

**PROBLEMATIKA AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS (STUDI
TERHADAP MAHASISWA PENYEWA KAMAR KOS DI KELURAHAN
KABONENA KECAMATAN ULUJADI)**



SKRIPSI

Skripsi Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H) Pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas
Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu

Oleh:

**Andi Syahraeni
NIM: 203070052**

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) DATOKARAMA PALU
SULAWESI TENGAH
2024**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penulis yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa skripsi dengan judul **“Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos Di Kelurahan Kaboena Kecamatan Ulujadi)”** benar adalah hasil karya penulis sendiri, jika dikemudian hari terbukti bahwa ini merupakan duplikat, tiruan atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dianggap batal demi hukum.

Palu, 03 Juli 2024 M
26 Dzulhijah 1445 H

Penulis

Andi Syahraeni
NIM20.3.07.0052

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos Di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi)” oleh Andi Syahraeni NIM: 203070052, Mahasiswa jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Datokarama Palu, setelah dengan seksama meneliti dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan, maka masing-masing pembimbing memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah dan dapat diajukan dihadapan dewan penguji.

Palu, 03 Juli 2024 M

26 Dzulhijah 1445 H

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. M. Taufan B, S.H.,M.Ag.,M.H.
NIP. 19641206 200012 1 001

Besse Tenriabeng Mursyid, S.H.,M.H.
NIP. 19890424 201903 2 013

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi Saudari Andi Syahraeni NIM 203070052 dengan judul “Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Peyewa Kamar Kos Di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi)” yang telah diajukan di hadapan dewan penguji Fakultas Syariah (FASYA) Universitas Islam Negeri Datokarama Palu pada tanggal 1 Agustus 2024 bertepatan pada 26 Muharram 1446 H. Dipandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi kriteria penulisan karya ilmiah dan dapat diterima sebagai persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dengan beberapa perbaikan.

DEWAN PENGUJI

Jabatan	Nama	Tanda Tangan
Ketua Dewan Penguji	Dr. Mayyadah, Lc, M.H.I.	
Penguji I	Dr. Nasaruddin, M, Ag.	
Penguji II	Wahyuni, S.H., M.H.	
Pembimbing I	Dr. M. Taufan B, S.H., M.Ag., M.H	
Pembimbing II	Besse Tenriabeng Mursyid, S.H., M.H	

Mengetahui,
Ketua Jurusan,

Mengesahkan,
Dekan,

Wahyuni, S.H., M.H
NIP 19891120 201801 2 002

Dr. H. Muhamad Syarif Hsyim, Lc, M. Th.I
NIP 19651231 200003 1 030

KATA PENGANTAR



Penulis memanjatkan puji syukur yang tak terhingga kehadirat Allah SWT atas limpahan berkat, rahmat, dan hidayah-Nya yang mengantarkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam penulis persembahkan kepada baginda Nabi besar Muhammad SAW, beserta keluarga dan sahabat-sahabatnya yang telah mewariskan berbagai macam hukum sebagai pedoman umatnya.

Dengan penuh rasa syukur dan bahagia, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu kelancaran penyusunan skripsi ini, baik dorongan moril maupun materil dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, oleh karena itu penulis mengungkapkan rasa terima kasih yang mendalam kepada:

1. Kedua orangtua tersayang dan tercinta, ayahanda Muh. Tahir dan ibunda Lisnawati, beliau sangat berperan penting dalam penyelesaian program studi penulis yang telah menjadi penyemangat penulis, sebagai sandaran terkuat dari kerasnya dunia, yang tiada hentinya selalu memberikan kasih sayang, do'a dan motivasi dengan penuh keikhlasan yang tak terhingga kepada penulis, yang telah membesarkanku, membiayai dan mencurahkan keringatnya untuk membiayai penulis dari awal pendidikan hingga saat ini.
2. Ucapan terima kasih yang tulus kepada Bapak Prof. Dr. H. Lukman S. Tahir M.Ag., selaku Rektor UIN Datokarama Palu, beserta jajaran

pimpinan lainnya, atas dorongan, dukungan, dan kebijakan yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan tugasnya, Bapak Prof. Dr. Hamka, S.Ag.,M.Ag. selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Hamlan, M.Ag. Selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum Perencanaan Dan Keuangan, dan Bapak Dr. Faisal Attamimi, S.Ag.,M.Fil.I selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama beserta segenap unsur pimpinan yang telah mendorong dan memberi kebijakan kepada penulis dalam segala hal.

3. Bapak Dr. H. Muhammad Syarif Hasyim, Lc. M.Th.I. selaku Dekan Fakultas Syariah, Ibu Dr. Mayyada, Lc., M.H.I selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan. Bapak Drs. Ahmad Syafi'I, M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan, dan Keuangan, Serta Ibu Dr. Sitti Musyahidah, M.Th.I Selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni, dan Kerja sama.
4. Ibu Wahyuni, S.H., M.H. selaku Ketua jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) dan Ibu Nadia, S.Sy., M.H. selaku Sekretaris jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) yang telah memberikan semangat serta dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
5. Bapak Dr. M. Taufan B, S.H.,M.Ag.,M.H. selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Besse Tenriabeng Mursyid, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang begitu ikhlas dalam membimbing, mencurahkan perhatian, nasehat serta waktunya selama penelitian dan penulisan skripsi ini serta

mengarahkan penulis hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan sesuai harapan.

6. Bapak Dr. Nasaruddin, M.Ag. selaku penguji utama dan Ibu Wahyuni, S.H.,M.H. selaku penguji dua dalam sidang skripsi ini, penulis sadar bahwa penulisan skripsi penulis jauh dari kata sempurna maka banyak berterimakasih kepada kedua penguji atas waktu yang diluangkan serta pikiran sehingga menjadikan skripsi ini lebih sempurna dari sebelumnya.
7. Bapak Dr. Nasaruddin, M.Ag. selaku Dosen Penasehat Akademik yang telah membantu penulis baik pada penulisan skripsi maupun selama masa perkuliahan dan mentor akademik yang memberikan arahan, motivasi, serta dukungan bagi penulis selama masa perkuliahan.
8. Seluruh Staf Akademik dan Umum Fakultas Syariah Bapak serta Ibu Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu yang dengan sabar, ikhlas, serta tulus dalam memberikan ilmu pengetahuan dan nasehat kepada penulis selama masa perkuliahan yang telah memberikan pelayanan yang baik kepada penulis selama kuliah.
9. Kepala Perpustakaan Universitas Islam Negeri(UIN) Datokarama Palu yaitu Bapak Rifai,S.E., M.M dan para staf perpustakaan yang telah memberikan pelayanan dan menyediakan buku-buku sebagai referensi sehingga memudahkan penulis dalam penyusunan skripsi.
10. Kepada Ibu Fadila, Ari Trisnawati dan ibu Wiji serta seluruh pihak narasumber yang telah bersedia membantu dan meluangkan waktunya

untuk memberikan informasi kepada penulis, tanpa informasi dari informan penelitian penulis tidak dapat terlaksana.

11. Untuk ketujuh saudara-saudari penulis Andi Irmayanti, Asriadi, Fahri, Fajri Irawan, Aura Eka Putri, Aryadi Anugrah Saputra, Alifa Fariza, yang penulis sangat cintai dan sayang. Serta seluruh pihak keluarga terimakasih atas dukungannya serta doa yang selalu dipanjatkan untuk proses penyelesaian studi penulis.
12. Keluarga besar Mahasiswa KIP Fakultas Syariah, Azizah Wulandari, Fitrah S.H, Nurasia S.H, Nurlita Rahma S.H, Nurhaliza K.Ma'asari S.H, Nadya Purnama Sari S.H, Fani Ramadhani S.H, Aisya Musdalifa, Alhabib S.H, Mohammad Adit Ramadahan S.H. sebagai teman seperjuangan beasiswa dan teman diskusi dalam penyelesaian skripsi penulis.

Demikianlah skripsi ini penulis susun dengan segala keterbatasan yang ada. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis dengan terbuka hati menerima kritik dan saran yang membangun dari semua pihak. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Palu, 03 Juli Maret 2024 M
26 Dzulhijah 1445 H
Penyusun

Andi Syahraeni
NIM. 203070052

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR BAGAN	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
D. Penegasan Istilah.....	9
E. Garis-garis Besar isi	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	13
A. Penelitian Terdahulu.....	13
B. Akad Ijarah	19
C. Tinjauan Sewa Menyewa.....	35
D. Kerangka pemikiran	41
BAB III METODE PENELITIAN	44
A. Desain dan Pendekatan Penelitian	44
B. Lokasi Penelitian.....	47
C. Kehadiran Penelitian	47
D. Data dan Sumber Data.....	48
E. Teknik Pengumpulan Data	49
F. Teknik Analisis Data	50
G. Pengecekan Keabsahan Data	53

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	54
A. Lokasi Penelitian	54
B. Deskripsi Hasil Penelitian.....	60
C. Pembahasan	70
BAB V PENUTUP	79
A. Kesimpulan	79
B. Implikasi Penelitian.....	79
DAFTAR PUSTAKA.....	81
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

1. Tabel Persamaan Dan Perbedaan Dengan Penelitian Terdahulu.....	18
2. Tabel Kerangka Pemikiran	43
3. Tabel Data Struktur dan penyebaran penduduk Kelurahan Kabonena Berdasarkan Jenis Kelamin	55
4. Tabel Jumlah Penduduk Kabonena dilihat dari tingkat usia	55
5. Tabel Jumlah Kependudukan Kelurahan Kabonena menurut Pekerjaan..	56
6. Tabel Data Kondisi Pendidikan Masyarakat Kelurahan Kabonena.....	56
7. Tabel Jumlah Sarana Pendidikan di Kelurahan Kabonena	57
8. Tabel Data Usaha Kos-Kosan Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi	58
9. Tabel Data Informan	61
10. Tabel Data Fasilitas Kos F4	66
11. Tabel Data Fasilitas Kos Lasoso Lorong 8	66
12. Tabel Data Fasilitas Kos Bunda 8.....	67
13. Tabel Ceklist Kepenuhan Syarat Akad Ijarah (Sewa-Menyewa).....	71

DAFTAR GAMBAR

1. Gambar Tata Tertib Kos Lasoso Lorong 8..... 63
2. Gambar Tata Tertib Kos Bunda 8..... 64

DAFTAR BAGAN

1. Bagan Kerangka Pemikiran.....43
2. Bagan Struktur Organisasi Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi59

DAFTAR LAMPIRAN

1. Pedoman Wawancara
2. Dokumentasi Wawancara
3. Daftar Informan
4. Surat Izin Penelitian
5. Surat Balasan Penelitian
6. Surat Pengajuan Judul Skripsi
7. Surat Keterangan Lulus Uji Plagiasi
8. Kartu Undangan Seminar Proposal
9. Kartu Kontrol Proposal
10. Kartu Kontrol Skripsi
11. SK Dosen Pembimbing
12. SK Dosen Penguji Komprehensif
13. SK Ujian Skripsi
14. Biodata Diri

ABSTRAK

Nama : Andi Syahraeni

Nim : 20.3.07.0052

Judul Skripsi : Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos Di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi

Penelitian ini dilatar belakangi karena penulis melihat adanya ketidakjelasan dalam berakad dikarenakan dalam akad tidak membahas hal-hal mengenai ketika mahasiswa penyewa kamar kos tidak menempati kos karena libur semester harus tetap membayar sewa kos secara penuh tanpa ada pemotongan harga sewa. Terdapat dua pokok masalah dalam penelitian ini yaitu: Bagaimanakah problematika akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi, Bagaimanakah tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap problematika akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan bentuk problematika akad sewa menyewa dan tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap problematika akad sewa menyewa kamar kos terhadap mahasiswa.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, yang tergolong dalam penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan interdisipliner dengan menggabungkan dua atau lebih disiplin ilmu untuk memahami suatu masalah secara lebih menyeluruh berdasarkan ilmu syariah, ilmu ekonomi dan ilmu hukum dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Kemudian data yang diperoleh diolah dengan penyajian data, verifikasi data dan reduksi data.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bentuk akad yang digunakan adalah akad lisan dan tertulis yang tidak memuat hak dan kewajiban kedua belah pihak secara rinci, khususnya tentang pembayaran pada saat kos tidak ditempati. Dari semua isi akad, tidak terdapat pembahasan secara mendetail mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak. Hal ini tidak sejalan dengan hukum ekonomi syariah karena tidak ada kejelasan dalam tentang isi akad. Sebagaimana pada Pasal 311 kompilasi hukum ekonomi syariah mengatakan bahwa uang *ijarah* wajib dibayarkan oleh pihak penyewa meskipun objek sewa tidak digunakan, dan pada Pasal 29 telah dikatakan bahwa akad yang sah adalah akad yang disepakati dalam perjanjian.

Penelitian tentang Problematika akad sewa menyewa kamar kos di kelurahan kabonena kecamatan ulujadi, perlu di buatkan akad perjanjian secara tertulis yang memuat semua hal terutama hak dan kewajiban kedua belah pihak yakni pemilik kos dan penyewa kos, juga mengenai pembayaran sewa kamar kos saat penyewa tidak menikmati manfaat yang di sewa agar isi akad jelas bagi kedua belah pihak.

Kata Kunci: Akad, Sewa Menyewa, Kamar Kos

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sewa menyewa dalam Fikih Islam disebut *ijarah*, menurut bahasa *al-ijarah* berarti *al-ajru* yang memiliki arti *al-iwadu* (ganti) dan *as-sawab* (pahala), dalam bahasa arab *al-ajru* disebut *ajru* (upah), dalam istilah fikih *al-ijarah* diartikan sebagai menyerahkan atau memberikan manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran.¹ Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah pada pasal 20 mendefinisikan *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.² Sehingga sewa menyewa atau *ijarah* bermakna akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*) tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk tolong menolong antar sesama muslim, pemilik barang dapat membantu orang lain yang membutuhkan dengan menyewakan barangnya, dan penyewa dapat memperoleh akses terhadap barang yang dibutuhkannya tanpa harus membelinya. Manusia memiliki kebutuhan yang beragam dan tidak semua kebutuhan dapat dipenuhi dengan kepemilikan, ada kalanya manusia membutuhkan akses sementara terhadap barang atau jasa untuk menyelesaikan tugas atau memenuhi kebutuhan tertentu.

Sewa menyewa juga memungkinkan penggunaan sumber daya yang lebih efisien

¹Absari Dyatri Utami Arina, “*Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pelaksanaan Panjer dalam Sewa-Menyewa Tanah*” *Jihbiz: Jurnal Ekonomi, Keuangan dan Perbankan Syariah* Vol. 4. 2 (2020) 228. <https://ejournal.uniramalang.ac.id/index.php/jihbiz/article/view/863> (23 maret 2023)

² Imam Mustofa, *Fikih Muamalah Kontemporer*, Ed.1, Cet.4.(Depok, 2019) 102.

sebab barang yang tidak digunakan secara terus-menerus dapat disewakan kepada orang lain sehingga manfaatnya dapat dioptimalkan.

Sewa menyewa kamar kos merupakan salah satu jenis perjanjian yang diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata, perjanjian ini bersifat timbal balik artinya menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu penyewa dan pemilik kos. Sewa menyewa kamar kos umumnya menggunakan akad atau perjanjian lisan oleh para pihak, asas ini banyak diterapkan dalam kehidupan masyarakat³, termasuk dalam sewa menyewa kamar kos yang banyak melalui akad lisan ini, kedua pihak saling mendapatkan keuntungan dengan dapat menikmati manfaat kamar kos yang disewa serta pihak pemilik kos mendapatkan keuntungan dengan iuran yang diserahkan penyewa.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Bab I Pasal 20 menyatakan bahwa akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan perbuatan hukum⁴, akad adalah suatu perjanjian yang sengaja dibuat oleh dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan bersama, yang melahirkan hak dan kewajiban timbal balik bagi kedua belah pihak.⁵ **Akad** dalam hukum Islam sepadan dengan **perjanjian** dalam hukum Indonesia. Istilah akad berasal dari bahasa Arab yang berarti ikatan atau kesepakatan yang mengikat secara hukum dalam Islam. Dalam konteks sewa-menyewa, akad merujuk pada

³ Wirjono Prodjokiro, *Hukum perjanjian dan perikatan*, (jakarta: Pradya Paramita 1987), 53

⁴Pusat pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, ed.1 Cet. 4 (Jakarta: Kencana,2009) 15.

⁵Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah (membahas ekonomi islam, kedudukan harta,hak milik,jual beli,bunga bank dan riba,musyarakah, ijarah, mudayanah, koperasi, etika bisnis dan lain-lain)*, ed.1, Cet. 11 (Depok: Rajawali Pers, 2017). 46

persetujuan antara satu pihak yaitu pemilik barang berkomitmen untuk memberikan hak penggunaan suatu barang kepada pihak lain yakni penyewa untuk jangka waktu tertentu. Sebagai imbalannya, pihak penyewa setuju untuk membayar sejumlah uang yang telah disepakati, selama periode waktu yang ditentukan. Dalam konteks sewa kamar kos, hal ini berarti pemilik kos atau pihak yang menyewakan kamar berjanji untuk memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati kamar tersebut selama periode waktu tertentu. Penyewa kemudian berkewajiban untuk membayar sewa atau biaya sesuai dengan persyaratan kontrak yang telah disepakati.

