

PRAKTIK SEWA-MENYEWA KAMAR KOS DITINJAU DARI PERSPEKTIF FIQH IJARAH

(STUDI KASUS KOS DI SEKITAR KAMPUS TERPADU UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA)

Aisyah Ismawati dan Homaidi Hamid, S.Ag., M.Ag.

*Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Kampus Terpadu UMY Jl.
Lingkar Selatan, Kasihan, Bantul Yogyakarta 55183*

aisyahismawati57@gmail.com

maidihamid@gmail.com

Abstrak

PRAKTIK SEWA-MENYEWA KAMAR KOS DITINJAU DARI PERSPEKTIF FIQH IJARAH

(STUDI KASUS KOS DI SEKITAR KAMPUS TERPADU UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA)

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan sistem pelaksanaan sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu UMY, serta menganalisis dari perspektif fiqh ijarah terkait praktik sewa menyewa kamar kos yang menyangkut pihak pemilik sewa kos dan pihak penyewa.

Penelitian ini menggabungkan metode kuantitatif dan kualitatif. Metode kuantitatif dilakukan dengan metode deskriptif yaitu untuk menggambarkan nilai rata-rata persentase sistem pelaksanaan praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu UMY. Metode kualitatif dilakukan untuk menjelaskan alasan mengenai sistem kos yang berlaku di sekitar kampus terpadu UMY kemudian dianalisis dengan bertolak ukur pada perspektif fiqh ijarah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar sistem pelaksanaan dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu UMY sudah sesuai dengan fiqh ijarah. Perjanjian (aqad) sewa menyewa kamar kos dilakukan secara lisan dan tertulis antara pihak pemilik sewa dan pihak penyewa, jika dilihat dari segi perjanjian telah sesuai dengan hukum Islam karena telah memenuhi syarat dan hukum ijarah. Terkait kesesuaian rukun dan syarat dalam praktik sewa menyewa kamar kos juga telah sesuai dengan ketentuan syara' dan fiqh ijarah. Kemudian, terkait dengan oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa lain telah sesuai dengan ketentuan fiqh karena pihak penyewa diperbolehkan menyewakan kembali barang yang telah disewanya kepada orang lain. Namun, meskipun sebagian besar praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu UMY telah sesuai dengan ketentuan fiqh ijarah, masih ada satu

permasalahan yang dikaji oleh peneliti yang belum sesuai dengan fiqh ijarah yaitu mengenai perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos karena pihak pemilik sewa melimpahkan pemeliharaan dan perbaikan kerusakan fasilitas kepada pihak penyewa sedangkan secara fiqh yang wajib memperbaiki kerusakan fasilitas kamar kos adalah pihak pemilik sewa.

Kata Kunci : Ijarah, Kamar Kos, Sistem Pelaksanaan Praktik Sewa Menyewa.

Abstract

THE BOARDING ROOM RENT PRACTICE SEEN FROM THE FIQH IJARAH PERSPECTIVE (A CASE STUDY ON BOARDING HOUSES AROUND THE INTEGRATED CAMPUS OF UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA)

Name: Aisyah Ismawati

Student Number: 20140730179

This research aims to explain the system of boarding room rent implementation around the integrated campus of UMY and analyze it from the fiqh ijarah perspective related to the boarding rooms rent practice involving the house owner and the tenants.

This research combined the quantitative and qualitative methods. Quantitative method was conducted using descriptive that is to describe the mean of the percentage of the system of boarding room rent implementation around the integrated campus of UMY. Qualitative method was conducted to explain the reasons about the applicable rent system around the integrated campus of UMY which then was analyzed based on the fiqh ijarah perspective.

The research results show that most of the system of boarding room rent implementations around the integrated campus of UMY have been in accordance with fiqh ijarah. The boarding room rent agreement (aqad) is conducted in oral and written agreement between the house owner and the tenants. If seen from the agreement aspect, it has been in accordance with the Islamic laws since it has fulfilled the requirements and laws of fiqh ijarah. Then, related to passing over the boarding room rent to the other tenants, it is also in accordance with fiqh because the tenants are allowed to re-rent the rented boarding rooms to other people. However, although most of the practices of boarding room rent implementation around the integrated campus of UMY have been in accordance with fiqh ijarah, there is one problem studied by the researcher that is not in accordance with fiqh ijarah, that is regarding the reparation of broken facilities in the boarding rooms. The house owner passes over the responsibility to maintain and repair broken

facilities to the tenants while according to fiqh it is actually the responsibility of the house owner.

Keywords: Ijarah, boarding room, the rent implementation system

PENDAHULUAN

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta merupakan perguruan tinggi milik Muhammadiyah yang didirikan di kota perjuangan sekaligus kota kelahiran dan pusat perkembangan Muhammadiyah.¹ Universitas Muhammadiyah Yogyakarta memiliki motto “Unggul dan Islami”.² Motto “Unggul dan Islami” ini memberikan warna tersendiri dalam kehidupan masyarakat di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta untuk melakukan kegiatan ekonomi secara Islami khususnya dalam bisnis sewa menyewa.

