

BAB IV

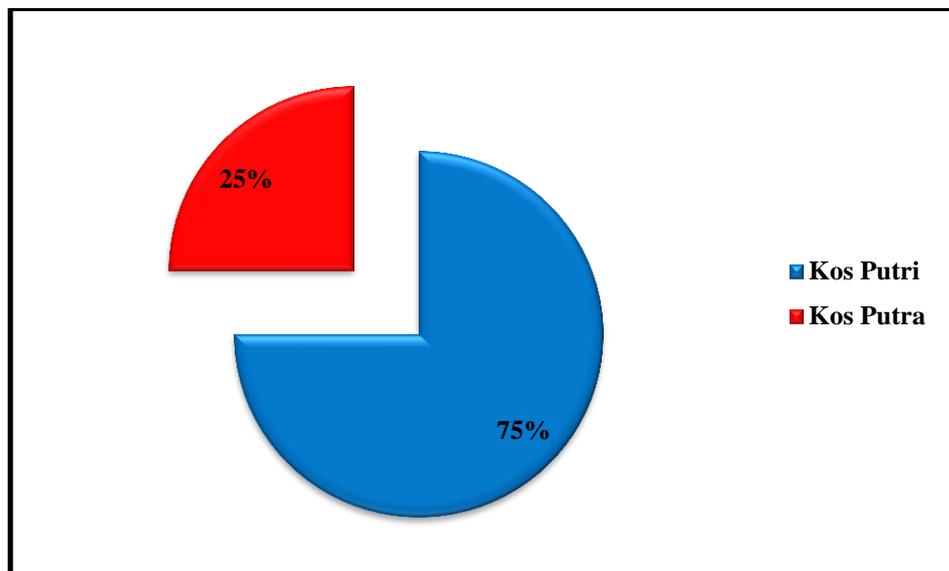
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Karakteristik Responden Penelitian

Penelitian ini dilakukan di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Objek pada penelitian ini adalah pelaku sewa menyewa kamar kos. Sampel yang berhasil dikumpulkan sebanyak 126 kos. Berikut ini adalah rincian hasil pengolahan data identitas responden dengan menggunakan *Microsoft Excell* versi 2010 :

1. Jumlah Kos Berdasarkan Jenis Kos yang Disewa

Diagram 4.1 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Jenis Kos yang Disewa