Kemudian didalam kompilasi hukum ekonomi syariah pada bagian ke tujuh Pasal 318 (1)Ma'jur harus benda yang halal atau mubah, (2) Ma'jur harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syari'at, (3) Setiap benda yang dapat dijadikan obyek *bai'* dapat dijadikan *ma'jur*.⁶ Artinya barang atau benda yang dijadikan objek sewa haruslah sesuatu yang halal dan diperbolehkan dalam Islam untuk dimiliki dan digunakan. Contoh: Rumah, kendaraan, peralatan elektronik, dan sebagainya yang diperoleh melalui cara yang halal, yang kedua mengenai Penggunaan barang sewaan harus sesuai dengan ketentuan syariat Islam. Contoh: Menyewa kamar kos untuk tempat tinggal atau menyewa kendaraan untuk transportasi adalah penggunaan yang dibenarkan. Namun, menyewakan kamar kos untuk tempat perjudian atau menyewakan kendaraan untuk kegiatan yang melanggar hukum adalah dilarang, dan yang ketiga mengenai Prinsip ini didasarkan pada fleksibilitas akad sewa menyewa dalam hukum Islam. Selama

⁶Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Mahkamah Agung*, Edisi Revisi, (Mahkamah Agung RI: 2016). 85

barang tersebut halal dan penggunaannya sesuai dengan syariat, maka dapat dijadikan objek sewa. **Contoh:** Jika suatu barang dapat dijual belikan, maka secara umum barang tersebut juga dapat disewakan, seperti tanah, bangunan, kendaraan, peralatan, dan sebagainya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 4 bahwa konsumen memiliki hak antara lain mendapatkan kenyamanan, keamanan dan hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi sesuai dengan perjanjian. Tujuan hukum perlindungan konsumen adalah untuk meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri dan menimbulkan rasa tanggung jawab pelaku usaha dalam menjalankan usahanya.⁷ Pada pasal 1 ayat (1) menegaskan, bahwa Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen,⁸ Sebagai konsumen penyewa kamar kos memiliki hak-hak perlindungan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang harus dipenuhi dalam sewa kamar kos yaitu hak atas informasi yang jelas dan lengkap tentang fasilitas dan harga sewa kamar kos. Hak atas pelayanan yang baik, dan pemilik kos wajib memberikan pelayanan prima kepada penyewa termasuk penanganan keluhan dan pengaduan. Hak atas kualitas yang terjamin, pemilik kos harus memberikan fasilitas yang terjamin kualitasnya dan sesuai dengan janji yang diberikan saat kontrak disepakati.

⁷ Ibid 4.

⁸ Republik Indonesia, Undang-Undang R.I. Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, 1999 (Jakarta: Jdih Kementrian Keuangan),2.

Sewa menyewa kamar kos adalah kegiatan penyediaan kamar kos untuk disewakan oleh pemiliknya kepada calon penyewa untuk jangka waktu tertentu dengan sejumlah uang sewa yang disepakati. Sewa menyewa kamar kos umumnya terjadi dikalangan mahasiswa terutama bagi mereka yang berasal dari luar Kota Palu dan tidak memiliki tempat tinggal sehingga mengharuskan mereka untuk menyewa kamar kos untuk tinggal sementara waktu terutama di wilayah Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi. Pada umumnya penyewa kamar kos dan pemilik kamar kos menggunakan akad lisan dalam sewa menyewa kamar kos, dan mahasiswa sebagai penyewa tetap harus membayar sewa bahkan saat libur kuliah meskipun kamar kos tidak dimanfaatkan atau tidak dihuni karena mereka pulang kampung dan kewajiban pembayaran sewa tetap berlaku, hal ini menyebabkan ketidakjelasan akad sewa menyewa yang dilakukan secara lisan tanpa ada kejelasan informasi mengenai objek sewa, upah sewa, jangka waktu sewa, dan hak-hak para pihak. Dalam analisis hukum ekonomi syariah akad sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi tidak sesuai dengan hukum ekonomi syariah, hal ini dikarenakan akad transaksi sebelumnya tidak jelas. Sedangkan dalam undang-undang perlindungan konsumen akad sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa tidak memenuhi hak penyewa sebagai konsumen untuk mendapatkan informasi jelas dari pemilik kamar kos ataupun penyewa, hal ini berpotensi merugikan salah satu pihak.

Penelitian tentang sewa menyewa kamar kos telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Penelitian-penelitian itu menelaah sewa-menyewa kos dari berbagai aspek. Penelitian pertama membahas mengenai analisis fikih

muamalah terhadap kedudukan syarat dalam akad *ijarah* pada sewa-menyewa indekos.⁹ Penelitian kedua berbicara tentang akad *ijarah* (sewa kos) yang tidak dihuni saat pandemi Covid-19.¹⁰ Adapun, penelitian ketiga pembahasannya terkait penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya¹¹. Dari pemaparan ini, tampak bahwa meskipun penelitian-penelitian ini membahas tentang sewa-menyewa kos, namun fokus mereka bukan pada problematika akad sewa menyewa kamar kos.

Dari pemaparan diatas jelas bahwa penelitian menjadi penting (*urgent*) dilakukan karena sewa menyewa kamar kos merupakan *trend* dan kebutuhan mendesak pada masa sekarang ini khususnya bagi mahasiswa yang berasal dari luar kota palu, maka penelitian ini menarik untuk dilakukan.

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa dari 2 pemilik usaha kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi, menyatakan bahwa mereka menggunakan akad lisan dalam sewa menyewa kamar kos. Hasil observasi juga

⁹Cucu Cahyani, Amrullah Hayatudin, dan Panji Agus Putra “Analisis Fikih Muamalah Terhadap Kedudukan Syarat dalam Akad Ijarah pada Sewa-Menyewa Indekos di Desa Sukapura Kecamatan Dayeuhkolot” (2013): 643–648
https://karyailmiah.unisba.ac.id/index.php/hukum_ekonomi_syariah/article/view/10658 (Desember 2023)

¹⁰Julia Ayu Widhiart et al, “Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah (sewa kos) Yang Tidak Dihuni Saat Pandemi Covid-19 Studi Kasus Di Kos-Kosan Tiga Warna Kelurahan Pagar Dewa, Kecamatan Seleber Bengkulu (2020) 1-8
https://www.academia.edu/43504280/Hukum_Islam_Terhadap_Akad_Ijarah_Sewa_Kos_Yang_Tidak_Dihuni_Saat_Pandemi_Covid_19_Studi_Kasus_Di_Kos_Kosan_Tiga_Warna_Kelurahan_Pagar_Dewa_Kecamatan_Selebar_Bengkulu_ (Desember 2023)

¹¹Karlindasari “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung) SKRIPSI,” *Rabit : Jurnal Teknologi dan Sistem Informasi Univrab* 1, Karlindasari “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung) SKRIPSI,” *Rabit : Jurnal Teknologi dan Sistem Informasi Univrab* 1, no. 1 (2019): 2019. <http://repository.radenintan.ac.id/9657/1/PUSAT%201%202.pdf> (Desember 2023)

menunjukkan bahwa penyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi adalah mahasiswa, dan mereka membenarkan bahwa akad yang digunakan benar akad secara lisan. Namun, akad lisan ini ternyata memiliki kelemahan. Ada hal-hal yang tidak dibicarakan sejak awal, sehingga menimbulkan masalah ketika mahasiswa libur semester selama dua bulan, mahasiswa sebagai penyewa tetap membayar uang sewa kos secara penuh tanpa adanya pemotongan, meskipun mereka tidak menikmati fasilitas kamar kos selama libur semester.¹²

Namun di sisi lain pemilik usaha kamar kos tetap meghendaki agar penyewa tetap membayar penuh tanpa mempertimbangkan keberadaan penyewa kamar kos, hal ini mejadi masalah karena tidak pernah diperjanjikan sejak awal dan menimbulkan konflik. Situasi ini tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 4 Ayat (3) yang menyatakan bahwa konsumen berhak mendapatkan informasi yang jelas kemudian pada Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa hak pemilik usaha adalah menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan, namun pada masalah ini penyewa dan pemilik usaha kamar kos berakad secara lisan tanpa membahas hal-hal terkait ketika mahasiswa libur dan pulang kampung tidak menghuni kamar kos untuk sementara waktu tetap membayar uang sewa kamar kos secara penuh tanpa adanya pemotongan harga sewa kamar kos.

¹²Penulis melakukan observasi di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi dengan mengamati perlindungan hukum terhadap penyewa kamar kos (studi terhadap penyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi) (14-18 agustus 2023)

Dari hasil observasi awal dan penjelasan yang telah penulis paparkan sebelumnya, menjadikan penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh dalam sebuah penelitian dengan judul “Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan sebelumnya maka penulis memperoleh rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah problematika akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi ?
2. Bagaimanakah tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap problematika akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka tujuan dan kegunaan peneliti yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mendeskripsikan bentuk problematika akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi.
 - b. Untuk mendeskripsikan tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap problematika akad sewa menyewa kamar kos terhadap mahasiswa di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi.
2. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan teoritis, penelitian ini bisa menjadi bahan kajian bagi penelitian selanjutnya dan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum ekonomi syariah.
- b. Kegunaan praktis penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat sebagai bahan masukan pengetahuan serta bahan bacaan bagi pihak-pihak yang ingin mengetahui akad sewa menyewa kamar kos sesuai aturan.

D. Penegasan Istilah

Skripsi ini berjudul *Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi)*. Untuk menghindari kekeliruan dalam pemahaman terkait dengan judul tersebut, maka penulis akan memberikan penjelasan terhadap istilah yang terdapat pada judul tersebut.

1. Problematika adalah merujuk pada rangkaian masalah atau isu-isu yang kompleks dalam konteks umum, problematika dapat merujuk pada sejumlah masalah atau tantangan yang dihadapi oleh suatu individu, kelompok, organisasi, atau masyarakat. Proses memahami problematika melibatkan identifikasi, analisis, dan pemecahan masalah. Istilah ini sering digunakan dalam berbagai konteks, termasuk dalam bidang akademis, ilmu sosial, dan diskusi sehari-hari.

2. Akad menurut bahasa artinya ikatan atau persetujuan, sedangkan menurut istilah akad adalah transaksi atau kesepakatan¹³ antara seseorang yang menyerahkan dengan yang menerima. Dengan demikian akad merupakan, ikatan antara ijab dan kabul yang menunjukkan adanya kerelaan para pihak dan memunculkan akibat hukum yang diakadkan.¹⁴
3. Sewa menyewa adalah Perjanjian sewa menyewa yang di atur dalam KUH Perdata yaitu perjanjian pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang yang pihak lain sanggup pembayaran nya.¹⁵ Sewa menyewa dalam hukum ekonomi syariah disebut **ijarah** adalah akad atas manfaat suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*).
4. Kamar kos adalah kamar tidur yang disewakan pada rumah atau bangunan khusus kos-kosan yang umumnya tersedia untuk persewaan jangka pendek dan jangka panjang untuk keperluan tempat tinggal sementara.
5. Mahasiswa adalah individu yang sedang dalam proses menimba ilmu yang terdaftar sedang menjalani pendidikan pada salah satu perguruan tinggi, baik negeri maupun swasta atau lembaga lain yang setingkat dengan perguruan tinggi. Mahasiswa yang dimaksud penulis dalam penelitiannya adalah mahasiswa aktif yang menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi.

¹³Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah, Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pres 2016). 45

¹⁴ Ibid 46

¹⁵ R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta:Pradnya Paramita, 2004). 381

6. Penyewa adalah seseorang atau pihak yang melakukan kontrak atau perjanjian untuk menggunakan atau menyewa suatu barang milik pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan membayar biaya sewa kamar kos. Penyewaan adalah sebuah persetujuan di mana sebuah pembayaran dilakukan atas penggunaan suatu barang atau properti secara sementara oleh orang lain. Penyewa yang penulis maksud adalah penyewa properti yakni seseorang atau entitas yang menyewa rumah, apartemen, kantor, atau ruang komersial dari pemilik properti atau pemiliknya. Mereka membayar sejumlah uang atau biaya sewa kepada pemilik sebagai ganti atas penggunaan properti tersebut.

Jadi, yang dimaksud dalam skripsi ini adalah problematika akad sewa menyewa bagi mahasiswa penyewa kamar kos yang membayar sewa kamar kos secara penuh tanpa adanya pemotongan pembayaran uang sewa, meski tidak menghuni kos selama dua bulan yang pada masa libur, mahasiswa tidak menggunakan beberapa manfaat yang seharusnya dinikmati oleh mahasiswa dalam sewa menyewa kamar kos sebagaimana mestinya yaitu menempatnya, manfaat menggunakan listrik, dan manfaat menggunakan air. Serta mengamati pandangan Hukum Ekonomi Syariah mengenai proses akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi

E. Garis-garis Besar Isi

Rancangan skripsi terdiri dari 5 (lima) bab yang tersusun secara berurutan dari Bab I sampai Bab V. Untuk mempermudah pemahaman pembaca tentang skripsi penelitian ini maka penulis menguraikan sistematika pembahasannya yakni: Bab I pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah,

tujuan dan kegunaan penelitian, penegasan istilah/definisi operasional dan garis-garis besar isi. Bab II kajian pustaka yang meliputi penelitian terdahulu, kajian teori dan kerangka pemikiran. Bab III metode penelitian yang meliputi pendekatan dan desain penelitian, lokasi penelitian, kehadiran penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan pengecekan keabsahan data. Bab IV hasil dan pembahasan yang meliputi gambaran umum, hukum ekonomi syariah dalam problematika akad sewa menyewa terhadap mahasiswa penyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi. Bab V Penutup, yang berisikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan implikasi penelitian.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan penulis dalam mengkaji atau menganalisis penelitian yang akan dilakukan. Penelitian ini tidak lepas dari penelitian-penelitian terdahulu yang pernah dilakukan sebagai bahan perbandingan antara penelitian yang sekarang dengan sebelumnya yang berkaitan dengan penelitian saat ini.

1. Penelitian yang dilakukan oleh Cucu Cahyani, Amrullah Hayatudin, Panji Adam Agus Putra (2013), judul penelitian “Analisis Fikih Muamalah Terhadap Kedudukan Syarat dalam Akad Ijarah pada Sewa-Menyewa Indekos di Desa Sukapura Kecamatan Dayeuhkolot”. Adapun tujuan penelitian adalah untuk mengetahui kedudukan syarat dalam akad *Ijarah* menurut fikih muamalah, pelaksanaan akad *ijarah* pada sewa menyewa indekos di Desa Sukapura Kecamatan Dayeuhkolot. Hasil penelitian dari peneliti terdahulu menunjukkan bahwa, kedudukan suatu syarat dalam setiap transaksi atau akad merupakan hal yang wajib dipenuhi, karena hal tersebut menjadi patokan suatu akad dapat dikatakan sah atau tidak, akad *ijarah* telah memuat ketentuan-ketentuan mengenai rukun dan syarat sewa-menyewa untuk mengetahui sah tidaknya akad tersebut. Akad tidak sah penekanannya ada pada tidak terpenuhinya rukun dan syarat akad. Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam akad *ijarah* menurut fikih muamalah, namun masih banyak pemilik indekos di Desa Sukapura yang

tidak memenuhi syarat akad sewa-menyewa, hal ini dapat dilihat dari hasil responden yang dilakukan penulis kepada para penyewa yaitu terdapat 7 (tujuh) dari 15 (lima belas) pemilik indekos yang tidak memenuhi syarat akad sewa-menyewa. Yaitu, perbaikan kerusakan yang merupakan tanggung jawab pemilik dilakukan oleh penyewa.¹⁶

Adapun ditinjau dari peneliti terdahulu maka terdapat persamaan dan perbedaan yaitu persamaan: penelitian ini sama-sama membahas tentang akad *ijarah* pada sewa menyewa kamar kos yang beberapa hal tidak diperjanjikan sebelumnya. Adapun perbedaannya: penelitian terdahulu membahas hukum sewa menyewa dari analisis fikih muamalah sedangkan penelitian penulis membahas tentang bagaimana hukum akad sewa menyewa kamar kos pada hukum ekonomi syariah terhadap problematika akad sewa menyewa kamar kos.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Julia Ayu Widhiart, Riskiyansah, dan Desi Nopita Sari dengan judul “Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah (sewa kos) Yang Tidak Dihuni Saat Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Di Kos-Kosan Tiga Warna Kelurahan Pagar Dewa, Kecamatan Seleber Bengkulu)”. Adapun tujuan penelitian dari peneliti terdahulu untuk mengetahui bagaimana Islam memandang kondisi ini, apakah penyewa kamar kos harus tetap membayar atau tidak dengan pembahasan hukum islam terhadap akad *ijarah* (sewa kos) yang tidak dihuni saat pandemi covid-

¹⁶ Cucu Cahyani, Amrullah Hayatudin, dan Panji Agus Putra “Analisis Fikih Muamalah Terhadap Kedudukan Syarat dalam Akad Ijârah pada Sewa-Menyewa Indekos di Desa Sukapura Kecamatan Dayeuhkolot” (2013): 643–648
.https://karyailmiah.unisba.ac.id/index.php/hukum_ekonomi_syariah/article/view/10658
(Desember 2023)

19.¹⁷ Adapun ditinjau dari penelitian terdahulu maka terdapat persamaan dan perbedaan. Persamaan penelitian ini sama-sama membahas tentang akad *ijarah* atau sewa menyewa kamar kos yang tidak dihuni, adapun perbedaannya dari penulis melakukan penelitian saat penyewa kamar kos tidak menghuni kamar kos selama libur semester yakni selama 2 bulan sedangkan peneliti terdahulu melakukan penelitian pada saat pandemi covid-19 yang pada saat itu mahasiswa tidak menghuni kamar kos tersebut karena adanya wabah penyakit virus yang mematikan sehingga pelajaran dialihkan melalui pembelajaran online yang mengharuskan mahasiswa penyewa kamar kos kembali ke kampung namun sewa kos masi berlanjut tanpa dihuni.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Karlindasari (2019) judul penelitian “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung)”. Adapun tujuan penelitian ini untuk mengetahui penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kos Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung dan untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kos Annisa Kelurahan Korpri Jaya

¹⁷ Julia Ayu Widhiart et al, “Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah (sewa kos) Yang Tidak Dihuni Saat Pandemi Covid-19 Studi Kasus Di Kos-Kosan Tiga Warna Kelurahan Pagar Dewa, Kecamatan Seleber Bengkulu (2020) 1-8 https://www.academia.edu/43504280/Hukum_Islam_Terhadap_Akad_Ijarah_Sewa_Kos_Yang_Tidak_Dihuni_Saat_Pandemi_Covid_19_Studi_Kasus_Di_Kos_Kosan_Tiga_Warna_Kelurahan_Pagar_Dewa_Kecamatan_Selebar_Bengkulu (Desember 2023)

Sukarame Bandar Lampung. Berdasarkan hasil penelitian penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya yang terjadi di kosan Annisa Sukarame Bandar Lampung dilakukan dengan sistem iuran dimana seluruh biaya dijumlahkan dan dibagi dengan seluruh jumlah penyewa kos, meskipun penyewa kos tidak menempati kosannya selama satu bulan atau bahkan sampai tiga bulan penyewa kos tersebut tetap dibebankan untuk membayar biaya listrik yang sama dengan orang-orang yang selalu menempati kos tersebut dengan alasan banyak atau sedikitnya orang yang berada di kos tersebut tagihan listrik tiap bulannya sama saja tidak begitu jauh perbedaannya. Tinjauan hukum Islam terhadap penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya yang terjadi di Kos Annisa Sukarame Bandar Lampung tidak boleh dalam hukum Islam dikarenakan tidak adanya akad yang jelas dari awal serta adanya pihak yang merasa dirugikan yakni para penyewa kos yang pulang kampung saat libur kuliah kurang lebih selama satu sampai tiga bulan tiap semesternya sebab penyewa yang pulang kampung tidak memakai listrik yang ada di kosan tersebut. Sedangkan di dalam hukum Islam telah dijelaskan bahwasanya setiap perjanjian harus adanya akad yang jelas serta tidak adanya pihak yang merasa dirugikan dan berdasarkan kesepakatan bersama.¹⁸

¹⁸ Karlindasari “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung) SKRIPSI,” *Rabit : Jurnal Teknologi dan Sistem Informasi Univrab* 1, no. 1 (2019): 2019. <http://repository.radenintan.ac.id/9657/1/PUSAT%201%202.pdf> (Desember 2023)

Adapun ditinjau dari penelitian terdahulu maka terdapat persamaan dan perbedaan yaitu, persamaan penelitian ini sama-sama membahas tentang akad *Ijarah* atau sewa kos yang tidak di huni selama pulang kampung saat libur kuliah. Adapun perbedaanya dari peneliti terdahulu membahas tentang tinjauan hukum islam terhadap penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya, sedangkan penulis membahas tentang problematika akad sewa menyewa kamar kos yang tidak dihuni dan tetap membayar sewa kamar kos secara penuh.