Pada masa kini, sewa menyewa banyak dilakukan oleh masyarakat dikarenakan masyarakat hanya ingin memanfaatkan barang atau jasa yang ditawarkan oleh pihak yang menyewakan untuk sementara waktu.³ Penerapan akad ijarah terdapat di berbagai bidang antara lain sewa menyewa rumah, kendaraan, penyewaan alat proyek, penyewaan alat rumah tangga, tenaga kerja, kemampuan dan keahlian bahkan salah satunya ialah sewa menyewa kamar kos.⁴

Perjanjian sewa menyewa kamar kos juga merupakan suatu persetujuan dimana pihak pemilik sewa mengikatkan dirinya untuk memberikan manfaat kamar kos kepada pihak penyewa selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak

¹ Panduan Akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Tahun 2014/2015, Hal.7.

² <http://www.umy.ac.id/profil/identitas> diakses pada tanggal 22 Maret 2018 pukul 02:28 pm

³ A.A. Gede Pradantya Adhi Wibawa, “Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) antara Pihak Penyewa Ruko dengan Pihak Pemilik Ruko di Kota Denpasar”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol I, No.4, Mei 2013 Hal.15

⁴ Muhammad Ikhsan Kurniawan, “Analisis Konsep Ijarah terhadap Pengelolaan Usaha Angkutan di Bandung”, *Jurnal Prosiding Keuangan dan Perbankan Syari'ah*, Vol.III, No.2, Agustus 2017, Hal.506-507.

penyewa.⁵ Dalam perjanjian tersebut kamar kos yang disewakan itu tidak dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya.⁶ Namun dari pengamatan sementara, peneliti menemukan hal-hal menarik yang timbul dari transaksi sewa menyewa yang ada di masyarakat sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Fenomena yang terjadi dalam masyarakat di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yaitu melakukan bisnis berupa sewa menyewa kamar kos untuk menambah penghasilan. Sewa menyewa kamar kos ini sangat diminati oleh masyarakat setempat karena sebagian besar masyarakatnya memiliki lahan yang cukup luas dan strategis karena berada di dekat kampus. Kedua faktor itulah yang menjadi pendorong bagi masyarakat sekitar untuk membuka usaha sewa kamar kos.

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan peneliti, ditemukan beberapa permasalahan. Pertama, masalah mengenai oper kontrak yang berkaitan dengan pengembalian uang sisa masa sewa. Studi kasus pada “Kos Putri Mimi” di Jalan Tegal Wangi No.159, Tamantirto, Kasihan, Bantul, dengan karakteristik memiliki sistem pembayaran tahunan dan uang sewa telah dibayar lunas dimuka. Namun, dalam perjalanan pelaksanaan masa kontrak, apabila pihak penyewa mengakhiri perjanjian tersebut dan masih memiliki sisa masa kontrak maka pihak pemilik sewa tidak mengembalikan uang tersebut sama sekali. Akan tetapi pihak pemilik sewa memperbolehkan adanya oper kontrak apabila pihak penyewa menginginkan uang sisa masa kontraknya kembali. Dengan begitu, pihak penyewa sebelumnya akan mendapatkan uang sisa masa kontraknya dari pihak penyewa yang baru.⁷

Namun berbeda dengan “Kos Putri Az-Zahra” di Jalan Bibis Raya Jetis, Tamantirto, Kasihan, Bantul dimana kos ini menggunakan sistem

⁵ Dewi Fitri, “Analisis Perbuatan Wanprestasi Pihak Penyewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Ri No. 1507 K/Pdt/2010)”, *Jurnal Hukum*, Hal.2.

⁶ A.A. Indah Kusuma Dewi, “Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara Pihak Menyewakan dan Pihak Penyewa di Kota Denpasar”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol IV, No.4, Juni 2016.

⁷ Wawancara dengan Yulia Rahman Pihak Penyewa Kamar Kos Putri “Mimi” pada tanggal 11 Desember 2017.

pembayaran per tiga bulan. Jika dalam pelaksanaannya pihak penyewa mengakhiri perjanjian tersebut serta masih memiliki sisa masa kontrak maka pihak pemilik sewa tidak mengembalikan uang tersebut sama sekali dan tidak diperbolehkan adanya oper kontrak karena pihak pemilik sewa kos menganggap sisa masa kontrak pihak penyewa telah hangus.⁸

Masalah lain yang sering muncul dalam praktik sewa menyewa kos adalah fasilitas kamar kos yang rusak seperti lampu padam, keran bocor, atau genteng bocor. Permasalahan yang menjadi fokus disini adalah apakah pemilik sewa kos bertanggung jawab akan memperbaiki dan mengganti kerusakan fasilitas tersebut. Pada praktiknya, apabila terjadi kerusakan fasilitas kamar kos maka ada pemilik sewa yang menanggung kerusakan tersebut, tetapi ada juga yang tidak menanggung kerusakan tersebut sama sekali.

Studi kasus pada ‘Kos Putri Andita’ di Jalan Peleman Gatak, Tamantirta, Kasihan, Bantul. Apabila terjadi kerusakan fasilitas kamar di kos tersebut seperti lampu rusak atau keran bocor akan menjadi tanggungan pihak penyewa sedangkan pihak pemilik sewa hanya menyediakan jasa untuk memperbaiki fasilitasnya saja. Dalam hal ini pihak penyewa juga harus membayarkan upah jasa perbaikan fasilitas termasuk dengan pembelian item yang rusak tersebut.⁹

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka peneliti tertarik ingin meneliti praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta ditinjau dari perspektif fiqh ijarah. Tujuan penelitian ini untuk menjelaskan sistem pelaksanaan sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu UMY, serta menganalisis dari perspektif fiqh ijarah terkait praktik sewa menyewa kamar kos yang menyangkut pihak pemilik sewa kos dan pihak penyewa.