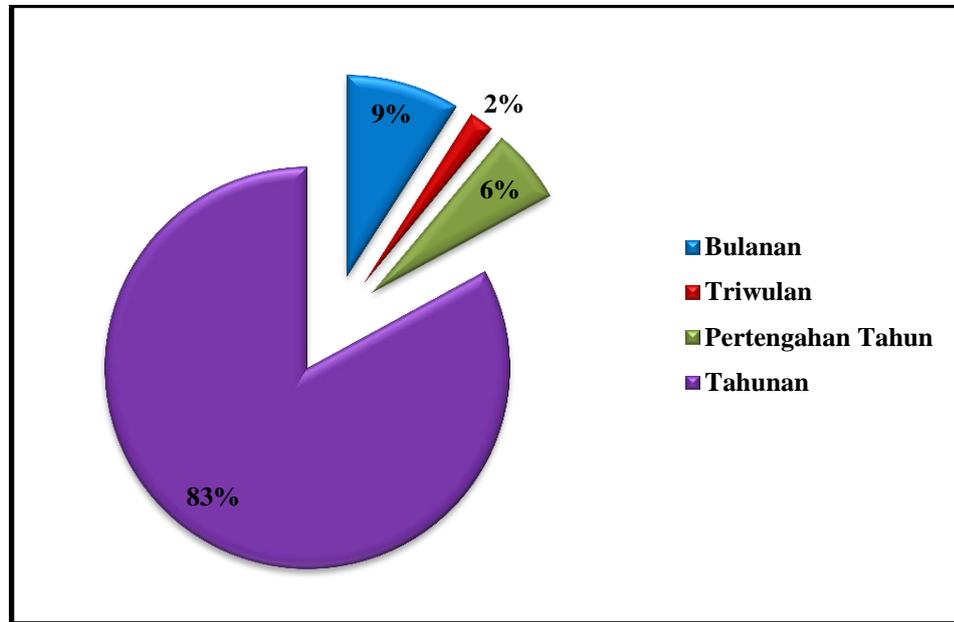


Sumber : Data Primer yang Diolah Tahun 2018

Dilihat dari diagram di atas total kos berjumlah 126 yang dapat digolongkan berdasarkan jenis kos yang disewakan. Kos Putri berjumlah 94 kos dan Kos Putra berjumlah 32 kos.

2. Jumlah Kos Berdasarkan Sistem Pembayaran Sewa Kos.

Diagram 4.2 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Sistem Pembayaran Sewa Kos

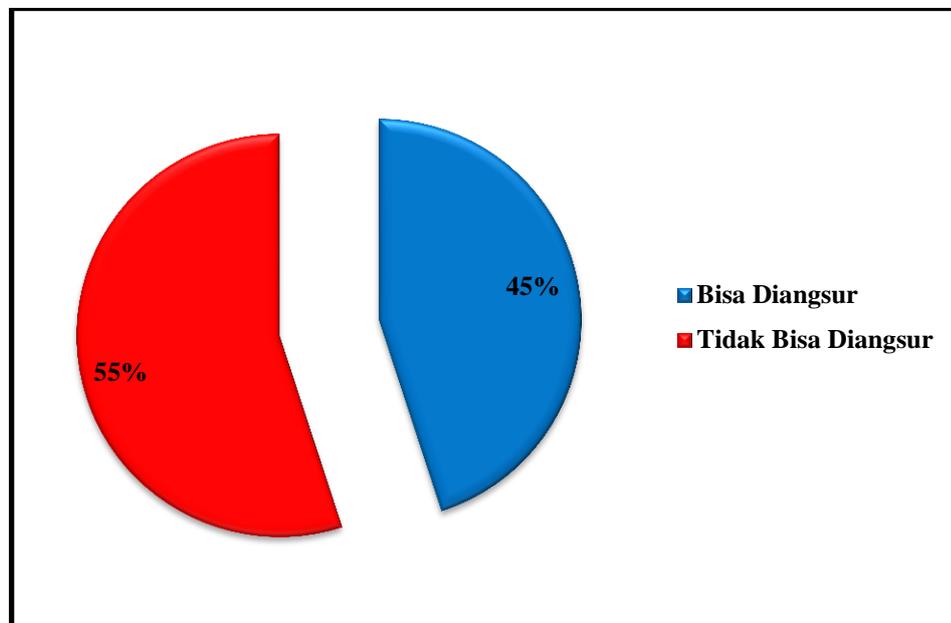


Sumber: Data Primer yang Diolah Tahun 2018

Dilihat dari diagram di atas total kos berjumlah 126 yang digolongkan berdasarkan sistem pembayaran sewa. Sistem pembayaran sewa kos bulanan berjumlah 11 kos, sistem pembayaran sewa kos triwulan berjumlah 3 kos, sistem pembayaran sewa kos pertengahan tahunan berjumlah 8 kos dan sistem pembayaran sewa kos tahunan berjumlah 104 kos responden. Sehingga dapat disimpulkan sistem pembayaran sewa kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta mayoritas menggunakan sistem tahunan.