Berdasarkan penelitian terdahulu diatas, maka persamaan dan perbedaan dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2.1
Persamaan dan Perbedaan Dengan Penelitian Terdahulu

No	Penulis/Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Analisis Fikih Muamalah Terhadap Kedudukan Syarat dalam Akad Ijarah pada Sewa-Menyewa Indekos di Desa Sukapura Kecamatan Dayeuhkolot	1. Tema: akad ijarah pada sewa menyewa kos 2. Metode : penelitian Kualitatif 3. Subjek : mahasiswa	1. Fokus : Analisis Fikih Muamalah Terhadap Kedudukan Syarat dalam Akad Ijarah 2. Lokasi : Desa Sukapura Kecamatan Dayeuhkolot
2	Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah (sewa kos) Yang Tidak Dihuni Saat Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Di Kos-Kosan Tiga Warna Kelurahan Pagar Dewa, Kecamatan Seleber Bengkulu)	1. Tema : Akad Ijarah pada sewa menyewa kos Yang Tidak Dihuni 2. Metode : penelitian Kualitatif 3. Subjek : mahasiswa	1. Fokus : Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah yang di lakukan saat pandemi covid-19 2. Lokasi : Kosan Tiga Warna Kelurahan Pagar Dewa, Kecamatan Seleber Bengkulu
3	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung)	1. Tema : pembayaran Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya 2. Metode : penelitian Kualitatif 3. Subjek : Mahasiswa	1. Fokus : Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya 2. Lokasi : Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung

Sumber: data primer, diolah dari penelitian terdahulu, 2023

B. Akad Ijarah

1. Pengertian Akad *Ijarah*

Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih¹⁹ yang bertujuan untuk menciptakan hubungan hukum yang diakui dalam hukum ekonomi syariah, dalam hukum ekonomi syariah akad merupakan istilah yang merujuk pada perjanjian atau kontrak antara dua pihak atau lebih yang diatur berdasarkan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dan akad merupakan inti dari transaksi ekonomi dalam islam yang sangat penting untuk memastikan setiap transaksi yang dilakukan sesuai dengan syariat islam.

Ijarah dapat dipahami sebagai sebuah perjanjian antara dua pihak, pihak pertama disebut *mu'jir* yang bertindak sebagai penyedia barang atau jasa, pihak kedua disebut *musta'jir*, bertindak sebagai pengguna atau penerima manfaat dari barang atau jasa tersebut.²⁰ *Ijarah* bagaikan sebuah kontrak kerjasama, dimana *mu'jir* dan *musta'jir* saling menguntungkan, *Mu'jir* mendapatkan keuntungan dari pembayaran *musta'jir*, sedangkan *musta'jir* mendapatkan manfaat dari barang atau jasa yang digunakan. *Ijarah* menurut terminologi berasal dari bahasa arab yang memiliki makna imbalan atau upah, sewa dan jasa. Secara istilah, *ijarah* adalah sebuah transaksi yang melibatkan pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa, tanpa adanya pemindahan hak atas barang tersebut²¹.

¹⁹ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (Pphimm), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi Revisi (Jakarta, Kencana 2020), 15
(Catatan Edisi pertama buku ini terbit Pada 2009)

²⁰ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mua'amalah Maliyyah: Akad Ijarah Dan Jua'lah*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017) 2.

²¹ Mia Lasmi Wardiah, *Dasar-Dasar Perbankan*: (Bandung: Pustaka Setia, 2013), 96

Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah pada bab I pasal 20 poin sembilan menyatakan bahwa *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran²², *ijarah* adalah kontrak sewa menyewa yang diatur berdasarkan hukum ekonomi syariah, dalam *ijarah* pemilik barang atau jasa (*mudharib*) memberikan hak penggunaan atau manfaat atas barang atau jasa kepada pihak lain yaitu penyewa (*musta'jir*) dengan imbalan pembayaran sewa.

Menurut jumhur ulama fikih, *Ijarah* adalah menjual manfaat sehingga yang boleh disewakan adalah manfaatnya, bukan bendanya.²³ Menurut Ulama Syafi'iyah, (Al-Khatib, 1978) al-*ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan cara memberi imbalan tertentu. Dan menurut Amir Syarifuddin, (Syarifuddin, 2003) al-*ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.²⁴

Akad *ijarah* adalah suatu perjanjian atau kesepakatan dimana penyewa memberikan imbalan atas manfaat dari benda yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan. Syarat akad *ijarah* harus ada barang yang disewakan, penyewa pemberi sewa, imbalan, kesepakatan antara pemilik barang dan yang menyewa barang. Penyewa dalam mengembalikan barang atau aset yang disewa harus mengembalikan barang secara utuh seperti pertama kali disewa tanpa berkurang

²² Ibid 16

²³ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer* (Cet. 1: Jakarta: Prenadamedia), 115

²⁴ Mawar Jannati Al Fasiri, "Penerapan Al *Ijarah* Dalam Bermuamalah," *Ecopreneur : Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2021) 236.

maupun bertambah kecuali ada kesepakatan lain yang disepakati saat sebelum barang tersebut berpindah tangan.

2. Macam-macam Ijarah

Ijarah terbagi menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut:

1. *Ijarah* atas manfaat (*Ijarah al-manfa'ah*), disebut sewa menyewa. Dalam *ijarah* bagian pertama ini, objek akadnya ialah manfaat dari suatu benda. *Ijarah* yang bersifat manfaat adalah salah satu bentuk akad dalam ekonomi syariah, objek dari akad tersebut adalah manfaat atau kegunaan dari suatu benda atau barang, bukan benda atau barang itu sendiri.²⁵ Dalam akad ini, pihak yang memberikan manfaat disebut *mu'jir* (pemberi manfaat) dan pihak yang menerima manfaat disebut *musta'jir* (penerima manfaat). Contoh paling umum dari *ijarah* yang bersifat manfaat adalah sewa-menyewa rumah, kendaraan, perhiasan, dan lain sebagainya. Dalam contoh-contoh ini, yang disewakan adalah manfaat atau penggunaan dari barang tersebut. Dalam *ijarah* atas manfaat (*Ijarah al-manfa'ah*) penyewa tidak mendapatkan kepemilikan fisik atas barang yang disewa, tetapi hanya mendapatkan hak untuk menggunakan manfaat atau keuntungan dari barang tersebut.
2. *Ijarah* atas pekerjaan (*ijarah al-amal*), disebut juga upah mengupah. *ijarah* bagian kedua ini ialah amal atau pekerjaan seseorang.²⁶ *Ijarah* atas pekerjaan adalah salah satu bentuk kontrak dalam ekonomi syariah di mana seseorang disewa atau dipekerjakan untuk melakukan suatu pekerjaan atau jasa tertentu. Dalam hal ini, yang disewakan atau diserahkan adalah usaha atau pekerjaan yang akan dilakukan, bukan benda atau barang fisik. *Ijarah* atas pekerjaan (*ijarah al-amal*) adalah kontrak dimana seseorang atau perusahaan menyewakan jasa atau pekerjaan mereka kepada pihak lain untuk periode waktu tertentu dengan imbalan pembayaran tertentu.

²⁵ Ahmad Wardi Muchlish, *Fiqih Muammalat*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), 330

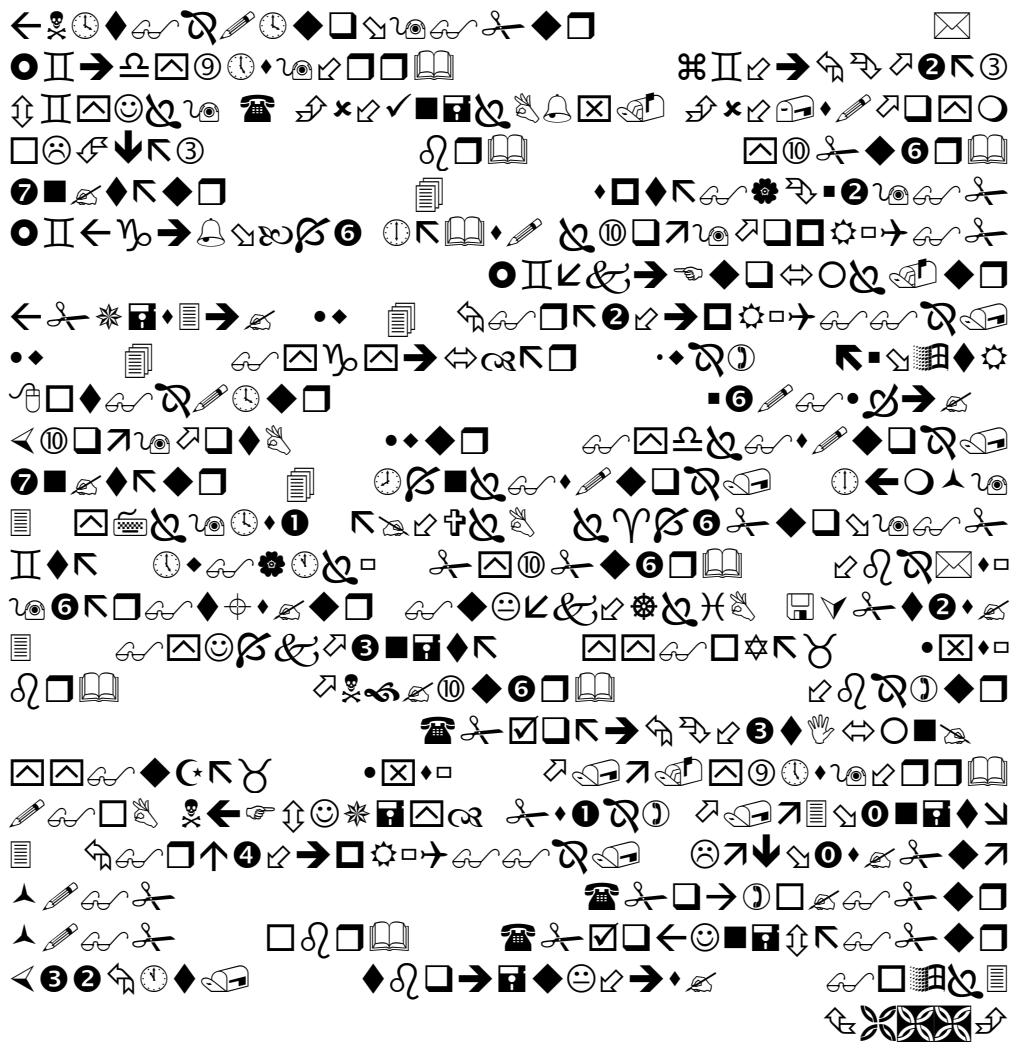
²⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada: 2003) 329.

3. Landasan Hukum Akad Ijarah

Landasan hukum akad ijarah dalam hukum islam didasarkan pada prinsip-prinsip syariah yang mengatur kontrak sewa. Beberapa landasan hukum utama untuk akad ijarah adalah sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

Al-Qur'an sebagai sumber dasar yang menjadi pijaknya. Sumber hukum sewa menyewa salah satunya diambil dari Al-Qur'an, Al-Qur'an sebagai landasan teori yang harus digunakan karena telah memberikan petunjuk sebagaimana yang tersirat dalam Q.S Al-Baqarah [2]:233 sebagai berikut:



Terjemahannya:

Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan, dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih(sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut, bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.²⁷

Ayat diatas dapat dipahami bahwa bukanlah menjadi halangan jika memberikan upah kepada perempuan lain yang telah menyusukan anak yang bukan dari ibunya. Ayat ini menekankan bahwa setiap orang memiliki kewajiban yang harus dipenuhi. Dalam sewa menyewa, pemilik properti memiliki kewajiban untuk menyediakan properti yang layak huni, dan penyewa memiliki kewajiban untuk membayar sewa tepat waktu. Dalam hal ini menyusui adalah pengambilan manfaat dari orang yang dikerjakan ,jadi yang dibayar bukan harga air susunya melainkan orang yang dipekerjakannya. Ayat ini juga menekankan pentingnya keadilan dalam setiap perjanjian. Dalam sewa menyewa, harga sewa harus adil dan sesuai dengan nilai properti. Menurut Qatadah dan Zuhry, boleh menyerahkan penyusuan itu kepada perempuan lain yang disukai ibunya atau ayahnya atau dengan jalan melalui musyawarah. Jika telah diserahkan kepada perempuan lain maka biaya yang pantas maka menurut kebiasaan yang berlaku, hendaklah ditunaikan²⁸. Ayat tersebut mengingatkan bahwa setiap orang memiliki

²⁷Kementrian Agama Republik Indonesia, ”Al-Qur’an Terjemahannya” (bandung:Jumantul Ari’ 2004), 491.

²⁸Abdul Halim Hasan Binjai, Tafsir al-Ahkam, Cet. Ke-1 (Jakarta: Kencana, 2006), 136.

kemampuan yang berbeda-beda. Dalam sewa menyewa, penting untuk mempertimbangkan kemampuan finansial penyewa saat menentukan harga sewa, dan menekankan pentingnya kerelaan dalam setiap perjanjian dalam sewa menyewa, kedua belah pihak harus menyetujui persyaratan sewa dengan sukarela.

b. Hadits

Hadits Qudsi Riwayat Muslim dan Riwayat Ibnu Majah tentang Sewa Menyewa, dari Abu Hurairah radhiyallahu 'anhu, Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْطِهِ أَجْرَهُ حَتَّى يَغْرَقَ جَبِينُهُ

Artinya:

Barangsiapa yang menyewa seorang pekerja, maka berikanlah upahnya sebelum keringatnya mengering." (HR. Muslim)²⁹

Hadits ini menjelaskan tentang kewajiban pemberi kerja untuk memberikan upah kepada pekerjanya tepat waktu dan upah harus diberikan sebelum keringat pekerja mengering, yang berarti sesegera mungkin setelah pekerjaan selesai. Dari Abu Hurairah radhiyallahu 'anhu, Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda:

إِذَا اسْتَأْجَرَ أَحَدُكُمْ أَجِيرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ

Artinya:

Jika salah seorang di antara kalian menyewa seorang pekerja, maka beritahukanlah upahnya." (HR. Muslim)³⁰

²⁹Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah: Membahasa Ekonomi Islam Kedudukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank Dan Riba, Musyarakah, Ijarah, Mudayanah, Koperasi, Asuransi, Etika Bisnis Dan Lain-Lain.* (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2008) 116

³⁰Ahmad Kamil dan M. Fauzan, *Kitab Undang-undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah* (Cet. Ke 1, Jakarta: Kencana,2007) 369

Hadits ini menjelaskan tentang pentingnya transparansi dalam perjanjian sewa menyewa dan Pemberi kerja harus memberitahukan upah kepada pekerja sebelum pekerjaan dimulai.

Dari Abu Hurairah radhiyallahu 'anhu, Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda:

لَا تَظْلِمُوا أَجِيرَكُمْ وَلَا يَظْلِمُكُمْ أَجِيرُكُمْ

Artinya:

Janganlah kalian menzalimi pekerja kalian dan janganlah pekerja kalian menzalimi kalian." (HR. Ibnu Majah)³¹

Hadits ini menjelaskan tentang larangan menzalimi dalam perjanjian sewa menyewa, baik pemberi kerja maupun pekerja harus saling menghormati dan tidak menzalimi satu sama lain.

c. Berdasarkan *ijma*

Ijma adalah kesepakatan para ulama tentang suatu hukum Islam. Para ulama sepakat bahwa akad sewa menyewa (*ijarah*) adalah halal dan sah dalam Islam dan para ulama sepakat bahwa *ijarah* itu diperbolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini. Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *ijarah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, berdasarkan nash Al-Qur'an, Sunnah (hadis) dan *Ijma'* tersebut dapat

³¹ Ibid 370

ditegaskan bahwa hukum ijarah atau upah mengupah boleh dilakukan dalam islam asalkan kegiatan tersebut sesuai dengan *syara'*.³²

4. Rukun dan Syarat Akad Ijarah

a. Rukun Sewa-menyewa

Menurut hanafiyah rukun ijarah hanya satu yaitu *ijab* dan *qabul* dari dua belah pihak yang bertransaksi.³³ Menurut jumhur ulama, rukun *ijarah* ada 4 (empat), yaitu :

1. *Sighat al-'aqad* (ucapan) *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan)
2. *Al-'aqidayun* (kedua orang yang bersaksi)
3. *Al-ujrah* (upah/sewa)
4. *Al-manafi'* (manfaat sewa)³⁴

b. Syarat sewa menyewa

Berikut adalah syarat sewa menyewa yaitu :

1. Pihak penyelenggara akad, baik penyewa maupun yang menyewakan tidak atas keterpaksaan. Kemudian, orang yang tidak sah melakukan akad ijarah adalah orang yang belum dewasa atau dalam keadaan tidak sadar. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan telah balig dan berakal, akan tetapi ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad tidak harus mencapai usia balig, oleh karenanya anak yang baru

³² Nasrun Haroen, *Fikih Muamalah* (Jakarta:Gaya Media Pratama, 2000), 228.