⁸ Wawancara dengan Suci Pihak Penyewa Kamar Kos Putri ‘Az-Zahra’ pada tanggal 13 Desember 2017.

⁹ Wawancara dengan Raty Eka Zulaina Pihak Penyewa Kamar Kos Putri ‘Andita’ pada tanggal 15 Desember 2017.

Penelitian sejenis yang telah digunakan diantaranya adalah : Pertama, jurnal yang ditulis oleh Laili Nur Amalia dalam jurnal *Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol.IV, No.2 tahun (2015) yang berjudul “Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa *Laundry* (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)”¹⁰. Kedua, jurnal yang ditulis Husain Insawan dalam jurnal *Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol.II, No.1 tahun (2017) yang berjudul “*Al-Ijarah* dalam Perspektif Hadist: Kajian Hadist dengan Metode *Maudhu’iy*”¹¹. Ketiga, jurnal yang ditulis Ambariyani dan Wiwik Damayanti dalam jurnal *Mahkamah*, Vol.II, No. tahun (2017) yang berjudul “Praktik Ijarah Jasa Pengairan Sawah dalam Pandangan Hukum Ekonomi Syari’ah (Studi Kasus di Kota Metro)”¹². Keempat, jurnal yang ditulis Lolyta dalam jurnal *Hukum Islam* Vol.XIV, No.1 tahun (2014) yang berjudul “Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm dalam Perspektif Fiqih Muamalah”¹³. Kelima, jurnal yang ditulis Muhammad Izuddin Zakki dalam jurnal *Episteme*, Vol.VIII, No.1 tahun (2013) yang berjudul “Transaksi *Leasing* di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam”¹⁴.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggabungkan metode kuantitatif dan kualitatif. Metode kuantitatif dilakukan dengan metode deskriptif yaitu untuk menggambarkan nilai rata-rata persentase sistem pelaksanaan praktik sewa

¹⁰ Laili Nur Amalia, “Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa *Laundry* (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)”, *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol.IV, No.2, 2015, Hal.166-189.

¹¹ Husain Insawan, “*Al-Ijarah* dalam Perspektif Hadist: Kajian Hadist dengan Metode *Maudhu’iy*”, *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol.II, No.1, 2017, Hal. 137-154.

¹² Ambariyani dan Wiwik Damayanti, “Praktik Ijarah Jasa Pengairan Sawah dalam Pandangan Hukum Ekonomi Syari’ah (Studi Kasus di Kota Metro)”, *Jurnal Mahkamah*, Vol.II, No.1, 2017, Hal.103-134.

¹³ Lolyta, “Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm dalam Perspektif Fiqih Muamalah”, *Jurnal Hukum Islam*, Vol.XIV, No.1, 2014, Hal.125-136.

¹⁴ Muhammad Izuddin Zakki, “Transaksi *Leasing* di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Episteme*, Vol.VIII, No.1, 2013, Hal.175-210.

menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu UMY. Metode kualitatif dilakukan untuk menjelaskan alasan mengenai sistem kos yang berlaku di sekitar kampus terpadu UMY kemudian dianalisis dengan bertolak ukur pada perspektif fiqh ijarah.¹⁵

Subjek penelitian yaitu pihak pemilik kos dan pihak penyewa. Populasi yang dipilih yaitu kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan angket. Agar penelitian tidak diragukan masalah keabsahannya, untuk angket penelitian kuantitatif tidak menggunakan uji validitas atau tidak diujicobakan karena hanya untuk mencari nilai persentase rata-rata kos di sekitar kampus Universitas Muhammadiyah. Sedangkan penelitian kualitatif menggunakan triangulasi teknik, triangulasi sumber dan triangulasi teori.¹⁶ Teknik analisis data kuantitatif dalam penelitian ini tidak menggunakan alat-alat uji statistik dikarenakan penelitian ini hanya mencari nilai rata-rata mengenai presentase sistem sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Sedangkan, teknik analisis data kualitatif dilakukan bersamaan dengan pengumpulan data kemudian peneliti melakukan penafsiran dengan menggunakan bertolak ukur pada perspektif fiqh ijarah untuk mendapatkan kesimpulan.¹⁷

HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik responden dari sampel yang berhasil dikumpulkan berjumlah 126 kos. **Pertama**, digolongkan berdasarkan jenis kos yang disewakan. Kos putri berjumlah 94 kos atau sebesar 75% dan kos putra berjumlah 32 kos atau sebesar 25%. **Kedua**, digolongkan berdasarkan sistem pembayaran sewa. Sistem pembayaran sewa kos bulanan berjumlah 11 kos

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta), 2017, Hal.9.

¹⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta), 2017, Hal.117.

