggunakan prinsip suka sama suka (*an taradhin*).

3. Sewa atau imbalan

Imbalan ini merupakan sebuah jaminan atau upah yang diberikan oleh penyewa kepada pemilik barang, sesuai dengan yang terjadi dilapang yang dilakukan oleh peneliti bahwa penyewa kamar kos membayar uang sewa kepada pemilik kamar kos.

4. Manfaat.

Sesuai dengan hasil penelitian peneliti terkait manfaat yang dirasakan oleh kedua belah pihak bahwa sudah terjadi simbiosis mutualisme yaitu pemilik barang merasakan manfaat dari upah yang diberikan oleh penyewa, dan penyewa merasakan manfaatnya dari tempat yang sudah ia sewa.

Sedangkan syarat-syarat *al-ijarah* sebagaimana yang ditulis Nasrun Haroen sebagai berikut:

1. Yang terkait dengan dua orang yang berakad, disyaratkan telah baligh dan berakal. sehingga orang yang tidak termasuk dalam kategori baligh dan berakal, seperti anak kecil dan orang gila maka tidak sah jika melakukan transaksi akad ijarah.

Sesuai dengan apa yang terjadi dilapangan pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos yang terjadi di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah ini rata-rata mahasiswa dan pasangan suami istri, jadi tentunya sudah baligh dan berakal dan pelaksanaan akad ijarahnya bisa dianggap sah.

2. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya atau suka sama suka melakukan akad *al-ijarah*. Apabila salah satu diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *al-ijarahnya* tidak sah. Hal ini sesuai dengan firman Allah Q.S. An-Nisa ayat 29;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بَيْعَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا

تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝ ٢٩

“wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta kamu dengan cara yang bathil kecuali melalui suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka.”

Dari ayat ini kita sudah bisa melihat dengan jelas bahwa praktik pelaksanaan sewa menyewa kamar kos yang terjadi di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah Kabupaten Pamekasan sudah masuk kategori saling rela atau suka sama suka, karena melihat dari beberapa wawancara yang sudah peneliti lakukan pihak *Mu'jir* dan *Musta'jir* sudah sama-sama sepakat.

3. Manfaat yang menjadi objek *al-ijarah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka adanya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu ditangan penyewa.

Sesuai dengan yang terjadi dilapangan terkait manfaat yang bahwa pemilik barang dan pengguna barang sudah sama-sama merasakan manfaat dengan jelas yakni pemilik barang merasakan manfaat dari upah yang diberikan oleh pengguna, begitupun dengan pengguna juga merasakan manfaat dari kamar kos yang ia sewa.

4. Objek *al-ijarah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulama *fiqh* sepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa.

Sesuai dengan hasil penelitian peneliti tentang barang yang disewakan harus diserahkan digunakan secara langsung bahwa kamar kos disini Ketika penyewa sudah membayar uang sewa maka pengguna kos sudah bisa menggunakan kamar kos yang sudah disewa.

5. Objek *al-ijarah* itu sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'*, oleh sebab itu, para ulama *fiqh* sepakat mengatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk menyantet orang lain, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain, demikian juga tidak boleh menyewakan rumah untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.

Hasil penelitian peneliti terkaiat suatu barang yang disewakan harus halal dalam *syara'* dilapangan sudah sesuai dengan kriteria halal, karena kamar kos yang disewakan di Perumahan Nasional Graha Kendana Indah ini untuk orang yang memang melaksanakan studinya di perguruan tinggi dan juga ada yang pasangan suami istri, jadi tempat yang disewakan untuk orang yang memang mencari ilmu dan jauh dari perkara maksiat.

6. Objek *al-ijarah* itu merupaka sesuatu yang biasa disewakan seperti rumah, kendaraan dan alat-alat perkantoran.

Sesuai dengan hasil penelitian di lapangan terkait barang yang disewakan harus berupa rumah dan kendaraan disini sesuai dengan yang terjadi di Perumahan Nasional Graha Kencana Indah bahwa barang yang disewakan adalah kamar kos dan tentunya itu sudah berupa rumah.

7. Upah atau sewa dalam *al-ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.

Terkait upah yang sudah dijelaskan dalam syarat Ijarah itu sendiri sudah sesuai dengan apa yang terjadi dilapangan bahwa penyewa kamar kos harus membayar uang sewa dari harga yang sudah ditentukan dan disepakati oleh pemilik barang dan penyewa.

Jadi jika dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah tentang Implementasi Akad *Ijarah* Kamar Kos bisa dikatakan sah yakni akad tersebut diperbolehkan secara syara'. Pelaksanaan sewa-menyewa ini sudah memenuhi ketentuan rukun dan juga syarat yang sudah dijelaskan dalam islam.