³³ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat* (Cet. Ke 5, Peranamedia Group, 2018) 278

³⁴ Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Ed.1,Cet.2. Depok: Rajawali Pers,2019), 81.

mumayyiz pun boleh melakukan akad *ijarah* hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.³⁵

2. Objek yang disewakan harus berwujud sama sesuai realitas dan tidak dilebih-lebihkan sehingga meminimalkan unsur penipuan. Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui sehingga tidak menimbulkan perselisihan dikemudian hari, apabila yang menjadi objek tidak jelas maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan beberapa lama manfaat itu ditangan penyewanya.³⁶
3. Kegunaan dari objek yang disewakan merupakan sesuatu yang bersifat mubah (dibolehkan), bukan haram.
4. Pemberian imbalan atau upah dalam transaksi *ijarah* harus berwujud sesuatu yang dapat memberikan keuntungan bagi pihak penyewa.³⁷

Kompilasi hukum ekonomi syariah pada bab XI bagian kedua tentang syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijarah* dalam pasal 301 menyatakan bahwa untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan *ijarah* harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Kemudian Pada pasal 303 menyatakan bahwa pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya.³⁸ Pasal ini menegaskan bahwa pihak yang

³⁵ Ibid 279

³⁶ Ibid 279

³⁷ Hanif Sri Yulianto, *Arti Akad Ijarah Beserta Jenis-Jenisnya*, Bola.com (Jakarta, 2023). <https://www.bola.com/ragam/read/5352422/arti-akad-ijarah-beserta-jenis-jenisnya?page=5>

³⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madai, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Edisi Revisi pertama* (Depok: Kencana, 2009), 88

menyewakan benda dalam akad *ijarah* haruslah menjadi pemilik, wakil sah dari pemilik, atau pengampu yang memiliki kuasa dari pemilik untuk menyewakan benda tersebut, artinya orang yang menyewakan benda harus memiliki otoritas atau hak yang sah atas benda yang disewakan.

Sahnya sewa menyewa pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya atau tidak³⁹. Dalam hukum ekonomi syariah, sahnya suatu akad atau perjanjian sewa menyewa pertama kali bergantung pada kesahihan pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Kedua belah pihak harus memenuhi syarat-syarat yang umumnya diperlukan untuk melakukan perjanjian. sahnya perjanjian sewa menyewa tergantung pada pemenuhan syarat-syarat khusus yang berlaku dalam konteks sewa menyewa atau *ijarah* sebagai berikut :

1) Syarat terjadinya akad (*syarat in'iqad*)

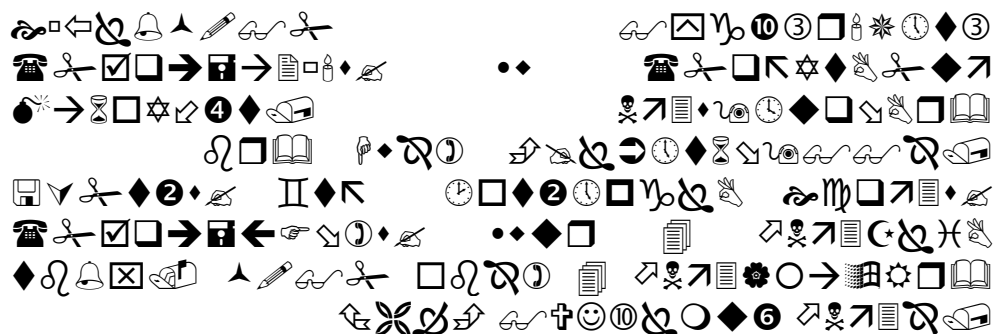
Berkaitan dengan *aqid*, zat akad dan tempat akad. Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual beli, menurut ulama Hanafiyah, '*aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan mumayyiz (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad *ijarah* anak mumayyiz, dipandang sah bila telah diizinkan walinya. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa tamyiz adalah syarat *ijarah* dan jual beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf, yaitu baligh dan

³⁹Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Cv Pustaka Setia, 2001),125

berakal sedangkan mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad.⁴⁰ Syarat-syarat ini mengacu pada kondisi atau persyaratan yang harus ada pada saat terjadinya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam akad. Untuk kelangsungan akad *ijarah* disyaratkan harus terpenuhinya hak milik atau wilayah kekuasaan. Jika pelaku (*aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan wilayah, maka menurut Syafi'iyah dan Hanabilah akadnya tidak bisa dilangsungkan maka hukumnya batal.⁴¹

2) Syarat sahnya *ijarah*

Sebagai bentuk transaksi, *ijarah* dianggap sah harus memenuhi rukun sebagaimana dijelaskan sebelumnya, disamping rukun juga harus memenuhi syarat-syaratnya. Adapun syarat-syarat dimaksud, kedua belah pihak yang berakad harus menyatakan kerelaannya dalam melakukan transaksi *ijarah*. Bila di antara salah seorang di antara keduanya dengan cara terpaksa dalam melakukan transaksi, maka akad *ijarah* semacam ini tidak sah. Sebagai mana firman Allah Swt dalam surat An-Nisa [4] : 29



Terjemahannya

⁴⁰Ibid, 125

⁴¹Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), 322.

*Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”.*⁴²

Kata-kata *bainakum* menunjuka bahwa harta yang haram biasanya menjadi pangkal persengketaan di dalam transaksi antara orang yang memakan dengan orang yang hartanya dimakan. Masing-masing ingin menarik harta itu menjadi miliknya. Yang dimaksud dengan memakan disini adalah mengambil dengan cara bagaimanapun diungkapkan dengan kata *makan* karena ia merupakan cara yang paling banyak dan kuat digunakan. Harta di sandarkan kepada semua orang (kalian) dan tidak dikatakan, “janganlah sebagian kalian memakan harta sebagian yang lain”, dimaksudkan untuk mengingatkan bahwa umat saling membahu di dalam menjamin hak-hak dan maslahat-maslahat. Seakan-akan harta setiap orang dari mereka adalah harta umat seluruhnya. Oleh karena itu, jika salah seorang diantara mereka minta dibolehkan orang lain untuk memakan hartanya. Demikian hidup adalah *qishah*. Ungkapan itu juga dimaksudkan sebagai isyarat, bahwa orang yang memiliki harta berkewajiban mengeluarkan sebagian harta kepada orang yang memerlukan dan tidak bahl dengannya karena dengan begitu seakan-akan dia memberikan sebagian dari hartanya sendiri.⁴³ Dengan ini islam telah meletakkan untuk para pemeluk dasar-dasar kaidah yang adil tentang harta, yaitu:

- a. Harta individu adalah harta umat dengan menghargai pemilikan dalam memelihara hak-hak. Kepada orang yang mempunyai banyak harta, islam

⁴²Ahmad Mustafa Al-Maragi, *Terjemahan Tafsir Al-Maragi*: (Semarang: PT.Karya Toha Putra 2002), 19.

⁴³ Ibid.20

mewajibkan hak-hak tertentu demi kemaslahatan umum dan kepada orang yang memiliki harta sedikit mewajibkan pula hak-hak lain bagi orang-orang miskin dan yang membutuhkan pertolongan.⁴⁴ Dengan dasar ini, maka didalam negara islam tidak akan terdapat orang-orang yang kekurangan makan atau telanjang, baik muslim maupun non muslim, karena islam telah mewajibkan kepada kaum muslimin untuk menghilangkan kesusahan orang yang “terpaksa”, sebagaimana mewajibkan didalam harta mereka hak-hak bagi para fakir miskin.

- b. Islam tidak membolehkan orang-orang yang butuh untuk megambil kebutuhannya dari para pemilik tanpa seizin mereka agar pengangguran dan kemalasan tidak tersebar luas di antara individu-individu umat, tidak terdapat kekacuan di dalam harta, dan akhlak serta sopan santun tidak rusak. Apabila kaum muslimin menegakkan panji-panji agama mereka dan mengamalkan syariatnya, niscaya, mereka telah memberikan contoh teladan kepada manusia dan mereka mengetahui dengan jelas bahwa islam benar-benar syariat terbaik yang dikeluarkan demi kepentingan umat manusia dan niscaya mereka telah membangun suatu peradaban yang benar di zaman sekarang yang akan diikuti oleh setiap orang yang menginginkan kebahagiaan masyarakat, dan tidak meletakkanya di bawah injakan kebutuhan dan kemiskinan, sebagaimana terjadi dewasa ini, dimana para pekerja berbondong-bondong lari memburu para pemilik modal. Dengan melarang kalian dari memakan harta secara batil dan membunuh diri kalian sendiri, sesungguhnya Allah maha penyayang

⁴⁴ Khairul Hamim, *Harta Dalam Islam : Perolehan, Kepemilikan, dan Penggunaannya*, (Lombok Barat: CV Alfa Press, 2022) 24

terhadap kalian. Sebab, dia telah memelihara darah dan harta kalian yang merupakan pokok kemaslahatan dan manfaat bagi kalian. Dia mengajarkan agar kalian saling menyayangi, mencintai, tolong-menolong, dan memelihara harta serta melindungi diri jika keadaan membutuhkan perlindungan .⁴⁵

- 1) Bagi kedua orang yang melakukan transaksi (akad, menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah disyaratkan telah baligh dan berakal.⁴⁶
- 2) Upah atau sewa dalam transaksi *ijarah* harus jelas, memiliki sifat tertentu dan mempunyai nilai yang bersifat manfaat.⁴⁷
- 3) Manfaat sewa harus diketahui secara sempurna, sehingga dikemudian hari tidak memunculkan perselisihan di antara keduanya.⁴⁸

Sedangkan dalam kitab lain dijelaskan rukun *ijarah* itu ada 6 (enam), yaitu:

- 1) Penyewa sewa (*Musta'jir*) adalah orang yang menggunakan jasa atau tenaga orang lain untuk mengerjakan suatu pekerjaan tertentu.
- 2) Pemberi sewa (*mu'ajjir*) adalah orang yang menggunakan jasa atau tenaga orang lain untuk mengerjakan suatu pekerjaan tertentu.
- 3) Objek sewa (*Ma'jur*) adalah suatu jenis barang atau pekerjaan yang diketahui secara jenis dan sifatnya.
- 4) Harga sewa (*ujrah*) adalah imbalan dari suatu pekerjaan yang telah dilakukan.

⁴⁵ Ibid, 21-23

⁴⁶ Ibid, 81

⁴⁷ Ibid, 82

⁴⁸ Ibid, 82

- 5) Manfaat (*Manfaa*) adalah pekerjaan yang akan dijadikan objek kerja harus memiliki manfaat yang jelas seperti mengerjakan pekerjaan proyek, membajak sawah dan sebagainya.
- 6) Ijab qabul (*sighat*) adalah suatu bentuk persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan ijarah. Dalam sighat ada ijab dan qabul, ijab merupakan pernyataan dari pihak pertama (*mu'jir*) untuk menyewakan barang atau jasa sedangkan qabul merupakan jawaban persetujuan dari pihak kedua untuk menyewakan barang atau jasa yang dipinjamkan oleh *mu'jir*.⁴⁹

5. Berakhirnya Akad ijarah

a) Berakhirnya akad atau Perjanjian

Menurut al-Kasani dalam kitab *al-Badaa'iu ash-Shanaa'iu*, menyatakan bahwa akad *al-ijarah* berakhir bila ada hal-hal yaitu:

- 1) Objek *al-ijarah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewakan hilang.
- 2) Tenggang waktu yang disepakati dalam *al-ijarah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan pada pemiliknya, dan apabila yang disewakan itu jasase seorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- 3) Wafatnya salah seorang yang berakad
- 4) Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *al-ijarah* nya batal.⁵⁰

⁴⁹Syafii Jafri, *Fiqh Muammalah*, (Pekanbaru: Suska Pers, 2008), 131.

⁵⁰Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* Edisi Pertama, Jakarta: Kencana, 2010),

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. *Ijarah* adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. *Ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut :

- 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa
- 2) Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.
- 3) Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur'alsih*) seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan
- 4) Terpenuhinya manfaat barang yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- 5) Menurut Hanafiyah, boleh fasakh *ijarah* dari salah satu pihak, seperti menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan membatalkan sewaan itu⁵¹

Apabila *ijarah* telah berakhir, maka penyewa wajib menyerahkan kunci rumah dan tokoh kepada orang yang menyewakan setelah habis masa sewa. Penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan maka penyewa wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan itu adalah benda tetap, maka penyewa wajib menyerahkan dalam keadaan kosong jika barang sewaan itu berupa sawah maka wajib bagi

⁵¹ Ibid 122

penyewa untuk menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan dalam menghilangkan tanaman tersebut.⁵²

C. Tinjauan Sewa Menyewa

1. Sewa Menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Kompilasi hukum ekonomi syariah merujuk pada pengumpulan dan penyusunan berbagai hukum dan peraturan yang berkaitan dengan aspek ekonomi dalam Islam. Ini mencakup aturan-aturan tentang transaksi keuangan, investasi, perbankan, asuransi, dan berbagai bentuk kegiatan ekonomi lainnya yang berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Kompilasi ini bertujuan untuk memberikan pedoman yang jelas bagi institusi dan individu dalam bertransaksi dan berkegiatan ekonomi sesuai dengan ajaran Islam.

Sewa menyewa atau dikenal sebagai *ijarah* dalam hukum Islam adalah suatu akad yang mengikatkan suatu pihak untuk memberikan manfaat dari suatu barang kepada pihak lain dengan pembayaran upah sewa dalam jangka waktu tertentu. Dalam Kompilasi hukum ekonomi syariah menyatakan bahwa *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu, kemudian pada pasal 296 menyatakan bahwa *shigat* akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan dan atau isyarat⁵³, kemudian

⁵²Ahmad Rastam, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah “Bengkok” :Desa Bumi Harapan Kecamatan Witaponda Kabupaten Morowali Skripsi: (Ahmad Rastam, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah UIN Datokarama Palu) 33.

⁵³ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madai, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Edisi Revisi pertama* (Depok: Kencana, 2009), 87

dalam Fatwa DSN- MUI menyatakan akad *ijarah* harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh *mu'jir*.⁵⁴

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, objek sewa harus halal dan dapat dimanfaatkan, upah sewa tidak boleh mengandung riba dan *ijarah* dapat diputus dengan alasan yang lebih luas, seperti wanprestasi dan objek sewa yang rusak. Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah* atau sewa menyewa, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Jumhur ulama memberi tanda kedewasaan seseorang ketika berumur 15 tahun, sedangkan ahli hukum ulama Hanafi menyatakan dewasa itu ketika sudah berusia 18 tahun bagi laki-laki dan 17 tahun bagi perempuan. Hukum Ekonomi syariah dalam Bab II mengenai subjek hukum pasal 2 ayat (1) menyatakan bahwa seseorang dipandang memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal telah mencapai umur paling rendah 18 tahun atau pernah menikah dan ketika seorang anak belum berusia 18 (delapan belas tahun) dapat mengajukan permohonan pengakuan cakap melakukan perbuatan hukum kepada pengadilan agar mendapat perwalian, karena orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum berhak mendapat perwalian.⁵⁵ Kecakapan dalam melakukan akad memastikan bahwa semua pihak memahami hak dan kewajibannya dengan jelas, hal ini membantu mencegah perselisihan di kemudian hari.

⁵⁴ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer* (Cet. 1: Jakarta: Prenadamedia, 2019), 121

⁵⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Mahkamah Agung*, Edisi Revisi, (Mahkamah Agung RI: 2016) 4.

Kompilasi hukum ekonomi syariah pada bagian ketujuh pasal 318 menyatakan bahwa *ma'jur* (yang disewakan) harus benda yang halal atau mubah, *ma'jur* (yang disewakan) harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan syariah, dan setiap benda dapat dijadikan objek *bai'* dapat di jadikan *ma'jur*.⁵⁶ Benda atau jasa yang diperbolehkan untuk disewakan adalah sesuatu yang memperoleh manfaat kepada penyewanya.

Penggunaan objek *Ijarah* pada bagian keempat dalam kompilasi hukum ekonomi syariah pasal 309 (1) menyatakan bahwa penyewa dapat menggunakan objek ijarah secara bebas jika akad ijarah dilakukan secara mutlak, (2) penyewa hanya dapat menggunakan objek *ijarah* secara tertentu jika akad *ijarah* dilakukan secara terbatas.⁵⁷ Harga dan jangka waktu *ijarah* dinyatakan dalam pasal 315 pada bagian keenam tentang harga dan jangka waktu ijarah bahwa nilai atau harga *ijarah* ditentukan berdasarkan satuan waktu. Satuan waktu yang dimaksud adalah menit, jam, hari, bulan dan atau tahun.⁵⁸

2. Sewa Menyewa Dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

a. Pengertian sewa menyewa

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya, yang suatu perjanjiannya berunsurkan dengan memiliki faedah atau ongkos sebagai pengganti

⁵⁶ Ibid, 92

⁵⁷ Ibid, 90

⁵⁸ Ibid, 91

dari pihak lain. Menurut syara sewa menyewa adalah memberikan kemanfaatan kepada orang lain dengan cara penggantian dengan syarat-syarat tertentu⁵⁹.

Sebagaimana dalam pasal 1 angka 1, 2 dan 3 dalam undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang menyatakan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen, konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, bagi yang kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Kemudian pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi⁶⁰

b. Batasan Konsumen dalam Undang-Undang Konsumen

Ketentuan yang memuat batasan terdapat dalam Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 Butir 2 dan 3 serta penjelasan otentiknya (penjelasan menurut undang-undang). Selengkapanya batasan-batasan itu adalah sebagai berikut : Pasal 1 butir 2, konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Penjelasan undang-

⁵⁹Fathuraman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafik, 2013), 155

⁶⁰Ahmadi Miru dan Sutraman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), 1-4

undang: Di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen-akhir dan konsumen-antara. Konsumen-akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam undang-undang ini adalah konsumen akhir.⁶¹

c. Hak dan kewajiban Konsumen

Berikut ini adalah hak dan kewajiban konsumen yang diberikan atau dibebankan oleh Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen:

- a) Hak Konsumen, signifikasi pengaturan hak-hak konsumen melalui Undang-undang merupakan bagian dari implementasi sebagai suatu negara kesejahteraan, karena Undang-undang Dasar 1945 sebagai konstitusi ekonomi, yaitu konstitusi yang mengandung ide negara kesejahteraan yang tumbuh berkembang karena pengaruh sosialisme sejak abad sembilan belas. Melalui Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menetapkan 9 (sembilan) hak konsumen, yaitu:
1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang atau jasa.
 2. Hak untuk memilih barang dan jasa serta mendapatkan barang dan /jasa tersebut dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
 3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa.