3. Jumlah Kos Berdasarkan Sistem Angsuran Pembayaran Sewa Kos

Diagram 4.3 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Sistem Angsuran Pembayaran Sewa Kos

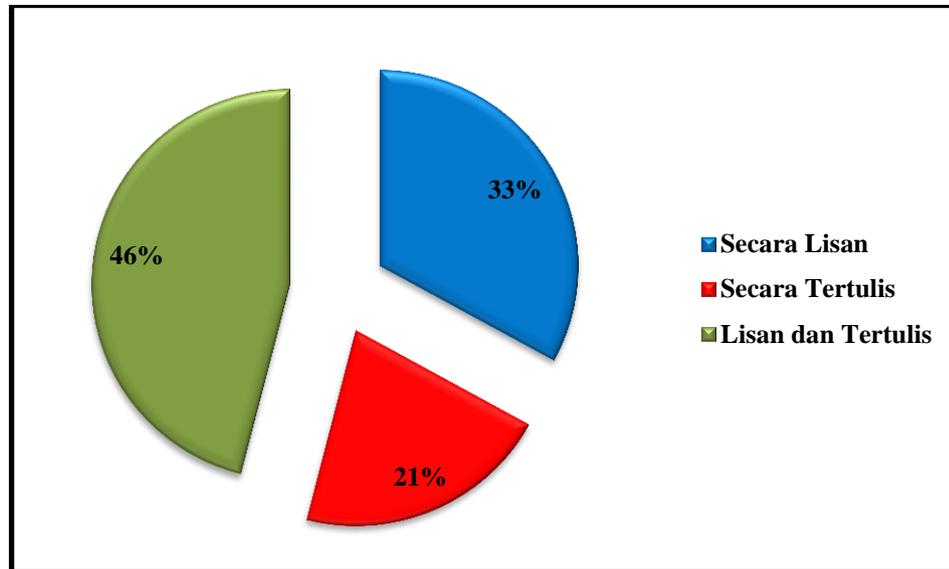


Sumber : Data Primer yang Diolah Tahun 2018

Dilihat dari diagram di atas total kos berjumlah 126 yang digolongkan berdasarkan sistem angsuran pembayaran sewa kos. Responden yang sistem pembayaran kos bisa diangsur berjumlah 57 kos dan sistem pembayaran kos tidak bisa diangsur berjumlah 69 kos.

4. Jumlah Kos Berdasarkan Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Kos

Diagram 4.4 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Kos

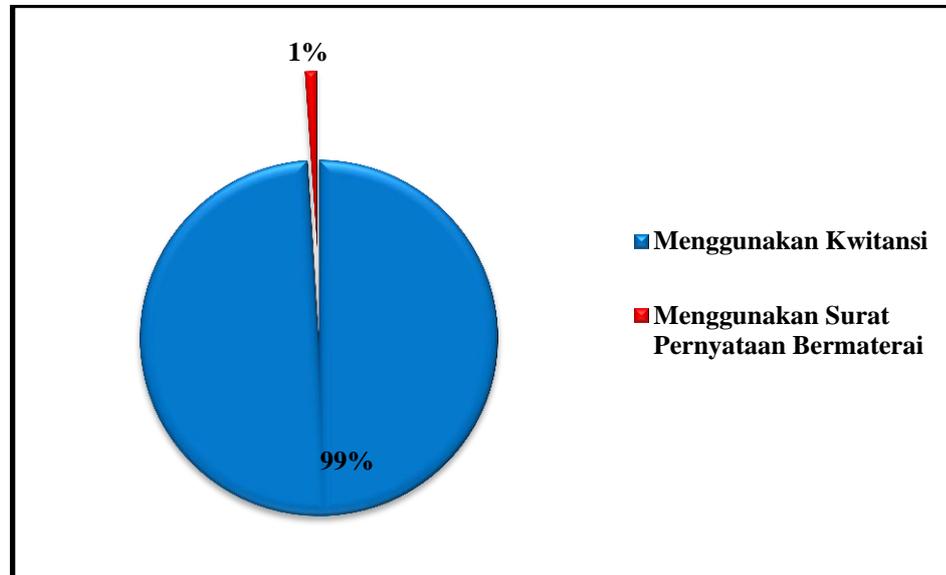


Sumber : Data Primer yang Diolah Tahun 2018

Dilihat dari diagram di atas total kos berjumlah 126 yang digolongkan berdasarkan bentuk perjanjian sewa menyewa kos. Responden yang melakukan bentuk perjanjian sewa menyewa kos secara lisan dan tertulis berjumlah 58 kos, bentuk perjanjian sewa menyewa kos secara tertulis berjumlah 26 kos dan bentuk perjanjian secara lisan berjumlah 42 kos.