¹⁷ Nawari Ismail, *Metodologi Penelitian untuk Studi Islam*, (Yogyakarta: Samudra Biru), 2015, hlm. 98-99

atau sebesar 9%, sistem pembayaran sewa kos triwulan berjumlah 3 kos atau sebesar 2%, sistem pembayaran sewa kos pertengahan tahunan berjumlah 8 kos atau sebesar 6% dan sistem pembayaran sewa kos tahunan berjumlah 104 kos atau sebesar 83%. **Ketiga**, digolongkan berdasarkan sistem angsuran pembayaran sewa kos. Responden yang sistem pembayaran kos bisa diangsur berjumlah 57 kos atau sebesar 45% dan sistem pembayaran kos tidak bisa diangsur berjumlah 69 kos atau sebesar 55%. **Keempat**, digolongkan berdasarkan bentuk perjanjian sewa menyewa kos. Kos yang melakukan bentuk perjanjian sewa menyewa kos secara lisan dan tertulis berjumlah 58 kos atau sebesar 46%, bentuk perjanjian sewa menyewa kos secara tertulis berjumlah 26 kos atau sebesar 21% dan bentuk perjanjian secara lisan berjumlah 42 kos atau sebesar 33%. **Kelima**, digolongkan berdasarkan bukti pembayaran yang diterima pihak penyewa. Responden yang menerima bukti pembayaran sewa kamar kos menggunakan kwitansi berjumlah 125 kos atau sebesar 99% dan menerima bukti pembayaran sewa kamar kos menggunakan surat pernyataan bermaterai berjumlah 1 kos atau sebesar 1%. **Keenam**, digolongkan berdasarkan pengembalian uang sisa masa sewa. Responden yang dikembalikan uang sisa masa sewa kos berjumlah 25 kos atau sebesar 20% dan tidak dikembalikan uang sisa masa sewa kos berjumlah 101 kos atau sebesar 80%. **Ketujuh**, digolongkan berdasarkan oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa baru. Responden yang diperbolehkan melakukan oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa baru berjumlah 96 kos atau sebesar 76% dan tidak diperbolehkan melakukan oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa baru berjumlah 30 kos atau sebesar 24%. **Kedelapan**, digolongkan berdasarkan perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos. Responden yang diperbaiki kerusakan fasilitas kamar kos oleh pihak pemilik sewa berjumlah 46 kos atau sebesar 37% dan pihak penyewa yang memperbaiki kerusakan fasilitas kamar kos berjumlah 80 kos atau sebesar 63%. **Kesembilan**, digolongkan berdasarkan jumlah pengisi angket dari total 300 responden yaitu berjumlah 126 kos. Kos yang memiliki 1 responden sebagai pengisi angket berjumlah 22 kos. Kos yang memiliki 2 responden sebagai

pengisi angket berjumlah 41 kos. Kos yang memiliki memiliki 3 responden sebagai pengisi angket berjumlah 28 kos. Kemudian, kos yang memiliki 4 responden sebagai pengisi angket berjumlah 14 kos.

Hasil penelitian yang didapatkan dari angket penelitian yang disebar ke pihak penyewa untuk mendapatkan data persentase mengenai sistem pelaksanaan praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Kemudian, wawancara terhadap pihak pemilik sewa untuk menjelaskan alasan mengenai sistem pelaksanaan yang berlaku dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Pada pembahasan ini peneliti juga akan membahas hasil penelitian dengan bertolak ukur pada perspektif fiqh ijarah dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Pertama, Pelaksanaan praktik sewa menyewa kamar kos berlangsung ketika pihak pemilik sewa dan pihak penyewa menyepakati harga dan persyaratan lainnya untuk mencapai mufakat. Dari hasil angket sebesar 46% atau sebanyak 58 kos melakukan akad sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dilakukan secara lisan dan tulisan. Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan 10 pihak pemilik sewa kamar kos dapat disimpulkan bahwa akad dalam praktik sewa menyewa kamar kos dilakukan secara lisan berupa ucapan dan tertulis berupa penandatanganan surat perjanjian dan bukti pembayaran yang diberikan pihak pemilik sewa kepada pihak penyewa berupa selebar kertas kwitansi serta penyerahan kunci kamar.

Apabila ditinjau dari perspektif fiqh ijarah mengenai pelaksanaan akad pada praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta telah sesuai dengan ketentuan fiqh ijarah. Pelaksanaan perjanjian (*aqad*) secara lisan dan tertulis dalam praktik sewa menyewa kamar kos ini memberikan kemudahan dan tidak bertentangan

dengan ketentuan syara' serta mendatangkan kemashalatan bagi kedua belah pihak agar tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.¹⁸

Kedua, Sewa menyewa kamar kos dikatakan sah apabila terpenuhinya rukun ijarahnya yaitu pihak pemilik sewa (mu'jir) yang menyewakan manfaat, orang yang menyewa atau penyewa (musta'jir), manfaat yang ditimbulkan dari barang yang disewakan (ma'jur), upah sewa atas manfaat yang diterima (ujrah) dan akad ijarah (ijab dan qabul) dalam sewa menyewa kamar kos.¹⁹

Praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta sudah memenuhi rukun-rukun ijarah dimana terdapat *mu'jir* yaitu pihak pemilik sewa yang menyewakan manfaat dari kamar kos. Kemudian adanya *musta'jir* yaitu pihak penyewa yang mengambil manfaat dari kamar kos yang disewanya. *Ma'jur* yaitu kamar kos sebagai sesuatu yang dapat diambil manfaatnya oleh pihak penyewa. *Ujrah* yaitu adanya pembayaran diawal terjadinya perjanjian akad yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak pemilik sewa kamar kos berupa uang. Akad dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dilakukan secara lisan dan tertulis sebesar 46% atau sebanyak 58 kos, dimana secara lisan berupa ucapan ijab oleh pihak pemilik sewa kamar kos "saya sewakan kamar kos nomor 5 ke mbak aisyah sebesar 4,5 juta selama satu tahun" dan qabul yang diucapkan oleh pihak penyewa "saya sewa kamar kos nomor 5 sebesar 4,5 juta selama satu tahun" sedangkan tertulis berupa penandatanganan bukti pembayaran yang diberikan pihak pemilik sewa kepada penyewa berupa selemba kwitansi serta penyerahan kunci kamar.