⁶¹Az. Nasution. *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Yogyakarta: Diadit Media 2001),32

4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa yang digunakan.
5. Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan konsumen secara patut.
6. Hak untuk mendapatkan pembinaan atau pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan penggantian, apabila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang undangan lainnya.⁶²

Dari sembilan butir hak konsumen yang diberikan di atas, terlihat bahwa masalah kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen merupakan hal yang paling pokok dan utama dalam perlindungan konsumen. Barang dan atau jasa yang penggunaannya tidak memberikan kenyamanan, terlebih lagi yang tidak aman atau membahayakan keselamatan konsumen jelas tidak layak untuk diedarin dalam masyarakat. Selanjutnya, untuk menjamin bahwa suatu barang dan atau jasa dalam penggunaannya akan nyaman, aman maupun tidak membahayakan konsumen penggunaannya, maka konsumen diberikan hak untuk memilih barang dan atau jasa yang dikehendaknya berdasarkan atas keterbukaan informasi yang benar, jelas, dan jujur. Jika terdapat penyimpangan yang merugikan, konsumen

⁶² Republik Indonesia, Undang-Undang R.I. Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, 1999 (Jakarta: Jdih Kementrian Keuangan), 4

berhak untuk didengar, memperoleh advokasi, pembinaan, perlakuan yang adil, kompensasi sampai ganti rugi.

d. Hak dan kewajiban pelaku usaha

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen pada pasal 6 menyatakan bahwa pelaku usaha berhak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan atau jasa yang diperdagangkan, Pelaku usaha berhak memberikan informasi yang jujur, akurat, dan tidak menyesatkan kepada konsumen mengenai produk atau jasa yang ditawarkan,⁶³ dan Pelaku usaha memiliki hak atas perlindungan hukum terhadap persaingan usaha tidak sehat dan tindakan penyalahgunaan yang dilakukan oleh pihak lain. Kewajiban pelaku usaha adalah untuk memberikan informasi yang jelas, lengkap, dan benar kepada konsumen mengenai produk atau jasa yang ditawarkan termasuk harga, pelaku usaha wajib melindungi hak-hak konsumen dan memberikan kompensasi.⁶⁴

D. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah suatu dasar penelitian yang mencakup penggabungan antara teori, observasi, fakta, serta kajian pustaka yang akan dijadikan landasan dalam melakukan karya tulis ilmiah. Kerangka berpikir penelitian memberikan arah yang dapat dijadikan pedoman bagi para peneliti

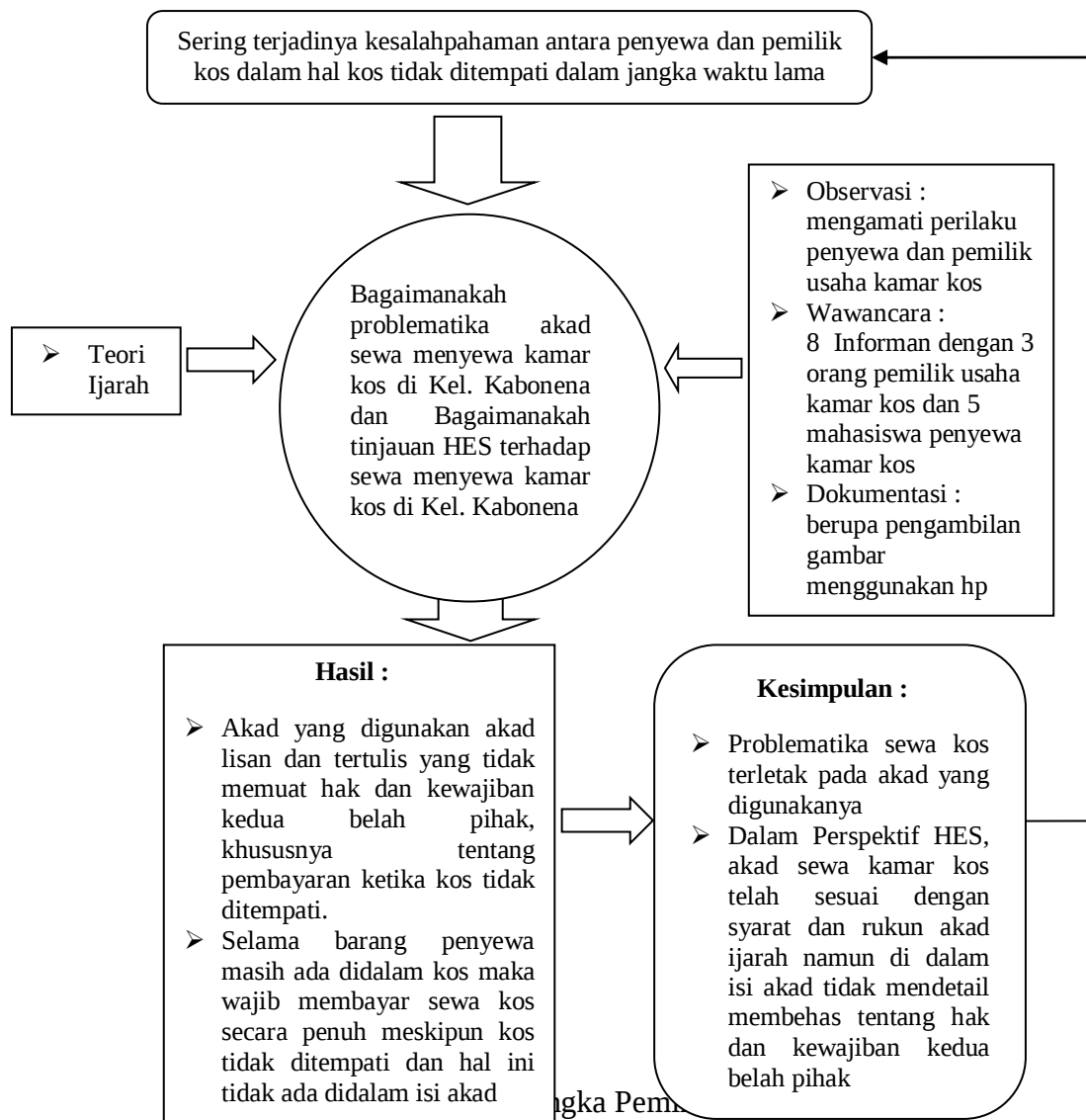
⁶³Ibid 4

⁶⁴Ibid 4

dalam melaksanakan penelitiannya, kerangka berpikir penelitian diawali dengan munculnya suatu fenomena.⁶⁵

Penelitian ini bertitik tolak dari adanya fenomena tentang isi akad sewa menyewa kamar kos yang tidak diadakan secara resmi dalam peristiwa hukum sewa-menyewa kamar kos yang marak terjadi di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi, Fenomena ini memantik munculnya pertanyaan (*research question*) tentang mengapa hal tersebut terjadi. Selanjutnya fenomena itu ditelaah dengan menggunakan teori akad. Untuk menopang hasil penelitian, digunakan teknik pengumpulan data berupa pengamatan (*observasi*), wawancara (*interview*), dan dokumentasi. Dari telaah teori dan teknik pengumpulan data, ditemukanlah hasil penelitian yang diakhiri dengan kesimpulan. Input, proses, dan output penelitian ini digambarkan dalam bagan berikut ini.

⁶⁵ Riduawan, *Metode dan Teknik Menyusun Proposal Penelitian*, ed. Zainal Arifin (Cet. II ;Bandung: Alfabeta, CV, 2009) 33.



Keterangan:

-  = Simbol Titik Terminal (Terminal point) menunjukkan permulaan (start) atau akhir (stop) dari suatu proses
-  = Connector, menunjukkan proses berdasarkan kondisi yang ada
-  = Simbol proses (processing simbol) menunjukan kegiatan yang di lakukan

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Desain dan Pendekatan Penelitian

1. Desain Penelitian

Desain penelitian adalah kerangka kerja yang digunakan peneliti untuk merencanakan dan melaksanakan penelitiannya, agar penelitian bisa berjalan sesuai dengan pedoman dan tidak menyimpang. Desain penelitian adalah rangkaian prosedur dan metode yang dipakai untuk menganalisis dan menghimpun data untuk menentukan variabel yang akan menjadi topik penelitian.⁶⁶ Desain penelitian juga didefinisikan sebagai strategi yang dilakukan peneliti untuk menghubungkan setiap elemen penelitian dengan sistematis sehingga dalam menganalisis dan menentukan fokus penelitian menjadi lebih efektif dan efisien. Masalah pada sebuah penelitian akan menentukan jenis apa yang cocok untuk dipilih. Hal tersebut juga menentukan alat dan cara apa yang cocok digunakan untuk mengatasi masalah dalam penelitian.

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, desain penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah metode penelitian hukum yang **menggunakan data empiris** untuk menganalisis dan menjawab pertanyaan penelitian. Data empiris ini diperoleh dari **pengalaman nyata** bukan hanya dari peraturan perundang-undangan atau doktrin hukum saja.⁶⁷

⁶⁶Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Cet. Ke 6 (Bogor Selatan : Ghalia Indonesia, 2005) 84

⁶⁷Denita Prapti Rahayu Dan Sulaiman, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. Ke 1 (Yogyakarta: T hafa Media, 2020) 43

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian adalah cara atau strategi yang digunakan peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian dan mencapai tujuan penelitian. Pendekatan ini merupakan kerangka kerja yang memandu peneliti dalam memilih metode penelitian yang tepat, mengumpulkan data, dan menganalisis data. Pendekatan penelitian dapat diibaratkan sebagai peta yang menunjukkan jalan kepada peneliti dalam melakukan penelitian. Dari segi pengumpulan data, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif ditujukan untuk mendeskripsikan dan menggambarkan fenomena-fenomena yang ada, baik bersifat alamiah maupun rekayasa manusia, yang lebih memperhatikan mengenai karakteristik, kualitas, keterkaitan antar kegiatan.⁶⁸ Selain itu, Penelitian deskriptif tidak memberikan perlakuan, manipulasi atau perubahan pada [variabel-variabel](#) yang diteliti, melainkan menggambarkan suatu kondisi yang apa adanya, dengan pendekatan Sosial makro.

Di sisi lain, penelitian ini digolongkan ke dalam pendekatan interdisipliner, suatu pendekatan yang menggabungkan dua atau lebih disiplin ilmu untuk memahami suatu masalah secara lebih menyeluruh dan menemukan solusi yang lebih efektif. Pendekatan ini berbeda dengan pendekatan disiplin ilmu tunggal yang hanya fokus pada satu aspek masalah.⁶⁹ Pendekatan interdisipliner merupakan metode penelitian yang bermanfaat untuk memahami masalah

⁶⁸Sugiyono, Cara Mudah Menyusun Skripsi Tesis dan Disertasi Cet. Ke 4 (Bandung: Alfabeta, 2016) 336

⁶⁹M. Amin Abdullah, *Multidisiplin Interdisipliner dan Transdisiplin Metode Studi Agama dan Studi Islam Di Era Kontemporer* (Yogyakarta : PT Literasi Cahaya Bangsa, 2020) 114

kompleks dan menemukan solusi yang efektif, pendekatan ini mendorong kerjasama antar-disiplin ilmu dan menghasilkan pemahaman yang lebih komprehensif tentang berbagai permasalahan. Dalam hal ini, interrelasi antara ilmu syariah, ilmu ekonomi, dan ilmu hukum.

Metode penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.⁷⁰ Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang didukung dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian hukum empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.⁷¹

Dilihat dari judul dan rumusan masalah secara lebih khusus, penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian Sosial makro, untuk mengkaji serta mengamati berbagai fenomena ataupun permasalahan sosial di tengah masyarakat. Sosial makro adalah teori yang difokuskan pada analisis proses sosial berskala besar dan jangka panjang. Dilihat dari segi pendekatan data, penelitian ini merupakan

⁷⁰ Ibid 43.

⁷¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, 16th ed. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 43

penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang melakukan analisis dan interpretasi teks dan hasil interview dengan tujuan untuk menemukan makna dari suatu fenomena. Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan.⁷²

B. Lokasi Penelitian

Penelitian skripsi ini dilakukan ditempat usaha kamar kos Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi di Kota Palu provinsi Sulawesi Tengah. Adapun alasan penulis memilih tempat tersebut sebagai objek penelitian adalah karena belum ada yang melakukan penelitian yang berkaitan dengan “Problematikan Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos) ” pada wilayah tersebut. Adapun alasan lain penulis memilih lokasi ini sebagai lokasi penelitian karena mudah di jangkau, yang akan memudahkan penulis mendapatkan informasi terkait dengan penelitian yang akan dilakukan.

C. Kehadiran Peneliti

Salah satu ciri penelitian empiris adalah peneliti bertindak sebagai instrumen sekaligus pengumpulan data. Dalam penelitian empiris kehadiran peneliti adalah mutlak, karena penulis harus berinteraksi dengan lingkungan baik manusia yang ada dalam kancah penelitian.

Kehadiran penulis di Lapangan harus dijelaskan, apakah kehadirannya diketahui atau tidak diketahui oleh subjek penelitian. Ini berkaitan dengan keterlibatan peneliti dalam kancah penelitian, apakah terlihat aktif atau pasif

⁷²Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, ed. Sofia Yustiyani Suryandari, 3rd ed. (Bandung: Alfabeta, 2021), 9.

Sebagai penelitian yang menggunakan pendekatan kualitatif, subjek utama yang diteliti adalah manusia. Hal ini berarti penulis secara pribadi terlibat sebagai instrumen dalam penelitian, dengan menunjukkan kemampuan peneliti dalam hal bertanya, melacak, mengamati, memahami, dan mengabstraksi terkait perlindungan hukum terhadap penyewa kamar kos (studi terhadap mahasiswa penyewa kamar kos).

Dalam mengumpulkan data penulis berusaha menciptakan hubungan yang baik dengan informan yang menjadi sumber data agar data-data yang diperbolehkan betul-betul valid, dalam pelaksanaan penulis akan hadir dilapangan sejak diizinkan melakukan penelitian, yaitu dengan cara mendatangi lokasi penelitian pada waktu-waktu tertentu, baik terjadwal maupun tidak terjadwal.

D. Data dan Sumber Data

Dalam penelitian ini peneliti mengkategorikan sumber data yang dijadikan sebagai bahan pembahasan dan penjelasan dalam dua kategori yaitu:

1. Data Primer

Data yang diperoleh dengan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dalam penyewa kamar kos terhadap mahasiswa di kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi. Data ini dikumpulkan dari data yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara langsung dengan:

- a. Penyewa kamar kos 5 orang*
- b. Pemilik kamar kos 3 orang*

2. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen dan tabel, catatan, foto-foto dan lain-lain yang dapat memperkaya data. Data yang diperoleh yang berkaitan secara langsung dengan penelitian ini, seperti perundang-undangan bahan kepustakaan dan sumber-sumber lain seperti buku-buku, dokumen-dokumen, jurnal penelitian, atau artikel-artikel yang berhubungan dengan materi penelitian⁷³, yang tentunya sangat membantu hingga terkumpulnya data berguna untuk penelitian ini.

3. Data Tersier yang bersumber dari internet

Data tersier adalah jenis data yang diperoleh dari sumber-sumber yang menganalisis atau menginterpretasi data primer dan sekunder. Dengan kata lain, data tersier merupakan hasil olahan atau kajian dari data-data yang sudah ada sebelumnya.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian ini, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Metode observasi yaitu merupakan metode pengumpulan data primer dengan cara melakukan pengamatan secara langsung di lokasi penelitian.

Dalam pengumpulan data penulis melakukan pengamatan langsung terhadap

⁷³Husen Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*, Cet Ke-4 (Jakarta PT. Grafindo Persada, 2001) 46

aktivitas penyewa kos dan pemilik kos. Kegiatan mengamati tidak sekedar melihat, akan tetapi juga menghitung, mengukur serta mencatat problem yang ada di lapangan tersebut untuk mencapai observasi.

2. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab lisan antar dua orang atau lebih secara langsung.⁷⁴ Penulis akan mewawancarai tiga pemilik usaha kamar kos dan lima mahasiswa penyewa kamar kos di kelurahan Kabonena kecamatan Ulujadi sebagai informan penulis.

3. Dokumentasi

Dokumentasi digunakan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian. Dokumentasi biasa berbentuk tulisan, gambaran, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dalam penelitian ini menggunakan dokumentasi gambar dengan menggunakan kamera *smartphone* untuk melakukan dokumentasi.

4. Studi Pustaka

Studi pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan menggunakan buku atau referensi sebagai penunjang penelitian, dan dengan melengkapi atau mencari data-data yang dipergunakan peneliti dari literatur, referensi dan yang lainnya

F. Teknik Analisis Data

Analisis data sangat penting dalam mengelolah data yang sudah terkumpul untuk memperoleh arti dan makna yang berguna dalam pemecahan masalah untuk

⁷⁴ Muhammad Idrus, *Metode penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*,(Yogyakarta: UII Press,2007), 55.

mengetahui sah atau tidaknya praktik sewa menyewa kamar kos yang dilakukan mahasiswa dan pemilik kamar kos di kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi. Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, di dalam pengolahan data tersebut menggunakan beberapa tehnik yaitu:

1. Reduksi Data

Reduksi data yaitu menyeleksi data-data yang relevan dengan pembahasan. Matthew B. Milles dan A. Michael Huberman, menjelaskan bahwa Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data “kasar” yang muncul dari catatan - catatan tertulis dari lapangan, sebagaimana yang kita ketahui reduksi data berlangsung terus menerus secara proyek yang berorientasi kualitatif lapangan.⁷⁵

Reduksi data diterapkan pada hasil observasi, interview dan dokumentasi dengan mereduksi kata-kata yang dianggap penulis tidak signifikan bagi penelitian ini, seperti keadaan lokasi observasi dan dokumentasi yang tidak terkait dengan masalah yang diteliti, gurauan da basa-basi informan dan sejenisnya.