5. Jumlah Kos Berdasarkan Bukti Pembayaran yang Diterima Pihak Penyewa.

Diagram 4.5 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Bukti Pembayaran yang Diterima Pihak Penyewa

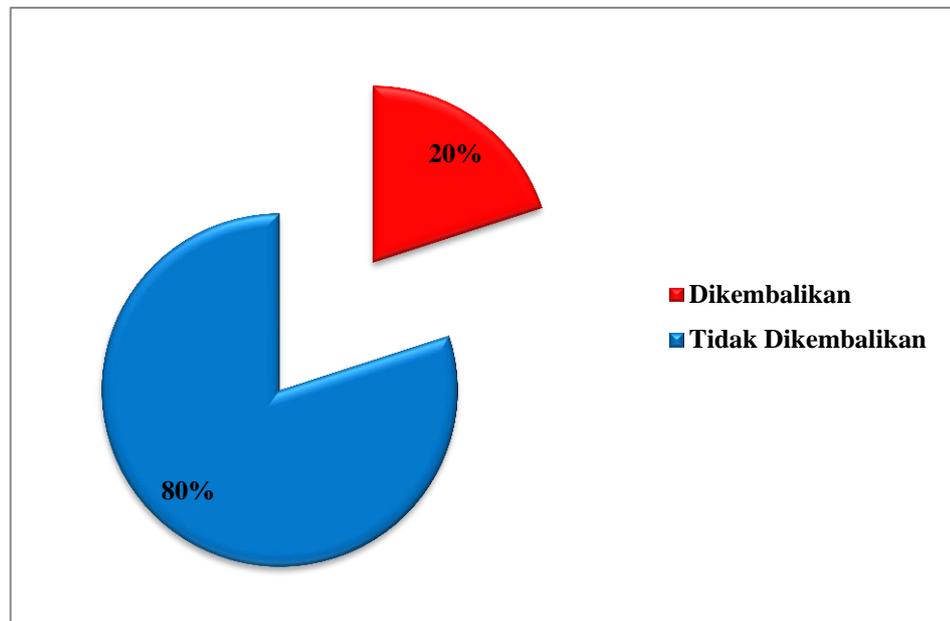


Sumber : Data Primer yang Diolah Tahun 2018

Dilihat dari diagram di atas total kos berjumlah 126 yang digolongkan berdasarkan bukti pembayaran yang diterima pihak penyewa. Responden yang menerima bukti pembayaran sewa kamar kos menggunakan kwitansi berjumlah 125 kos dan menerima bukti pembayaran sewa kamar kos menggunakan surat pernyataan bermaterai berjumlah 1 kos.

6. Jumlah Kos Berdasarkan Pengembalian Uang Sisa Masa Sewa Kos Sebelum Selesai Masa Sewanya

Diagram 4.6 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Pengembalian Uang Sisa Masa Sewa Kos Sebelum Selesai Masa Sewanya