Ketiga, dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta telah terpenuhi secara sempurna syarat ijarahnya. Syarat terbentuknya akad ijarah (al-in'iqad) yaitu berkaitan dengan orang yang melakukan akad, akad itu sendiri dan objek

¹⁸ T.M. Habi asy Shiddieqy, *Falsafah Hukum Islam*, (Jakarta: Bulan Bintang), 1997, Hal.86.

¹⁹ Wahbah Zuhaili, *Al Fiqh al-Islami*, Jilid V, (Damaskus : Daar al Fikr), 1989, Hal.387

akad.²⁰ Dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta kedua belah pihak yang melakukan akad yaitu pihak pemilik sewa dengan pihak penyewa sudah berakal dan baliq. Mengenai akad dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yaitu berupa adanya ijab oleh pihak pemilik sewa dan qabul oleh pihak penyewa dimana pihak penyewa menerima apa yang dinyatakan oleh pihak pemilik sewa berupa kunci kamar kos. Objek akadnya yaitu kamar kos yang disewakan merupakan harta yang bernilai dan halal untuk digunakan dimana kamar kos tersebut dapat diambil manfaatnya oleh pihak penyewa sebagai tempat tinggal sementara. Kemudian, kamar kos tersebut dimiliki oleh pemilik sewa atau yang mewakilkannya dan dapat diserahkan pada saat yang disepakati.

Syarat sah (syarth ash-shihhah) ijarah dilihat dari kerelaan para pelaku akad dalam praktik sewa menyewa kamar kos bahwasannya tidak terdapat unsur paksaan antara keduanya, apabila tidak terdapat kecocokan antara keduanya maka akad tersebut menjadi batal dan sebaliknya apabila tidak terdapat masalah antara keduanya maka akad tersebut dapat dilanjutkan. Kejelasan mengenai barang yang disewa berupa kamar kos kamar nomor berapa yang akan disewakan kepada pihak penyewa. Kejelasan mengenai manfaat dari kamar kos sudah sesuai dengan ketentuan syara' karena dimanfaatkan secara halal dengan menjadikan kamar kos tersebut sebagai tempat tinggal untuk sementara waktu dan bukan dimanfaatkan untuk kemaksiatan. Kejelasan mengenai masa waktu juga sudah sesuai dengan ketentuan fiqh karena diawal perjanjian antara pihak pemilik sewa kamar kos dan pihak penyewa telah ditetapkan jangka waktu kamar kos yang akan disewa. Kejelasan mengenai harga upah sewa juga sudah ditetapkan diawal perjanjian sesuai kesepakatan kedua belah pihak . Untuk hukum dalam

²⁰ *Ibid*, Hal.34.

transaksi sewa menyewa kamar kos ini sudah termasuk kedalam ijarah shahih karena jelas manfaatnya dan jelas biayanya.²¹

Syarat berlakunya akad ijarah (syarth an-nafaadz) yaitu terkait dengan hak milik atau kekuasaan penuh terhadap akad.²² Dimana dalam pelaksanaan praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta sebagian besar adalah hak milik oleh pihak pemilik sewa. Namun, apabila kos tersebut dikelola oleh penjaga kos maka sewa menyewa kamar kos tersebut dianggap sah karena sudah mendapatkan persetujuan dari pihak pemilik.

Syarat mengikatnya akad ijarah (syarth luzum) dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta sudah sempurna dikarenakan kamar kos yang disewakan dalam kondisi baik atau layak ditempati dan tidak mengalami kerusakan, sehingga tidak terhalang pemanfaatannya. Kemudian dalam perjanjian praktik sewa menyewa kamar kos yang sudah sah dan mengikat tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Akan tetapi, perjanjian sewa menyewa yang telah sah dan mengikat dapat dibatalkan dengan cara adanya kesepakatan antara kedua belah pihak (iqalah). Misalnya, pengembalian uang sisa masa sewa kepada pihak penyewa, yang sebelumnya sudah disepakati oleh kedua belah pihak.²³

Keempat, terkait dengan permasalahan pengembalian uang sisa masa sewa didapatkan hasil angket sebanyak 101 kos atau sebesar 80% pihak pemilik sewa tidak mengembalikan uang sisa masa sewa apabila pihak penyewa mengakhiri perjanjian ditengah masa kontrak. Berdasarkan hasil wawancara dengan 10 pihak pemilik sewa kamar kos dapat disimpulkan bahwa pihak pemilik sewa kamar kos tidak mengembalikan uang sisa masa sewa dikarenakan pihak pemilik menganggap pihak penyewa yang

²¹ *Ibid*, Hal.391.

²² *Ibid*, Hal.400.

²³ *Ibid*, Hal.404.

membatalkan perjanjian secara sepihak. Sehingga, bukan menjadi kewajiban pihak pemilik sewa untuk mengembalikan uang sisa masa sewa tersebut.