2. Penyajian Data

Penyajian data yaitu menyajikan data yang telah direduksi dalam model-model tertentu untuk menghindari adanya kesalahan penafsiran terhadap

⁷⁵Matthew B. Milles dan A. Michael Huberman, *Qualitative Data Analisis*, di terjemahkan oleh tjecep RohendiRohili dengan judul Analisis Data Kualitatif: Buku tentang Metode-metode Baru (cet.I;Jakarta: UI Pres,2005), 15-16.

data yang dihasilkan. Penyajian data ditampilkan secara kualitatif dalam bentuk kata-kata atau kalimat sehingga menjadi suatu narasi yang utuh.

3. Verifikasi Data

Verifikasi data yaitu pengembalian dan kesimpulan dari penulis terhadap data tersebut. Dalam keteks ini, Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman menjelaskan verifikasi data yaitu kegiatan analisis ketiga yang penting adalah menarik kesimpulan dari verifikasi. Dari permulaan pengumpulan data, seorang penganalisis kualitatif mulai mencari arti benda-benda, mencatat keteraturan, pola-pola, penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat dan preposisi.⁷⁶ Teknik verifikasi dalam penelitian ini didapatkan dengan tiga cara yaitu:

- a. Deduktif yaitu suatu analisis yang berangkat dari data yang bersifat umum, kemudian digeneralisasikan untuk mendapatkan kesimpulan yang bersifat khusus.⁷⁷
- b. Induktif yaitu suatu analisis yang berangkat dari data yang bersifat khusus, kemudian digenerasikan untuk mendapatkan kesimpulan yang bersifat umum.⁷⁸
- c. Komparatif yaitu analisis yang membandingkan dua data atau lebih, sehingga dapat ditemukan persamaan maupun perbedaannya.⁷⁹ Verifikasi

⁷⁶Suryadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1983), 87.

⁷⁷Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid I (Cet. 50; Yogyakarta; Andi Yoogyakarta, 2002), 36.

⁷⁸Ibid, 36-37

⁷⁹Ibid, 37

data merupakan salah satu tahap yang harus dilakukan dalam sebuah penelitian yaitu untuk mengambil kesimpulan dari suatu data yang diperoleh untuk mendapatkan sebuah kesimpulan yang bersifat khusus dan umum serta persamaan maupun perbedaanya.

G. Pengecekan Keabsahan Data

Pengecekan keabsahan data dalam penelitian kualitatif dapat dilakukan dengan uji *credibility* (validasi interal), *transferability* (validasi eksternal), *dependability* (realibilitas) dan *confirmability* (obyektifitas).⁸⁰ Untuk memeriksa keabsahan data mengenai “Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi).

⁸⁰Sugiyono, *Metode Penelitian: Kualitatif, Kuantitatif dan R & D*. (Bandung: Alfabeta 2015), 366

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Lokasi Penelitian

1. Gambaran Umum Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi

Kelurahan Kabonena adalah salah satu kelurahan di Kecamatan Ulujadi, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah. Kelurahan Kabonena terletak dibagian barat Kota Palu, yang dibentuk berdasarkan Undang-undang No. 19 tahun 1965 tentang pembentukan Desapraja sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 5 tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa, dan dibentuklah desa termasuk Desa Kabonena. Dalam perjalanan pemerintahan desa telah mengalami beberapa pergantian kepala desa, selanjutnya terhitung sejak tanggal 1 januari 1980 Desa Kabonena berubah menjadi Kelurahan dengan Ibu Kota Kecamatan Palu Barat.

Kelurahan Kabonena terdiri dengan luas wilayah 560 km², Kelurahan ini berjarak dari pusat pemerintahan Kecamatan 3 km², jarak dari pusat pemerintahan kota 10 km², jarak dari Ibu kota Provinsi 15 km². Secara administratif kelurahan Kabonena berbatasan langsung dengan sebagai berikut:

1. Sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Lere
2. Sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Donggala Kodi
3. Sebelah barat berbatasan dengan Desa Kanuna Kabupaten Sigi
4. Sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Silae

2. Kependudukan Kelurahan Kabonena

Berdasarkan sensus penduduk pada bulan Desember tahun 2022 dapat diketahui bahwa kelurahan kabonena terdiri dari 8 RW (rukun warga) dan 28 RT (rukun tetangga) dengan jumlah penduduk sebanyak 7.892 jiwa, yang terdiri dari 3.963 jiwa untuk jumlah laki-laki, 3.929 jiwa untuk perempuan, dengan usia 0-15 tahun berjumlah sebanyak 2.207 jiwa, sedangkan pada usia 16-65 tahun ada 5.280 jiwa dan lansia ada 218 jiwa. Struktur penduduk Kelurahan Kabonea dalam tabel dibawah ini:

Tabel 4.1
Data struktur dan penyebaran Penduduk Kelurahan Kabonena
Berdasarkan Jenis Kelamin pada Tahun 2022

No	Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	KK	Penduduk Miskin
1.	Kabonena	3.963	3.929	7.892	2.459	297

Sumber Data: Kantor Kelurahan Kabonena, Februari 2022

Tabel 4.2
Jumlah Penduduk Kelurahan Kabonena dilihat dari tingkat usia, Tahun 2022

No	Tingkat Usia	Jumlah
1.	Usia 0-15	2.207
2.	Usia 16-55	5.280
3.	Usia 56 keatas	218
	Total	7.705

Sumber Data: Kantor Kelurahan Kabonena Tahun 2022

Kehidupan perkotaan yang kompleks dengan berbagai kebutuhan dan gaya hidup mendorong diverifikasi ekonomi, kehidupan yang kompleks memberikan pengaruh yang cukup kuat terhadap keberagaman pekerjaan masyarakat, begitu pula yang terjadi di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi Kota Palu, mata pencarian penduduk di Kelurahan ini bervariasi. Tentang jumlah

kependudukan Kelurahan Kabonena menurut pekerjaan dapat dilihat pada Tabel berikut ini:

Tabel 4.3
Jumlah kependudukan Kabonena menurut pekerjaan tahun 2021

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1.	Mahasiswa/ Pelajar	1.840
2.	URT	1.320
3.	Pensiunan	58
4.	PNS	396
5.	TNI	19
6.	Polisi	98
7.	Petani/ Pekebun	75

Sumber data: <https://kabonena.palukota.go.id/>

3. Keadaan Pendidikan Kelurahan Kabonena

Kondisi pendidikan masyarakat suatu wilayah dapat menunjukkan indeks pembangunan manusia di wilayah tersebut, kondisi pendidikan di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi sudah cukup baik. Hal ini dapat dilihat dari masyarakatnya yang dapat menganyam pendidikan dengan baik serta tersedianya sarana pendidikan yang memadai, untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.4
Data kondisi pendidikan Masyarakat Kelurahan Kabonena tahun 2022

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah (orang)	Keterangan
1.	Taman kanak-kanak	-	
2.	Sekolah dasar	1.015	
3.	SMP	1.007	
4.	SMA/SMU	2.130	
5.	Akademi/D1-D3	276	
6.	Sarjana	777	
7.	Pascasarjana	92	

Sumber data: Kantor Kelurahan Kabonen Tahun 2022

Tabel 4.5
Jumlah Sarana Pendidikan Di Kelurahan Kabonena Tahun 2022

No	Sarana Pendidikan	Jumlah
1.	Taman Kanak-kanak	1
2.	PAUD	1
3.	SD	4
4.	SMP	1

Sumber data: Kantor Kelurahan Kabonen Tahun 2022

4. Keadaan Pekerjaan dan Kesejahteraan Masyarakat Kelurahan Kabonena

Kelurahan Kabonena memiliki perekonomian yang cukup beragam dengan beberapa sektor utama seperti jasa, pertanian, peternakan, dan industri. Wilayah Kelurahan kabonena merupakan kawasan yang lokasinya dekat dengan kampus Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu dan kampus Universitas Alkhairat Palu (UNISA), olehnya dimanfaatkan sebagian warga Kabonena untuk menyewakan rumah atau sengaja membangun sebuah rumah lagi, yang kemudian dijadikan sebagai tempat tinggal sementara atau indekos. Berdasarkan data yang ada jumlah usaha kos-kosan di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi sebanyak 37 usaha kos-kosan. Banyaknya mahasiswa dan karyawan yang memilih tinggal di kos-kosan di kabonena karena lokasinya yang straregis dan dekat dengan kampus Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu dan kampus Universitas Alkhairat Palu (UNISA). Dengan bertambahnya jumlah penduduk maka terdapat juga berbagai toko dan warung di kabonena yang menjual kebutuhan sehari-hari seperti sembako, pakaian dan elektronik. Dan terdapat juga beberapa bengkel motor dan mobil di Kabonena yang melayani jasa perbaikan kendaraan.

Tabel 4.6
Data Usaha Kos-Kosan
Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi 2024

NO	Alamat	Jumlah
1.	Jalan Munif Rahman	7
2.	Jalan Lasoso	13
3.	Jalan Puenjidi	3
4.	Jalan Kelapa	4
5.	Jalan Tanderante	1
6.	Jalan Jalur Gaza	2
7.	Jalan Samudra dua	1
8.	Jalan Asam tiga	2
9.	Jalan Buvu Kulu	2
10.	Jalan Beringin	1
11.	Jalan Agatis	1
	TOTAL	37

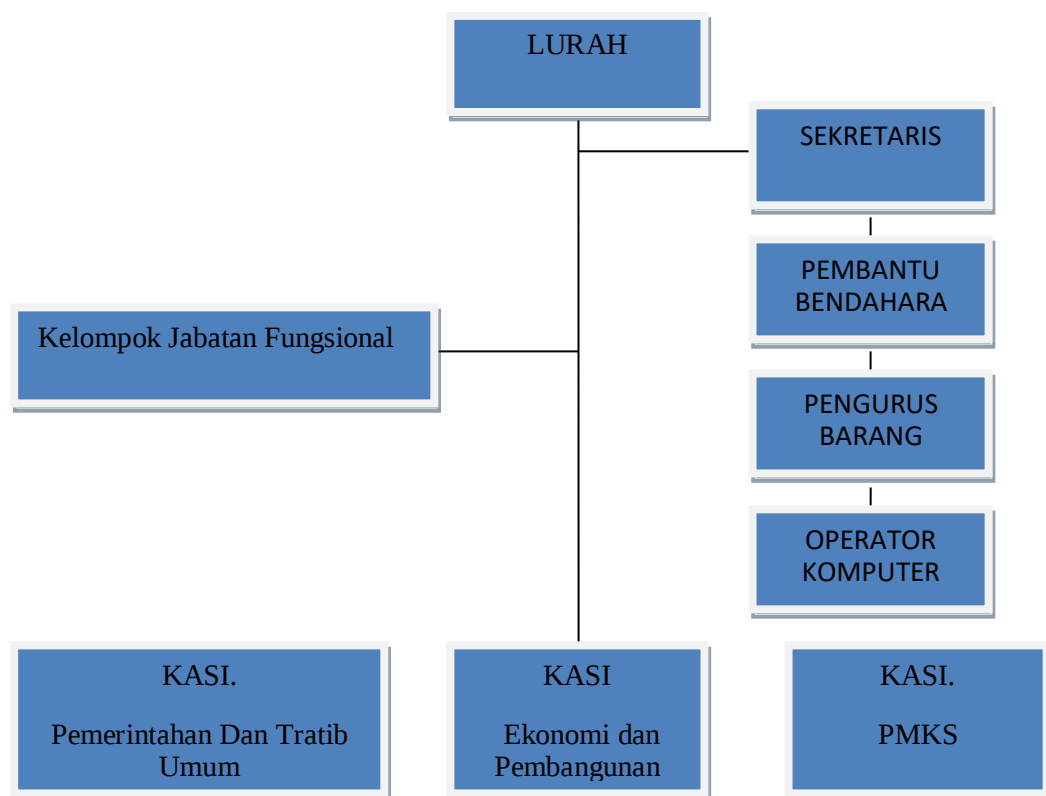
Sumber data: Kantor Kelurahan Kabonena

5. Struktur pemerintahan Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi

Penyelenggaraan pemerintah disetiap wilayah administrasi pemerintahan merupakan hal mutlak yang terdapat dalam sistem pemerintahan di Republik Indonesia Melalui peraturan Perundang-undangan. Penyelenggaraan pemerintahan kelurahan dimaksudkan untuk membentuk suatu pemerintahan yang melindungi, membina dan memberdayakan seluruh masyarakatnya untuk mencapai kesejahteraan yang merata. Penyelenggaraan pemerintah kelurahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sistem penyelenggaraan pemerintahan pusat dan daerah, sehingga pelaksanaan fungsi pemerintahan kelurahan diseluruh wilayah negara kesatuan republik indonesia (NKRI) secara global adalah sama baik dalam kewajiban maupun hak kelurahan.

Kelurahan Kabonena telah menyelenggarakan pemerintahan sesuai amanat perundang-undangan yang berlaku dengan kebijakan pemerintahan pusat

sebagaimana tertuang dalam peraturan daerah kota Palu No. 2 tahun 2010. Pemerintahan Kelurahan Kabonena dipimpin oleh seorang kepala Lurah bersama perangkat dan perwakilan masyarakat. Struktur Organisasi kantor kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi adalah sebagai berikut:



Sumber: Pemerintahan Kelurahan Kabonena, 2024

Bagan 4.7. Struktur organisasi pemerintahan Kelurahan Kabonena

Berdasarkan hasil pengkajian Kelurahan terkait penyelenggara pemerintahan Kelurahan Kabonena, ditemukan beberapa jabatan dalam struktur organisasi tersebut kosong atau tidak terisi sehingga penyelenggaraan pemerintahan Kelurahan tidak maksimal.

B. Deskripsi Hasil Penelitian

1. Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi

Akad sewa menyewa kamar kos merupakan perjanjian yang umum terjadi dalam kehidupan masyarakat, perjanjian ini menimbulkan berbagai hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yaitu pemilik kamar kos dan penyewa kamar kos. Namun dalam praktiknya, akad sewa menyewa kamar kos seringkali menimbulkan berbagai problematika dalam pelaksanaannya. Berikut pelaksanaan akad dan problematika akad yang terjadi:

1). Pelaksanaan akad

Mekanisme dalam pelaksanaan akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi ada beberapa langkah yaitu:⁸¹

- a. Calon penyewa mencari informasi tentang kamar kos yang tersedia melalui berbagai sumber seperti mencari informasi dari teman ataupun mencari secara langsung.
- b. Calon penyewa mengunjungi lokasi kos untuk melihat secara langsung kondisi kamar dan lingkungan sekitar
- c. Calon penyewa bernegosiasi dengan pemilik kos mengenai harga sewa, fasilitas dan peraturan yang berlaku.
- d. Calon penyewa mempertimbangkan harga sewa dengan fasilitas yang di tawarkan apakah sesuai dengan kebutuhannya dan jika calon penyewa

⁸¹ Dari sumber informan penyewa yaitu Rahmat, Muawana, Mardiana, Irmawati dan Hera, dapat penulis deskripsikan mengenai mekanisme pelaksanaan akad

merasa nyaman maka terjadilah akad atau kesepakatan antara pemilik kos dan penyewa kos.

- e. Kedua belah pihak yaitu calon penyewa dan pemilik kos menyepakati isi perjanjian sewa

2). Problematika akad

Sebelum diuraikan problematika akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi, penulis menguraikan data informan sebagai berikut:

Tabel 4.9
Data Informan

No	Nama	Keterangan
1	Fadila	Pemilik kos F4 (1)
2	Ari Trisnawati	Pemilik Kos Lasoso Lorong 8 (2)
3	Wiji	Pemilik Kos Bunda Lasoso (3)
4	Rahmat	Mahasiswa Penyewa Kos (4)
5	Muawana	Mahasiswa Penyewa Kos (5)
6	Mardiana	Mahasiswa Penyewa Kos (6)
7	Irma	Mahasiswa Penyewa Kos (7)
8	Hera	Mahasiswa Penyewa Kos (8)

Dari hasil wawancara ketiga pemilik kamar kos yang menjadi informan penulis diwilayah Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi masing-masing memiliki akad yang berbeda-beda, yakni dikos F4 (Jalan Munif Rahman), Fadila mengatakan:

Akad yang digunakan dalam sewa menyewa dikosnya menggunakan akad secara lisan yang isinya bahwa setiap penyewa yang tinggal dikosnya: Tidak boleh berisik agar tidak mengganggu yang lain, jam menerima tamu dibatasi yakni tidak boleh lebih dari jam sepuluh malam, sebelum menempati kamar kos penyewa harus membayar uang sewa terlebih dahulu dan mengenai pembayaran, penyewa harus membayar uang sewa kos sesuai dengan tanggal berapa ia masuk menyewa, mengenai

mahasiswa yang pulang kampung dan tidak bayar kos akan saya tagih melalui whatsapp ataupun saya telfon dan menanyakan apakah sewa kosnya masih lanjut atau tidak, karna selama barangnya masi ada dikos dan orangnya tidak menempati kos ia masi wajib membayar uang sewa.⁸²

Lain halnya dengan pemilik kos Lasoso Lorong 8, (Jalan Lasoso Lorong 8), Ari Trisnawati menyatakan:

Akad yang saya gunakan ada dua; akad secara lisan dan secara tertulis yang namanya tata tertib kos yang saya tempelkan disetiap pintu kamar kos, yang secara lisan isinya bahwa penyewa sebelum menyewa harus membayar uang kunci kos, uang kunci tersebut akan dikembalikan setelah penyewa keluar atau tidak lagi menyewa kos, uang kunci tersebut gunanya agar penyewa mengembalikan kunci dan berpamitan dari pemilik kos. Dan untuk pembayar sewa akan dibayarkan saat menempati kos. Mengenai kasus mahasiswa penyewa yang tidak bayar uang sewa karna di kampung sering terjadi. Jika sudah waktunya bayar kos maka saya menagih penyewa melalui telpn jika ada alasan-alasan saya berikan waktu untuk pembayar sewanya dan selama barang- barang penyewa masih ada di kos maka masi terhitung sebagai penyewa yang artinya wajib membayar uang sewa kos⁸³

Berikut isi akad sewa kos yang ditempelkan tiap pintu kamar kos

⁸²Fadila, Pemilik Kos F4, wawancara oleh penulis 23 Februari 2024

⁸³Ari Trisnawati, Pemilik Kos Lasoso Lorong 8, wawancara oleh penulis, 23 Februari 2024