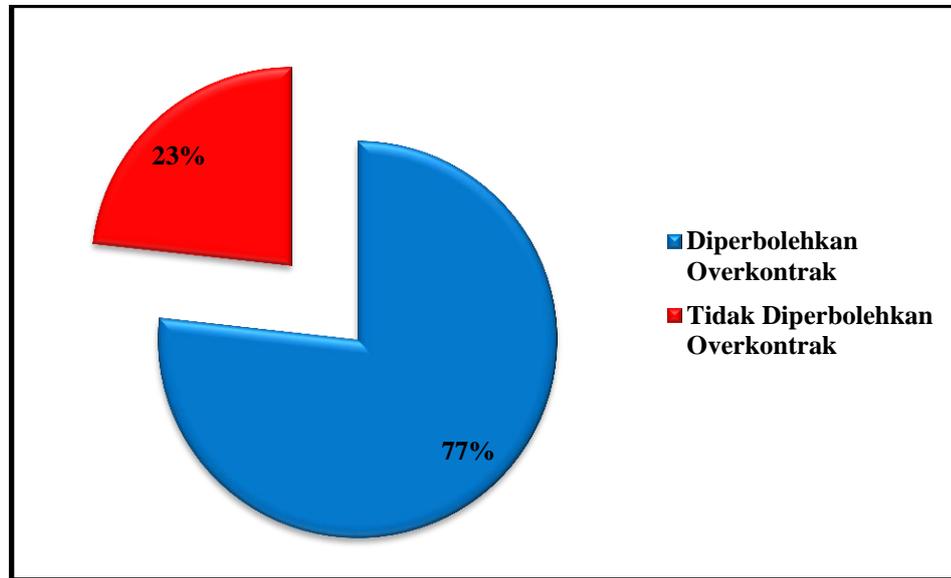


Sumber : Data Primer yang Diolah Tahun 2018

Dilihat dari diagram di atas total kos berjumlah 126 yang berdasarkan pengembalian uang sisa masa sewa kos jika pihak penyewa mengakhiri perjanjian sebelum selesai masa sewanya. Responden yang dikembalikan uang sisa masa sewa kos berjumlah 25 kos dan tidak dikembalikan uang sisa masa sewa kos berjumlah 101 kos.

7. Jumlah Kos Berdasarkan Oper kontrak Kamar Kos kepada Pihak Penyewa Baru

Diagram 4.7 Jumlah Kos Berdasarkan Oper kontrak Kamar Kos kepada Pihak Penyewa Baru

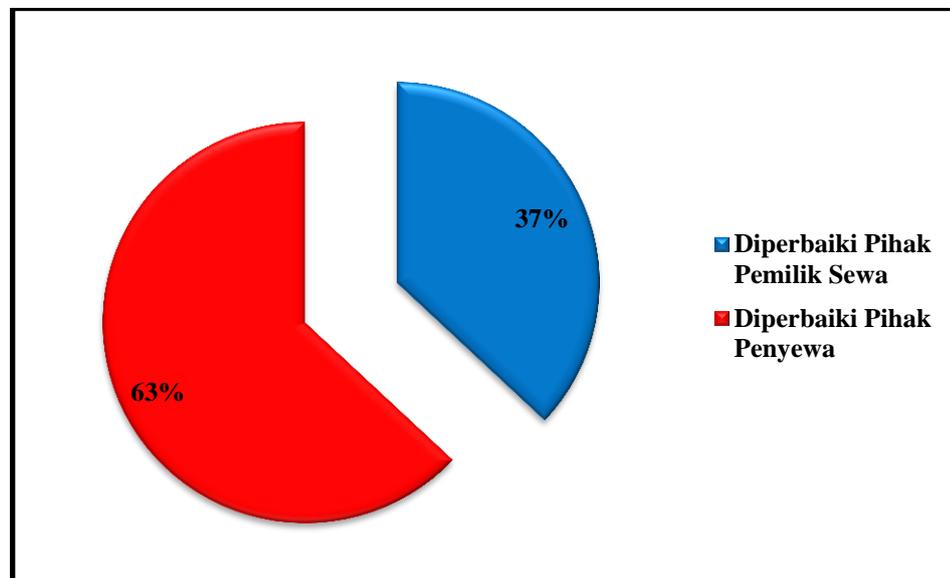


Sumber : Data Primer yang Diolah Tahun 2018

Dilihat dari diagram di atas total kos berjumlah 126 yang 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 dan tidak diperbolehkan melakukan oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa baru berjumlah 30 kos.