Apabila ditinjau dari perspektif fiqh ijarah mengenai *khuluw*, apabila pemilik sewa mengambil sejumlah uang tertentu sisa masa sewa sebagai imbalan pengosongan tempat. Maka, sejumlah uang yang diambil itu dianggap penyegeraan sebagian upah yang disepakati dalam akad.²⁴ Sehingga, dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta apabila pihak pemilik sewa tidak mengembalikan uang sisa masa sewa kepada pihak penyewa dibenarkan secara fiqh ijarah sama halnya seperti dalam jual beli.

Kelima, terkait dengan oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa baru, oper kontrak adalah kesepakatan yang dilakukan dimana pihak penyewa pertama melepaskan hak atas manfaat berupa kamar yang disewa kepada penyewa baru pada pertengahan masa sewa dengan imbalan sejumlah uang sesuai kesepakatan.²⁵ Berdasarkan hasil angket sebanyak 96 kos atau sebesar 76% pihak penyewa diperbolehkan melakukan oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa baru. Kemudian, berdasarkan hasil wawancara dengan 10 pihak pemilik sewa, 6 diantaranya memperbolehkan adanya oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa baru dengan alasan bahwasannya pihak penyewa lama masih mempunyai sisa masa sewa dan masih ada hak pihak penyewa atas kamar kos yang telah dibayar lunas. Akan tetapi, 4 diantaranya tidak memperbolehkan adanya oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa baru dikarenakan pihak pemilik sewa menganggap telah hangus sisa masa kontrak pihak penyewa.

Menurut ketentuan fiqh ijarah pada dasarnya pihak penyewa boleh meminjamkan atau menyewakan kembali kamar kos yang telah disewa kepada pihak penyewa lainnya, karena dia boleh memanfaatkannya sesuai dengan keinginannya, seperti menempatkannya sendiri atau memberikan izin

²⁴ *Ibid*, Hal.403.

²⁵ Subekti. R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Aneka Perjanjian*, (Jakarta : PT.Pradmya Paramita), 1999, Hal.46.

orang lain untuk menempatinnya dengan akad ijarah atau i'arah.²⁶ Hal tersebut sah dan dibenarkan secara syara' apabila mendapatkan persetujuan dari pihak pemilik. Kemudian, pihak penyewa baru mempunyai keharusan untuk menjaga akad yang telah ditetapkan antara pemilik dan penyewa pertama. Sehingga, oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa baru dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dibenarkan secara fiqh ijarah.

Keenam, terkait dengan perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos. Didapatkan dari hasil angket sebanyak 80 kos atau sebesar 63% pihak penyewa yang memperbaiki kerusakan fasilitas. Berdasarkan hasil wawancara dengan 10 pihak pemilik sewa kamar kos, 7 diantaranya melimpahkan pemeliharaan dan perbaikan kerusakan fasilitas kepada pihak penyewa dengan kata lain pihak pemilik sewa tidak menanggung perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos. Namun, 3 diantaranya akan memperbaiki kerusakan fasilitas kamar kos karena merupakan kewajibannya sebagai pemilik sewa kamar kos, hal ini dilakukan agar pihak penyewa tetap nyaman.

Menurut ketentuan fiqh pemilik sewa yang wajib menambal tembok, memperbaiki saluran air, atau kerusakan fasilitas lainnya hingga menjadi layak untuk dimanfaatkan kembali. Hal itu karena kos tersebut milik orang yang menyewakan dan pemilik wajib memperbaiki barang miliknya sendiri. Akan tetapi, pemilik sewa tidak boleh dipaksa untuk memperbaikinya karena pemilik barang tidak dapat dipaksa untuk memperbaiki barang miliknya.²⁷ Jika tidak diperbaiki oleh pihak pemilik sewa maka pihak penyewa diperbolehkan mengakhiri kontrak dengan alasan barang yang disewakan cacat atau rusak sehingga tidak dapat dimanfaatkan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

²⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, Jilid V: Hal.415.

²⁷ *Ibid*, Hal.415.

1. Praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta ini dilakukan sebagian besar masyarakatnya dengan memanfaatkan lahan yang sebelumnya hanya berupa rawa dan sawah yang kemudian dikelola dengan mendirikan kos-kosan. Hal tersebut masih berlangsung hingga saat ini karena merupakan ladang bisnis yang menjanjikan. Mayoritas sebesar 46% perjanjian (*aqad*) dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dilakukan secara lisan dan tulisan oleh pihak pemilik sewa kos dan pihak penyewa. Akad tersebut secara tersirat dan tersurat telah menimbulkan adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi masing-masing pihak. Dalam praktiknya, pihak pemilik sewa menerima uang pembayaran sewa dan memberikan kenikmatan akan manfaat barang yang disewakan dan pihak penyewa memberikan sejumlah uang sebagai pembayaran atas suatu manfaat barang atau tempat yang hendak disewanya. Dalam akad sewa menyewa kamar kos ini tidak ada perjanjian mengenai pengembalian sisa masa sewa karena menganggap pihak penyewa mengakhiri perjanjian secara sepihak. Namun, sebesar 76% pihak penyewa diperbolehkan melakukan oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa baru untuk mendapatkan uang sisa masa sewa dari penyewa baru. Kemudian, mengenai perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos mayoritas sebesar 63% pihak pemilik sewa tidak memperbaiki kerusakan fasilitas kamar kos. Hal ini dikarenakan pihak pemilik sewa melimpahkan pemeliharaan dan perbaikan kerusakan fasilitas kepada pihak penyewa.