Assalamu Alaikum

Tata Tertib Kost

1. Penghuni Kost Harus Menjaga Nama Baik Pemilik Kost
2. Penghuni Kost Tidak Boleh Membuat Onar/Keributan
3. Penghuni Kost Harus Menjaga Kebersihan Kost (Tidak Boleh Membuang Sampah Sembarangan)
4. Penghuni Kost Harus Menutup Kembali Pintu Pagar Apabila Keluar-Masuk (Jam 9 Malam-Pagi)
5. Penghuni Kost Menerima Tamu Batas Jam 10 Malam
6. Penghuni Kos Harus Melapor Apabila Ada Teman Atau Keluarga Yang Menginap
7. Penghuni Kost Tidak Boleh Menginapkan Teman Laki-Laki (Bagi Penghuni Kost Wanita)
8. Penghuni Kost Tidak Boleh Menginapkan Teman Wanita (Bagi Penghuni Kost Laki-Laki)
9. Apabila Penghuni Kost Melanggar Point 7 & 8 Maka Kami Akan Melaporkan Ke Pak Rt Agar Tidak Terjadi Hal-Hal Yg Tidak Diinginkan
10. Apabila Penghuni Kost Tidak Menaati Tata Tertib Maka Silahkan Mencari Kost Yang Lain
11. Apabila Penghuni Kost Diketahui Membawa Atau Mengonsumsi Minuman Atau Obat-Obat Terlarang Kami Akan Melaporkan Ke Pak Rt Agar Tidak Terjadi Hal-Hal Yg Tidak Diinginkan

Demikian Tata Tertib Kost Dibuak Agar Ditaati
PAK TEJO/IBU ARI

TTD Pemilik Kost

Gambar 4.8. Berdasarkan hasil pengamatan Tata Tertib ini dipandang pemilik kamar kos sebagai akad tertulis

Pemilik kos “Bunda Lasoso” (Jalan Lasoso), Ibu Wiji menyatakan:

Menggunakan akad lisan dan tertulis yang isinya tentang tata tertib kos yang saya tempelkan dipintu-pintu kamar kos, mengenai pembayaran sewa saya tidak menagih sewa karena saya memberikan sewa menyewa kos atas prinsip tolong menolong terutama penyewa mahasiswa sebab saya juga pernah merasakan hal itu. Mengenai kasus-kasus yang tidak bayar sewa sampai berbulan-bulan itu ada dan saya tidak menagih asalkan penyewa tersebut sudah konfirmasi mengenai masalahnya yang tidak atau lambat bayar kos dan saya memaklumi itu tetapi selama ada barangnya di kos tetap harus bayar meski lambat bayar kosnya⁸⁴

Berikut isi akad sewa kos yang ditempelkan tiap pintu kamar kos

⁸⁴ Wiji, Pemilik Kos Bunda Lasoso, wawancara oleh penulis, 23 Februari 2024

TATA TERTIB KOST

- 1) Penghuni Kost Harus Menjaga Nama Baik Pemilik Kost
- 2) Penghuni Kost Tidak Boleh Berbuat Onar Atau Keributan
- 3) Penghuni Kost Harus Menjaga Kebersihan Kost (Tidak Boleh Membuang Sampah Sembarangan)
- 4) Penghuni Kost Harus Menutup Kembali Pintu Pagar Apabila Keluar Masuk (Jam 9 Malam-Pagi)
- 5) Penghuni Kost Menerima Tamu Batas Jam 10 Malam
- 6) Penghuni Kost Harus Melapor Apabila Ada Teman Atau Keluarga Yang Menginap
- 7) Penghuni Kost Tidak Boleh Menginapkan Teman Laki-Laki (Bagi Penghuni Kost Wanita)
- 8) Penghuni Kost Tidak Boleh Menginapkan Teman Wanita (Bagi Penghuni Kost Laki-Laki)
- 9) Apabila Penghuni Kost Melanggar Point 7 & 8 Maka Kami Akan Melaporkan ke Pak RT Agar Tidak Terjadi Hal-Hal Yang Diinginkan.
- 10) Apabila Penghuni Kost Tidak Mentaati Tata Tertib Maka Silahkan Mencarai Kost Yang Lain.

Demikian Tata Tertib Kost di Buat Agar Ditaati

TTD Pemilik Kost

Gambar 4.9. Berdasarkan hasil pengamatan Tata Tertib ini dipandang pemilik kamar kos sebagai akad tertulis

Dari ketiga akad yang digunakan dari tiga pemilik kamar kos diatas dapat penulis simpulkan bahwa pemilik kos belum membahas akad sewa secara detail karena dari kebanyakan akadnya hanya lebih detail ke bagian tata tertib kos dibandingkan mengenai pembayaran sewa kos yang nyatanya menjadi problem dalam sewa menyewa kamar kos, karena ini dapat memicu perselisihan bahkan kerugian antara pemilik kos dan penyewa, serta kurangnya informasi mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam sewa menyewa kamar kos terutama mengenai penyewa yang tidak menempati atau tidak menikmati fasilitas kamar kos. Sebagaimana hasil wawancara penulis kepada penyewa dikos F4 yaitu Rahmat (umur 23 tahun) Mahasiswa UIN Datokarama Palu, menyatakan:

Akad atau perjanjian yang digunakan dikos ini akad secara lisan yang didalamnya tidak mencakup pembayaran saat kami tidak menempati kos, yang dibahas dalam perjanjian hanya mengenai tata tertib kos, jika kami lambat bayar kos karena pulang kampung ibu kos telpon kami menanyakan mengenai keberlanjutan sewa kos, jika masih dilanjutkan maka diminta untuk segera bayar kos jika terlambat dari waktu yang diberikan maka ibu kos mengancam untuk mengeluarkan barang-barang kami dengan alasan masih banyak yang mau sewa kos disini.⁸⁵

Kemudian mahasiswa penyewa kamar kos di Kos Lasoso Lorong 8 yakni Muawana (umur 23 tahun) dan Mardiana (umur 23 tahun) Mahasiswa UIN Datokarama Palu, menyatakan:

Akad yang digunakan ada dua pertama secara lisan mengenai pembayaran sewa kos dan secara tertulis yang isinya tentang tata tertib yang di tempelkan di pintu kamar kos, mengenai pembayaran sewa kos kami membayar tiap bulan jika kami lambat bayar sewa maka ibu atau bapak kos telpon kami untuk segera membayar uang sewa kos. Kami menyewa kos satu kamar ini ada 4 orang dan dari daerah yang berbeda-beda ketika kami pulang kampung dan belum bayar kos ibu akan menghubungi salah satu dari kami, untuk menanyakan sewa kos karna lambat bayar sewa kos maka kami minta waktu karena harus menghubungi yang lain untuk segera mentransfer uang sewa tersebut dan ibu kos memaklumi itu.⁸⁶

Mahasiswa penyewa kamar kos Bunda lasoso yaitu Irma (umur 22) dan Hera (umur 23 tahun) Mahasiswa UIN Datokarama Palu menyatakan:

Bahwa sebelum menyewa kamar kos, ibu wiji mengatan secara lisan bahwa uang sewa perbulanya tujuh ratus lima puluh perbulan mengenai yang lainnya tidak ada lagi yang disepakati dan hal itu merasa membantu kami karena tidak dibebani dengan tagihan ibu kos asalkan sebelumnya atau

⁸⁵Rahmat, penyewa kamar kos F4, wawancara oleh penulis, 23 Februari 2024

⁸⁶Muawana Dan Mardiana, Penyewa Kamar kos Lasoso Lorong 8, wawancara oleh penulis, 23 Februari 2024

sudah lewat tanggal bayar sewa kos sudah menkonfirmasikan ke ibu kos mengenai keterlambatan bayar kos.⁸⁷

Adapun Data-data fasilitas Kos yang disediakan setiap pemilik kos berikut ini:

Tabel 4.9
Data Fasilitas Kos F4

Jumlah Kamar Kos	Fasilitas	Biaya sewa Perbulan
8 kamar kos	1. Satu Kamar tidur 2. WC 3. Air 4. Listrik 5. Dapur 6. Ruang Tamu	RP. 400.000.00

Sumber data: Pemilik Kos F4

Tabel 5.0
Data Fasilitas Kos Lasoso Lorong 8

Jumlah Kamar Kos	Fasilitas	Biaya Sewa Perbulan
6 kamar kos	1. dua kamar kos terdiri 1 kamar tidur dan 4 kamar kos terdiri 2 kamar tidur 2. WC 3. Air 4. Listrik 5. Dapur 6. Ruang Tamu 7. Teras 8. Tempat jemuran disetiap kos	Awal masuk Rp.750.000.00 50.000 untuk uang pengambilan kunci kos Setelahnya Rp. 700.000.00/ Bulan

Sumber data: Pemilik Kos Lasoso Lorong 8

⁸⁷Irma dan Hera, Penyewa kamar kos Bunda Lasoso 8, wawancara oleh penulis, 23 Februari 2024

Tabel 5.2
Data Fasilitas Kos Bunda Lasoso 8

Jumlah Kamar Kos	Fasilitas	Biaya Sewa Perbulan
6 kamar kos	1. Dua Kamar tidur 2. Wc 3. Dapur 4. Ruang tamu 5. Parkiran kendaraan 6. Air 7. Listrik	Rp. 750.000.00

Sumber data: Pemilik Kos Bunda Lasoso 8

2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi

Praktik akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi dibuat secara tertulis namun isinya hanya mengenai tata tertib yang sudah ada ditempelkan disetiap pintu kamar kos dan juga menggunakan akad lisan yang didalamnya hanya membahas mengenai biaya sewa kos perbulan dan memberitahukan fasilitas apa saja yang disediakan pemilik kos, hal ini menimbulkan permasalahan, terutama mengenai pembayaran sewa kos saat penyewa tidak menghuni kos, karena kedua belah pihak yakni pemilik kos dan penyewa kos yang menggunakan akad lisan yang tidak ada kejelasan ataupun akadnya tidak mendetail mengenai pembayaran sewa kos, ketika mahasiswa penyewa kamar kos libur semester dan tidak menempati kos selama 2 (dua) bulan penyewa tetap diwajibkan membayar uang sewa secara penuh tanpa adanya pemotongan harga dengan alasan tidak menikmati fasilitas yang ada dikos, hal ini tidak sesuai dengan hukum ekonomi syariah karena didalam berakad semuanya harus jelas akadnya dan isinya. Oleh karena itu harus ada kejelasan dalam berakad, agar tidak menimbulkan kerugian antara kedua belah pihak.

Wawancara penulis kepada pemilik kamar kos mengenai hak dan kewajibannya yaitu:

Pemilik kos F4 di Jalan Munif Rahman ,Fadila menyatakan:

Hak saya menerima uang sewa, menagih uang kos dan membuat aturan tata tertib kos dan saya sebagai pemilik kos berkewajiban menjaga kos agar anak-anak kos saya merasa aman.⁸⁸

Pemilik kos Lasoso Lorong 8 di Jalan Lasoso Lorong 8, Ari Trisnawati menyatakan:

Apabila ada penyewa entah yang berkeluarga atau mahasiswa yang sering buat gaduh diarea kos dan membuat tidak nyaman untuk penghuni kos yang lain tentunya saya akan ada tindakan seperti mengeluarkan si penyewa untuk pindah kos tetapi sebelumnya pasti ada peneguran terlebih dahulu dan untuk kewajiba ibu kos saya biasa mengingatkan tentang setoran kos yang lambat bayarnya serta bila ada masalah dari segi peralatan yang ada di kos milik ibu kos pribadi, seperti meteran listrik mati dap rusak, aliran pembuangan wc tersumbat atap bocor dan ada yang melaporkan pasti kami pemilik kos yang berupaya mencari dan memperbaiki apa yang dilaporkan tersebut.⁸⁹

Pemilik kos Bunda 8 dijalan Lasoso, Wiji Menyatakan:

Hak sebagai ibu kos menerima uang sewa dan membuat aturan yang sudah saya tempelkan tiap pintu Kewajiban ibu kos memfasilitasi pembuangan sampah penyewa, memfasilitasi tempat parkir menjaga keamanan kos.⁹⁰

Dari ke tiga pemilik kos menyatakan bahwa mereka berhak menerima uang sewa dan menagih uang sewa ketika telah jatuh tempo dan kewajiban sebagai pemilik kos menjaga kos serta memberi rasa aman kepada penyewa.

Pemilik kamar kos berhak menerima upah atau pembayar uang sewa kamar kos

⁸⁸Fadila, Pemilik Kos F4, wawancara oleh penulis, 23 Februari 2024

⁸⁹Ari Trisnawati, Pemilik Kamar Kos Lasoso Lorong 8, wawancara oleh penulis, 23 Februari 2024.

⁹⁰Wiji, Pemilik Kamar Kos Bunda 8, wawancara oleh penulis, 23 Februari 2024.

yang dilakukan penyewa yang sesuai dengan apa disepakaati. Kewajiban pemilik kos adalah menyerahkan objek sewa, memberikan keamanan terhadap semua penyewa yang ada dikosnya memberikan fasilitas yang sesuai dengan apa yang disepakati dan wajib memberikan informasi yang jelas kepada penyewa.

Adapun wawancara penulis kepada penyewa mengenai hak dan kewajibannya sebagai penyewa:

Penyewa kamar kos F4, Rahmat (23) Mahasiswa UIN Datokarama Palu menyatakan:

Hak kami sebagai penyewa menempati kos hak menikmati kos Kewajiban dan hak rasa aman dalam kos kami membayar uang sewa yang sesuai dengan kesepakatan dan menjaga fasilitas kos yang ada dan juga ikuti aturan tata tertib kos⁹¹

Penyewa kamar kos Lasoso Lorong 8, Muawana (23 tahun) dan Mardiana (23 tahun) Mahasiswa UIN Datokarama Palu menyatakan:

Hak mendapatkan kenyamanan menempati kos dan menikmati kos kewaaajiban kami membayar sewa kos dan mematuhi peraturan tata tertib kos⁹²

Penyewa kamar ko Bunda 8, Irma (23 tahun) dan Hera (23 tahun) Mahasiswa UIN Datokarama Palu menyatakan:

Hak menempati kos kewajiban mengurus kos dengan baik tidak melanggar peraturan dan membayar sewa kos⁹³

⁹¹Rahmat, penyewa kamar kos F4, wawancara oleh penulis, 23 Februari 2024.

⁹²Muawana dan Mardiana, penyewa kamar Kos Lasoso Lorong, wawancara oleh penulis, 23 Februari 2024.

⁹³Irma dan Hera, penyewa kamar Kos Bunda 8, wawancara oleh penulis, 23 Februari 2024.

Dari hasil wawancara penulis menyimpulkan bahwa penyewa berhak menerima manfaat dari objek yang disewa sesuai dengan perjanjian yang disepakati, menghuni kamar kos dengan aman dan nyaman. Penyewa wajib membayar upah sewa sesuai dengan perjanjian, memelihara objek sewa dengan baik dan mentati tata tertib kos. Dari hasil penelitian penulis menyimpulkan bahwa penyewa telah melakukan kewajibanya dengan membayar uang sewa sesuai dengan kesepakatan, sebagaimana dalam akad bahwa penyewa wajib membayar uang sewa atau memberi upah atas manfaat yang dinikmatinya yakni dengan membayar uang kos kepada pemilik kos tersebut.

C. Pembahasan

Islam tidak hanya mengatur hubungan antar manusia dengan Tuhan, tetapi juga hubungan antar manusia dengan manusia lainnya. Hal ini termasuk dalam masalah bermuamalah, yang bertujuan untuk mencapai kebahagiaan didunia yang diridhai Allah SWT dan menjadi jembatan untuk mencari dan memenuhi kebutuhan hidup. Dalam hal sewa menyewa kamar kos, islam memberikan panduan dengan prinsip-prinsip islam, yaitu akad yang sah dan memenuhi syarat dan rukun sewa menyewa dengan adanya kerelaan dari kedua belah pihak, adanya objek sewa, upah sewa yang jelas dan disepakati kedua belah pihak, serta akad yang jelas dan terang.

Tabel 5.3
Ceklist Kepenuhan Syarat Akad *Ijarah* (Sewa-Menyewa)

No	Syarat		Kriteria (Fikih)	Kriteria(Umum)	Terpenuhi	Tidak Terpenuhi
1.	Rukun Akad	Aqid (Pihak yang berakad)	Kedua belah pihak (mu'jir dan musta'jir) cakap hukum (baligh, berakal sehat)	Kedua belah pihak memiliki kapasitas hukum untuk melakukan perjanjian	✓	
		Ma'qud 'alaih (Objek sewa)	Objek sewa jelas, manfaatnya dapat dirasakan, dan halal	Objek sewa teridentifikasi dengan jelas dan dapat digunakan sesuai perjanjian	✓	
		Ujura (Upah/sewa)	Jumlah upah jelas, pasti, dan halal	Jumlah upah telah disepakati secara tertulis dan pembayaran dilakukan sesuai jadwal	✓	
		Ijab qabul (Pernyataan setuju)	Terdapat pernyataan tegas dari kedua belah pihak	Perjanjian dituangkan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani kedua belah pihak		✓
2.	Syarat Sah Akad	Keadilan dan keseimbangan	Tidak ada unsur gharar (ketidakjelasan), maysir (perjudian), riba (bunga), atau unsur haram lainnya	Perjanjian tidak merugikan salah satu pihak dan tidak bertentangan dengan asas keadilan	✓	
		Kejelasan jangka waktu	Jangka waktu sewa ditentukan dengan jelas	Jangka waktu sewa tercantum dalam perjanjian dan dimulai serta berakhir pada tanggal yang jelas		✓

		Kondisi objek sewa	Objek sewa dalam kondisi baik dan layak digunakan	Kondisi awal objek sewa didokumentasikan	✓	
		Pemeliharaan objek sewa	Pihak penyewa wajib menjaga objek sewa dengan baik	Tanggung jawab pemeliharaan objek sewa dijelaskan secara rinci dalam perjanjian	✓	

Sumber Data: Diolah dari data primer informan

Penelitian ini menunjukkan bahwa dalam praktik akad sewa menyewa kamar kos telah sesuai dengan syarat akad dan rukun *ijarah*, karena syarat telah terpenuhi yaitu adanya subjek dan objek yang disewakan kemudian adanya akad yang disepakati, sebagaimana dalam Fatwa DSN MUI No. 112 Tahun 2017 tentang akad *ijarah* telah sesuai karena dari segi *musta'jir* dan *mu'jir* ada serta manfaah dan ujah dari kedua belah pihak, namun yang menjadi problem adalah isi akad yang tidak mendetail membahas mengenai kesepakatan tertulis antara pemilik kos dan penyewa kos yang memuat semua hak dan kewajiban kedua belah pihak, terutama mengenai pembayaran sewa kos saat penyewa tidak menghuni kamar kos serta tidak menikmati fasilitas kos dan, disisi lain pemilik kamar kos mengatakan bahwa selama barang penyewa masih ada di dalam kamar kos maka penyewa tetap diwajibkan membayar uang sewa kos secara penuh meskipun tidak menikmati fasilitas, hal ini menjadi problem karena tidak dibahas dalam akad sewa menyewa kamar kos antara kedua belah pihak.