2. Dengan memperhatikan dan mengkaji fiqh ijarah mengenai praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang bersumber dari norma-norma hukum Islam berupa Al-Qur'an dan As-Sunnah, Mashalah dan *Urf*' tentang sewa menyewa. Maka mengenai perjanjian (*aqad*) dibenarkan secara hukum Islam karena telah memenuhi syarat dan hukum ijarah. Dari segi rukun dan syarat ijarah dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta sudah sesuai dengan ketentuan syara'.

Kemudian, tidak adanya pengembalian uang sisa masa sewa juga dibenarkan secara perspektif fiqh ijarah dikarenakan pihak pemilik diperbolehkan mengambil sisa uang sewa tersebut karena memiliki hak atas manfaat barang yang disewakan seperti halnya dalam jual beli. Oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa baru dipandang sah dan dibenarkan secara syara' apabila mendapatkan persetujuan dari pihak pemilik sewa dan secara fiqh juga diperbolehkan selama pihak penyewa masih mempunyai sisa masa sewa dan selama tidak mengubah perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Sebesar 63% mengenai perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos tidak diperbaiki oleh pihak pemilik sewa dikarenakan pihak pemilik sewa melimpahkan pemeliharaan kamar kos dan perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos kepada pihak penyewa. Sedangkan, dalam ketentuan fiqh ijarah yang wajib memperbaiki kerusakan fasilitas kamar kos adalah pihak pemilik sewa.

Saran

1. Karena ada sesuatu yang belum jelas maka semua yang akan diperjanjikan baik secara lisan maupun tulisan harus jelas terkait persyaratan dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Agar antara pihak pemilik sewa dan pihak penyewa mengetahui dengan jelas hak dan kewajibannya masing-masing. Sehingga tidak lagi timbul masalah ketidakjelasan dan kesalahpahaman mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak dikemudian hari, dan masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.
2. Terkait konsekuensi hukum ijarah dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta harus diperjelas. Karena tidak ada hal yang terkait dengan ketentuan pengembalian uang sisa masa sewa ketika sewa menyewa itu tidak sempurna atau perbaikan kerusakan fasilitas yang tidak ditentukan dalam akad sehingga berpotensi menimbulkan *gharar*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Panduan Akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Tahun 2014/2015
- Subekti, R 1999. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Aneka Perjanjian*. Jakarta : PT.Pradmya Paramita.
- Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Hasbi, M. Asy Shiqqieqi. 1997. *Falsafah Hukum Islam*. Jakarta: Bulan Bintang.
- Zuhaili, Wahbah. 2011. *Al-Fiqh al Islami wa Adillatuhu Jilid IV*. Jakarta: Gema Insani.

Jurnal

- Azrianti, Seftia. (2013). Prosedur hukum upaya penyelesaian sengketa atas terjadinya wanprestasi dalam sewa menyewa rumah menurut peraturan pemerintah republik Indonesia nomor 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik. *Jurnal Petita*. Vol.III N0.1
- Damayanti, Wiwik dan Ambariyani. (2017). Praktik ijarah jasa pengairan sawah dalam pandangan hukum ekonomi syari'ah (studi kasus di kota metro). *Jurnal Mahkamah*. Vol.II. No.1.
- Da Costa, Debora. (2016). Penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa rumah. *Jurnal Lex et Societatis*. Vol.IV. No. 2.
- Fitri, Dewi. (2013). Analisis perbuatan wanprestasi pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa rumah (studi kasus putusan mahkamah agung RI No.1507 K/Pdt/2010). *Jurnal Hukum*. Vol.II. No.5.
- Handayani, Ni Wayan. (2014). Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa villa oleh orang asing di kabupaten ganyar. *Jurnal Hukum*.
- Ikhsan, Muhammad Kurniawan. (2017). Analisis konsep ijarah terhadap pengelolaan usaha angkutan di Bandung. *Jurnal Prosiding Keuangan dan Perbankan Syari'ah*. Vol.III. No.2.
- Insawan, Husain. (2017). *Al-ijarah* dalam perspektif hadist: kajian hadist dengan metode *maudhu'iy*. *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol.II. No.1.

- Izuddin, Muhammad Zakki. (2013). Transaksi *leasing* di indonesia dalam perspektif hukum Islam. *Jurnal Episteme*. Vol.VIII. No.1.
- Kusuma, A.A. Indah Dewi. (2016). Perjanjian sewa menyewa rumah antara pihak menyewakan dan pihak penyewa di Kota Denpasar. *Jurnal Kertha Semaya*. Vol.IV. No.4.
- Lolyta. (2014). Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm dalam Perspektif Fiqih Muamalah. Vol.XIV. No.1.
- Nur, Laili Amalia. (2015). Tinjauan ekonomi Islam terhadap penerapan akad ijarah pada bisnis jasa *laundry* (studi kasus di desa kedungrejo kecamatan muncar). *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*. Vol.IV. No.2.
- Pradantya, A.A. Gede Adhi Wibawa. (2013). Bentuk perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) antara pihak penyewa ruko dengan pihak pemilik ruko di kota denpasar. *Jurnal Kertha Semaya*. Vol I. No.4.

Website

www.umy.ac.id di akses pada tanggal 22 Maret 2018 pukul 02:28 PM

LAMPIRAN 1

PEDOMAN WAWANCARA dengan PIHAK PEMILIK KOS

DATA RESPONDEN

Hari / Tanggal :

Nama :

Selaku :

Nama Kos :

Alamat Kos :

DAFTAR PERTANYAAN

1. Bagaimana sistem pembayaran di kos Bapak/Ibu ?
2. Apakah pembayaran di Kos Bapak/Ibu dapat diangsur ?
3. Bagaimana bentuk perjanjian di Kos Bapak/Ibu ?
4. Apa bukti pembayaran yang diterima oleh pihak penyewa ?
5. Apakah akan ada pengembalian uang sisa masa sewa ‘‘apabila pihak penyewa menghentikan perjanjian kontrak dipertengahan masa sewanya’’ ? Jelaskan Alasannya !
6. Apakah di kos anda, penyewa diperbolehkan melakukan oper kontrak (menyewakan) kepada penyewa lain selama dalam masa kontrak ? Jelaskan Alasannya !
7. Jika terjadi kerusakan fasilitas kamar kos (misalnya : lampu mati, keran bocor, tembok berjamur dan sebagainya) Apakah akan diperbaiki oleh Bapak/Ibu selaku pemilik sewa kos? Jelaskan Alasannya !

LAMPIRAN 2

ANGKET PENELITIAN dengan PIHAK PENYEWAWA KOS

Kepada responden,

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan Hormat,

Saya mahasiswa Program studi Muamalah konsentrasi Ekonomi dan Perbankan Islam Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, sedang melakukan penelitian dengan kepentingan penyusunan skripsi untuk memenuhi salah satu prasyarat memperoleh gelar sarjana (Strata satu/ S-1) mengenai ‘ ‘ **Praktik Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau dari Perspektif Fiqh Ijarah (Studi Kasus Kos di Sekitar Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)**’ ’ .

Maka dalam rangka pengumpulan data saya mohon Anda memberikan JAWABAN YANG SEBENARNYA DAN SEMUA JAWABAN ANDA DIJAMIN KERAHASIAANNYA OLEH PENELITI.

Terimakasih,

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta.....2018

Peneliti

Responden

Aisyah Ismawati

(.....)

A. DATA PERSONAL RESPONDEN

NAMA	
USIA	
AGAMA	
NAMA KOS	
ALAMAT KOS	
JENIS KELAMIN	1. Laki-laki 2. Perempuan
STATUS PERKAWINAN	1. Menikah 2. Belum menikah
PENDIDIKAN TERAKHIR	1. Tidak sekolah/ Tidak lulus SD 2. SD 3. SMP 4. SMA 5. DI/ DIII 6. S1-S3

B. PERTANYAAN

NO	PERTANYAAN UMUM
1.	Bagaimana sistem pembayaran sewa kos anda ? a. Bulanan b. Triwulanan c. Pertengah Tahunan d. Tahunan
2.	Apakah sistem pembayaran di kos anda bisa di angsur ? a. Ya b. Tidak

3.	<p>Bagaimana bentuk perjanjian sewa menyewa kos tersebut ?</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Secara Lisan b. Secara Tertulis c. Secara Lisan dan Tertulis
4.	<p>Apakah bukti pembayaran uang sewa yang pihak penyewa terima dari pihak pemilik sewa kos ?</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Menggunakan kwitansi b. Menggunakan Surat Pernyataan bermaterai
5.	<p>Apakah akan ada pengembalian uang sisa masa sewa “apabila pihak penyewa menghentikan perjanjian kontrak dipertengahan masa sewanya”?</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Ya b. Tidak <p>Alasannya :</p> <p>.....</p>
6.	<p>Apakah dikos anda, penyewa diperbolehkan melakukan <i>oper kontrak</i> (menyewakan) kepada penyewa lain selama dalam masa kontrak ?</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Ya b. Tidak <p>Alasannya :</p> <p>.....</p>
7.	<p>Jika terjadi kerusakan fasilitas kamar kos (misalnya : lampu mati, keran bocor, tembok jamur dan sebagainya) apakah akan diperbaiki oleh pemilik kos ?</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Ya b. Tidak <p>Alasannya :</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

LAMPIRAN 3

Dokumentasi Foto



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

FORMULIR PERSETUJUAN NASKAH PUBLIKASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Homaidi Hamid, S.Ag., M.Ag.

NIK : 19720503199904113029

Adalah Dosen Pembimbing Skripsi dari Mahasiswa :

Nama : Aisyah Ismawati

NPM : 20140730179

Fakultas : Agama Islam

Program Studi : Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos Ditinjau Dari
Perspektif Fiqh Ijarah (Studi Kasus Kos Di Sekitar Kampus
Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)

Hasil Turnitin : 3 %

Menyatakan bahwa naskah publikasi ini telah diperiksa dan dapat digunakan
untuk memenuhi syarat tugas akhir.

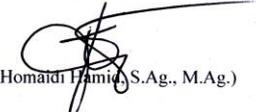
Yogyakarta, 12 Mei 2018

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ekonomi Syariah

Dosen Pembimbing


(Dr. Maesyaroh, M.A.)


(Homaidi Hamid, S.Ag., M.Ag.)