Hukum ekonomi syariah adalah kerangka kerja ekonomi yang didasarkan pada prinsip-prinsip syariah, hukum dan ekonomi adalah dua hal yang tidak boleh

dipisahkan, sebab dua hal ini saling melengkapi seperti dua sisi mata uang.⁹⁴ Hubungan antara hukum dan ekonomi menunjukkan betapa pentingnya aturan dan regulasi yang baik dalam menjaga stabilitas dan efisiensi ekonomi. Hukum ekonomi syariah memberikan kerangka kerja dalam melakukan transaksi keuangan termasuk didalamnya sewa menyewa kamar kos. Akad sewa menyewa dalam konteks sewa menyewa kamar kos yang merupakan perjanjian kontrak antara pemilik kamar kos dan penyewa kamar kos, yang mengatur penggunaan kamar kos untuk tempat tinggal dan akad sewa menyewa kamar kos harus berdasarkan prinsip-prinsip syariah sebagaimana berikut:

- 1) Akad *ijarah*, sewa menyewa kamar kos termasuk dalam akad *ijarah* yaitu akad pemindahan kepemilikan manfaat atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa.
- 2) Riba gharar, akad harus bebas dari riba dalam hal ini riba gharar yang terkait dengan ketidakjelasan objek sewa, nilai sewa, atau jangka waktu sewa.
- 3) Adil dan transparan, kedua belah pihak harus bersikap adil dan transparan dengan informasi yang jelas dan jujur mengenai kondisi kamar kos, fasilitas, keamanan dan biaya yang terkait.

Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, akad *ijarah* yang digunakan dalam akad sewa menyewa tidak sesuai syariat islam karena perjanjian sewa menyewa kamar kos tidak memuat semua hak dan kewajiban kedua belah pihak. Penelitian ini menunjukkan pula bahwa praktik akad sewa-menyewa kos di Kelurahan Kabonena tidak sesuai dengan teori *Ijarah*.

⁹⁴Abdul Manan, *hukum ekonomi syariah dalam perspektif kewenangan peradilan agama*, (cet. 4; jakarta; kencana 2016) 5.

Hal ini dikarenakan perjanjian, yang dibuat tidak memuat semua hak dan kewajiban para pihak, khususnya terkait pembayaran sewa ketika penyewa tidak menempati kos.

Hasil wawancara dari lima informan penyewa kamar kos, dapat penulis simpulkan bahwa dari lima penyewa kamar kos ini membenarkan bahwa akad yang digunakan dalam sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi menggunakan akad secara lisan yang isinya mengenai jumlah pembayaran sewa kos perbulanya, dari semua isi akad yang disepakati tidak membahas mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak terutama ketika penyewa tidak menempati kosnya, namun tetap diwajibkan membayar uang sewa kos sementara itu penyewa tidak menikmati fasilitas kos. Yang kemudian pemilik kamar kos menyatakan bahwa selama barang-barang penyewa masih ada didalam kamar kos maka penyewa masih terhitung menyewa kos meskipun tidak menikmati fasilitas kamar kos. Berikut hal-hal tentang akad ijarah:

1). Rukun dan Syarat *Ijarah*

Dari segi rukun dan syarat akad sewa menyewa sudah memenuhi, karena adanya *sighat al-aqad* (ucapan) dan *qabul* (penerimaan), kemudian adanya *mu'jir* yakni pihak yang memberikan upah yaitu mahasiswa penyewa kamar kos dan ada *musta'jir* yaitu pihak yang menerima upah atau pemilik kos, serta adanya objek sewa manfaat yaitu kamar kos, yang dimanfaatkan penyewa sebagai tempat tinggal sementara waktu selama masa pendidikan. Pelaksanaan sewa menyewa ditinjau dari syarat dengan adanya *ijab* dan *qabul* yaitu dengan suatu pernyataan dari penyewa kos dengan pemilik kos. Syarat yang kedua adanya upah (*al-ujrah*)

yaitu imbalan yang dibayarkan oleh penyewa kepada pemilik kos sebagai bukti balas atas pemberian kemanfaatan.

Namun dari segi isi yang diadakan atau yang disepakati tidak membahas mengenai pembayaran atau pembiayaan sewa kos secara detail yaitu pembayaran sewa kos yang tidak dihuni penyewa ataupun tidak menikmati manfaat sewanya penyewa kos diwajibkan membayar sewa, dan menurut pemilik kos selama barang-barang penyewa masih berada dikamar kos pemilik kos tetap wajib membayar uang sewa secara penuh meski tidak menghuni kamar kos. Hal tersebut menjadi problem karena sebelumnya hal tersebut tidak dibahas dalam perjanjian baik secara lisan maupun tertulis.

Dalam hal ini penyewa memberikan sejumlah uang yang telah ditentukan kepada pemilik kos ataupun pengelola kos sebagai tanda bukti kesepakatan antara kedua belah pihak. Sedangkan jika ditinjau dari objek yang diadakan, berdasarkan asas sewa menyewa terpenuhinya dua asas utama dalam sewa menyewa yaitu adanya asas kebebasan dan asas itikad baik. Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian Hukum Ekonomi Syariah yaitu para pihak bebas membuat suatu perjanjian atau akad, bebas memilih akan melakukan perjanjian dengan siapa, kapan, dan waktu untuk mengakhirkan perjanjian tersebut. Asas kebebasan berkontrak sendiri dalam hukum Ekonomi Syariah dibatasi oleh ketentuan syariah Islam, yaitu dalam membuat perjanjian tidak boleh ada paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Asas itikad baik ini mengharuskan para pihak untuk bertindak dengan baik dan jujur selama proses perjanjian sewa menyewa. Dalam konteks objek yang disepakati, itikad baik ini mewajibkan

kedua belah pihak untuk bersikap jujur tentang kondisi objek yang disewakan. Misalnya, pemilik harus menjelaskan secara rinci kondisi kerusakan yang ada pada objek sewa, sementara penyewa tidak boleh menyembunyikan rencana penggunaan objek yang sebenarnya dilarang oleh pemilik.

2). Hak dan Kewajiban para pihak

a. Hak dan Kewajiban Pemilik Kamar Kos

Pemilik kamar kos berhak menerima pembayaran sewa kos secara berkala dan tepat waktu sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa. Pembayaran sewa ini merupakan kompensasi atas penggunaan kamar kos dan fasilitasnya oleh penyewa. Apabila penyewa menunda atau tidak membayar uang sewa pada waktu yang telah disepakati, pemilik kamar kos berhak menagihnya. Penagihan dapat dilakukan secara langsung, melalui pesan Whatsapp. Pemilik kamar kos memiliki hak untuk menentukan tarif sewa kos yang wajar dan sesuai dengan kondisi kamar kos, fasilitas yang ditawarkan, dan harga pasaran di lingkungan sekitar. Pemilik kamar kos berhak membuat peraturan dan kebijakan yang mengatur penggunaan kamar kos dan fasilitasnya. Peraturan ini harus dibuat secara wajar dan tidak bertentangan dengan hukum atau merugikan penyewa

Pemilik kamar kos wajib menyediakan kamar kos yang layak huni, aman, dan nyaman bagi penyewa. Pemilik kamar kos wajib menyediakan fasilitas kos yang sesuai dengan perjanjian sewa menyewa. Fasilitas ini dapat berupa tempat tidur, meja, kursi, lemari, kamar mandi, dapur, dan lain sebagainya. Pemilik kamar kos wajib menjaga kebersihan dan kesehatan kamar kos serta lingkungan

sekitarnya. Hal ini dapat dilakukan dengan melakukan pembersihan secara berkala, menyediakan tempat sampah, dan menjaga saluran air agar tidak tersumbat. Pemilik kamar kos wajib mematuhi perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati dengan penyewa.

b. Hak dan kewajiban penyewa kamar kos

Hak penyewa adalah menikmati fasilitas atau menempati kamar kos, namun mahasiswa penyewa kamar kos yang pulang kampung selama 2 bulan dan tidak menikmati fasilitas kamar kos tetap membayar uang sewa secara penuh padahal tidak menikmati fasilitas, hal ini tidak sesuai dengan hukum ekonomi syariah karena hal tersebut tidak diakadkan sebelumnya.

Kewajiban penyewa kamar kos adalah membayar kos secara tepat waktu dan sesuai dengan kesepakatan, menggunakan kamar kos dan fasilitas dengan baik dan bertanggung jawab, mematuhi peraturan dan kebijakan yang di buat oleh pemilik kamar kos. Didalam Pasal 311 kompilasi hukum ekonomi syariah mengatakan bahwa uang *ijarah* wajib dibayarkan oleh pihak penyewa meskipun objek sewa tidak digunakan, namun didalam pasal sebelumnya yakni pasal 29 telah dikatakan bahwa akad yang sah adalah akad yang disepakati dalam perjanjian, lain halnya dengan akad sewa menyewa yang dilakukan di Kelurahan Kabonena karena ada isi akad yang tidak diakadkan sebelumnya atau tidak dibahas dalam akad sewa menyewa tetapi terjadi, yaitu pada saat mahasiswa penyewa kamar kos tidak menikmati fasilitas kamar kos karena pulang kampung selama dua bulan dan kos tidak dihuni selama libur, mahasiswa penyewa tetap membayar uang sewa kos secara penuh tanpa adanya pemotongan harga sewa kos

karna tidak menikmati fasilitas kamar kos dan hal tersebut juga tidak ada didalam akad.

Hal ini tidak sejalan dengan hukum ekonomi syariah karena dari akad tidak ada yaitu mengenai kejelasan akad serta dalam undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, pada Pasal 4 (3) menyatakan bahwa konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa. artinya penyewa berhak menerima informasi yang jelas, akurat, dan lengkap tentang biaya sewa, kondisi kamar kos, fasilitas yang disediakan, ketentuan kontrak dan hak serta kewajiban mereka sebagai penyewa. Hasil penelitian dari peneliti terdahulu menunjukkan bahwa, kedudukan suatu syarat dalam setiap transaksi atau akad merupakan hal yang wajib dipenuhi, karena hal tersebut menjadi patokan suatu akad dapat dikatakan sah atau tidak, akad *ijarah* telah memuat ketentuan-ketentuan mengenai rukun dan syarat sewa-menyewa untuk mengetahui sah tidaknya akad tersebut. Akad tidak sah penekanannya ada pada tidak terpenuhinya rukun dan syarat akad.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian ini telah menemukan problematika dalam sewa menyewa kamar kos di wilayah Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi dan berkesimpulan bahwa:

1. Problematika akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi adalah digunakannya akad lisan dan akad tertulis, yang tidak memuat secara mendetail tentang pembiayaan sewa menyewa kamar kos, pada saat penyewa tidak menempati atau tidak menikmati manfaat yang disewa.
2. Dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi telah sesuai dengan syarat dan rukun akad ijarah, namun di dalam isi akad antara kedua belah pihak tidak mengatur secara mendetail tentang pembayaran sewa ketika kamar kos tidak digunakan atau tidak dimanfaatkan oleh penyewa.

B. Implikasi Penelitian

1. Dalam hal penelitian ini isi akad antara kedua belah pihak tidak mengatur secara mendetail tentang pembayaran sewa ketika kamar kos tidak digunakan atau tidak dimanfaatkan oleh penyewa, maka sebaiknya di buatkan akad perjanjian secara tertulis yang memuat semua hal terutama hak dan kewajiban kedua belah pihak yakni pemilik kos dan penyewa kos juga mengenai pembayaran sewa kamar kos saat penyewa tidak menikmati manfaat yang di sewa agar isi akad jelas bagi kedua belah pihak.

2. Akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi perlu dilengkapi dengan klausul yang mengatur tentang pembayaran sewa ketika kamar kos tidak digunakan oleh penyewa. Klausul ini dapat dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan mengacu pada fatwa atau peraturan yang terkait dengan akad ijarah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah M. Amin, *Multidisiplin Interdisipliner Dan Transdisiplin Metode Studi Agama Dan Studi Islam Di Era Kontemporer*, Yogyakarta PT Literasi Cahaya, 2020.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Mahkamah Agung*, Edisi Revisi,(Mahkamah Agung RI: 2016.
- Al Fasiri, Mawar Jannati. *Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah*, Ecopreneur : *Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah*, no. 2, 2021
- Al Hadi, Abu Azam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Ed.1, Cet.2. Depok: Rajawali Pers,2019.
- Al-Maragi, Ahmad Mustafa. *Terjemahan Tafsir Al-Maragi*. Semarang: PT.Karya Toha Putra, 2002.
- Arina, Absari Dyatri Utami, “*Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pelaksanaan Panier dalam Sewa-Menyewa Tanah*” *Jihbiz: Jurnal Ekonomi, Keuangan dan Perbankan Syariah* Vol. 4. 2 2020
- Cahyani,Cucu, Amrullah Hayatudin, dan panji Adam Agus Putra “Analisis Fikih Muamalah Terhadap Kedudukan Syarat dalam Akad Ijarah pada Sewa-Menyewa Indekos di Desa Sukapura Kecamatan Dayeuhkolot” *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah* vol. 4 no. 2, 2018.
- Djamil, Fathurraman, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafik, 2013.
- Ghazaly, Rahman Abdul, dkk, *Fikih Muamalat*, Cet. Ke 5, Peranamedia Group, 2018.
- Ghazaly, Rahman, Abdul, dkk. *Fiqh Muamalat*. Edisi Pertama, Jakarta: Kencana, 2010.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research*, Jilid I Cet. 50; Yogyakarta; Andi Yoogyakarta, 2002.
- Hamim Khairul, *Harta Dalam Islam: Perolehan, Kepemilikan, Dan Penggunaanya*, Lombok Barat: CV Alfa Press, 2022
- Hanif Sri Yulianto, “*Arti Akad Ijarah Beserta Jenis-Jenisnya*” *Bola.com*, Jakarta, 2023.
- Haroen, Nasrun. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Hasan Binjai Abdul Halim, *Tafsir al-Ahkam*, Cet. Ke 1, Jakarta: Kencana, 2006

- Idrus, Muhammad, *Metode penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Yogyakarta: UII Press, 2007
- Jafri, Syafii. *Fiqh Muammalah*. Pekanbaru: Suska Pers, 2008.
- Karlindasari “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung) Sripsi: (Karlindasari, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung).
- Kementrian Agama Republik Indonesia, ”*Al-Qur’an Terjemahannya*” Bandung: Jumanul Ari’ 2004.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Milles, Matthew B. dan A. Michael Huberman, *Qualitative Data Analysis*, di terjemahkan oleh tjecep RohendiRohili dengan judul Analisis Data Kualitatif: Buku tentang Metode-metode Baru cet.I; Jakarta: UI Pres, 2005
- Milles, Matthew B. dan Huberman, A. Michael, *Qualitative Data Analysis*, di terjemahkan oleh tjecep RohendiRohili dengan judul Analisis Data Kualitatif: Buku tentang Metode-metode Baru Cet.I; Jakarta: UI Pres, 2005.
- Miru, Ahmadi dan Sutraman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Rajawali pers, 2011.
- Mubarak Jaih dan Hasanudin, *Fikih Mua’alah Maliyyah: Akad Ijarah Dan Jua’lah*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017
- Muslich, Wardi, Ahmad. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010.
- Nasution, AZ. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Diadit Media, 2001.
- Prodjokiro, Wirjono, *Hukum perjanjian dan perikatan*, Jakarta: Pradya Paramita 1987
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madai, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Edisi Revisi pertama*, Depok: Kencana, 2009.
- Rahayu Derita Prapti dan sulaiman, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. Ke 1, Yogyakarta: Thafa Media, 2020
- Rastam, Ahmad, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah “Bengkok” :Desa Bumi Harapan Kecamatan Witaponda Kabupaten Morowali Skripsi: Ahmad Rastam, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah UIN Datokarama Palu 2022.
- Soemitra, Andri, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer* , Cet. 1: Jakarta: Prenadamedia, 2019.

- Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, ed. Sofia Yustiyani Suryandari, 3rd ed. Bandung: Alfabeta, 2021.
- Suhendi Hendi, *Fikih Muamalah: Membahas Ekonomi Islam Kedudukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank Dan Riba, Musyarakah, Ijarah, Mudayanah, Koperasi, Asuransi Etika Bisnis Dan Lain-Lain*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, 16th ed. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016
- Suryabrata, Suryadi. *Metode Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1983.
- Syafe'i, Rachmad. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Cv Pustaka Setia, 2001.
- Wardiah, Mia Lasmi Wardiah, *Dasar-Dasar Perbankan*. Bandung: Pustaka Setia, 2013.
- Widhiart, Julia Ayu et al, "Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah (sewa kos) Yang Tidak Dihuni Saat Pandemi Covid-19 Studi Kasus Di Kos-Kosan Tiga Warna Kelurahan Pagar Dewa, Kecamatan Seleber Bengkulu, 2020.

LAMPIRAN

DOKUMENTASI



Gambar 1: Wawancara Dengan Pemilik kos F4, dengan bapak fadila,
Hari Jumat 23 Februari 2024



Gambar 2: Wawancara Dengan Pemilik Kos Lasoso Lorong 8, Ibu Ari Trisnawati, Hari Jumat 23 Februari 2024



Gambar 3: Wawancara Dengan Pemilik Kos Bunda 8, dengan Ibu Wiji, Hari Jumat 23 Februari 2024



Gambar 5: Wawancara Dengan Mahasiswa Penyewa Kos, dengan Rahmat, Hari Jumat 23 Februari 2024



Gambar 6: Wawancara Dengan Mahasiswa Penyewa Kos Lasoso Lorong 8, dengan Muawana dan Mardiana, Hari Jumat 23 Februari 2024



Gambar 7: Wawancara Dengan Mahasiswa Penyewa Kos Bunda 8, dengan Irma dan Hera, Hari jumat 23 Februari 2024



Gambar 8: Kos F4



Gambar 9: Kos Lasoso Lorong 8