8. Jumlah Kos Berdasarkan Perbaikan Kerusakan Fasilitas Kamar Kos

Diagram 4.8 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Perbaikan Kerusakan Fasilitas Kamar Kos

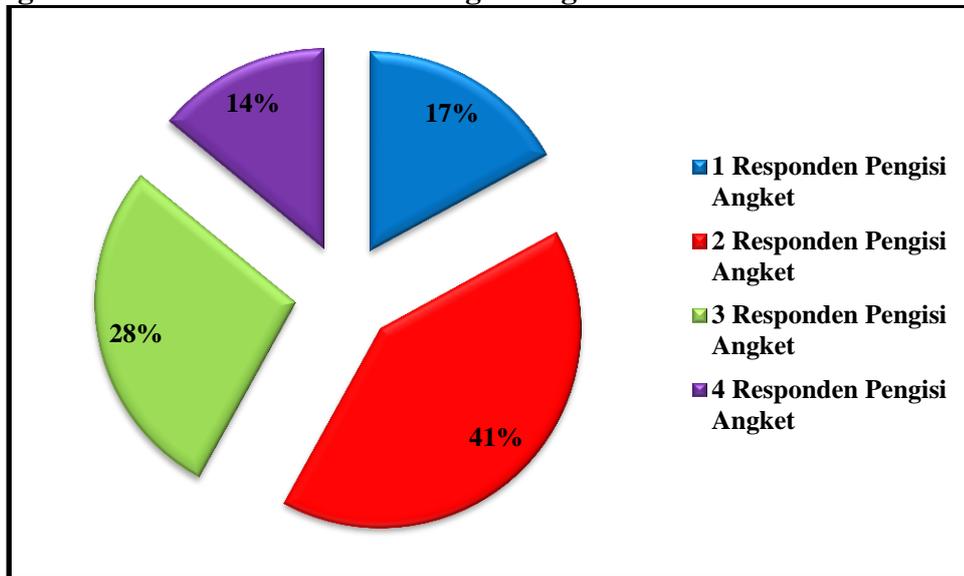


Sumber : Data Primer yang Diolah Tahun 2018

Dilihat dari diagram di atas total kos berjumlah 126 yang digolongkan berdasarkan perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos. Responden yang diperbaiki kerusakan fasilitas kamar kos oleh pihak pemilik sewa berjumlah 46 kos dan pihak penyewa yang memperbaiki kerusakan fasilitas kamar kos berjumlah 80 kos.

9. Jumlah Pengisi Angket Berdasarkan Jumlah Kos.

Diagram 4.9 Persentase Jumlah Pengisi Angket Berdasarkan Jumlah Kos



Sumber : Data Primer yang Diolah Tahun 2018

Dilihat dari diagram di atas berdasarkan jumlah pengisi angket dari total 126 kos yaitu berjumlah 300 responden. 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 3 responden sebagai pengisi angket berjumlah 28 kos. Kemudian, kos yang memiliki 4 responden sebagai pengisi angket berjumlah 14 kos.

B. Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos Di Sekitar Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta sampai saat ini masih berlangsung dan semakin lama semakin bertambah. Hal ini dikarenakan tiap tahunnya jumlah mahasiswa sebagai pendatang semakin bertambah. Mengingat semakin banyak jumlah mahasiswa sebagai pendatang maka hal ini menyebabkan adanya peningkatan penawaran dan permintaan terkait sewa menyewa kamar kos. Sehingga faktor itulah yang mendorong masyarakat untuk berlomba-lomba mengubah lahan yang dahulu berupa sawah dan rawa menjadi kos-kosan dengan memanfaatkan lahan yang mereka miliki. Di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta setidaknya sudah cukup banyak tempat kos-kosan. Hal ini terlihat sebagian besar masyarakatnya memiliki usaha sewa menyewa kamar kos. Kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta mempunyai jumlah mahasiswa pendatang yang banyak.

Praktik sewa menyewa kamar kos ini biasanya berjangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 1 tahunan. Jadi, setiap kos memiliki lama masa sewa yang berbeda tergantung pada kebijakan pemilik kos tersebut.

Dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta terdapat hubungan kerjasama antara pemilik sewa kamar kos dan pihak penyewa. Pemilik sewa adalah orang yang mempunyai usaha sewa menyewa kamar kos dengan beragam fasilitas kamar kos yang ditawarkan dan lama masa sewa yang berbeda-beda Sedangkan yang

dimaksud dengan penyewa adalah seseorang yang menyewa kamar kos dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang tertentu.

1. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Kamar Kos

Pelaksanaan praktik sewa menyewa kamar kos berlangsung ketika pihak pemilik sewa dan pihak penyewa menyepakati harga dan persyaratan lainnya untuk mencapai mufakat. 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 selembar kertas kwitansi serta penyerahan kunci kamar.

Tabel 4.1 Jenis Akad (Perjanjian)

No.	Jenis Akad (Perjanjian)	Jumlah Kos	Persentase
1.	Lisan	42	33%
2.	Tertulis	26	21%
3.	Lisan dan Tertulis	58	46%
Jumlah		126	100%

Sumber: Hasil Angket dengan Responden Penyewa Kamar Kos.

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa akad yang sering digunakan dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dilakukan secara lisan dan tulisan sebesar 46%.

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak pemilik sewa kamar kos yang melakukan perjanjian secara lisan dan tertulis, sebagaimana yang dijelaskan oleh pemilik sewa Kos Putri Al-Fattah, Bapak Yukina mengatakan bahwa:¹

¹ Wawancara dengan Bapak Yukina Pemilik Kos Putri Al-Fattah, (Jalan Tegal Arum No.10, Gamping Kidul), pada tanggal 28 Januari 2018.

“Perjanjian sewa menyewa di kos ini secara lisan sudah dari awal berdirinya kos ini. Rata-rata di sekitar sini yang memiliki kos juga menggunakan perjanjian secara lisan. Biasanya kalau calon penyewa merasa cocok dengan kos ini baru dilakukan kesepakatan dan perjanjian secara tertulisnya saya kasih bukti kwitansinya aja tapi kalau tidak cocok saya juga tidak memaksa dan menjanjikan embel-embel apapun, ya begini fasilitas yang ditawarkan dengan harga segini, dengan peraturan seperti ini ya”

Menurut Bapak Sukarno Tamrin pemilik Kos Putri Mimi dan Ibu Intan Pemilik Kos Putri 88 mengatakan bahwa:²

“Biasanya disini kalau perjanjiannya secara lisan aja dulu, kalau sudah ada kesepakatan harga perjanjian tertulisnya ya cuman bukti kwitansinya saja, selebihnya soal peraturan kos cuman disampaikan secara lisan saja”

Setelah dilakukan wawancara yang lebih mendalam mengenai mengapa menggunakan perjanjian secara tertulis hanya berupa kwitansi pembayaran Bapak Yukina mengungkapkan³:

“Kalau menggunakan perjanjian secara tertulis cuman dikasih bukti pembayaran kwitansi yang ada tanda tangan pihak penyewa dan saya, terus nanti dikasih keterangan menyewa berapa lama gitu dan disini saling percaya antara saya sama pihak penyewa sudah cukup, ribet mbak kalau pakai acara perjanjian tertulis ya kalau soal pertauran tinggal disampaikan secara langsung saja”.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHP yang berbunyi “Sewa Menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengangkat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.⁴

² Wawancara dengan Bapak Sukarno Tamrin Pemilik Kos Putri Mimi (Jalan Sunan Kudus No.158, Tamantirto, Kasihan) pada tanggal 2 Februari 2018 dan Ibu Intan Pemilik Kos Putri 88 (Jalan Garuda, Rungkeman, Tamantirto, Kasihan) pada tanggal 28 Januari 2018.

³ Wawancara dengan Bapak Yukina Pemilik Kos Putri Al-Fattah, (Jalan Tegal Arum No.10, Gamping Kidul), pada tanggal 29 Januari 2018.

⁴ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT.Pradmya Paramita), 1999, Hal.50.

Akan tetapi, dalam KUHP tidak dijelaskan secara jelas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara lisan atau secara tulisan. Maka, bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktik khususnya sewa menyewa bangunan dibuat secara tertulis. Secara dominan pihak pemilik sewa yang menentukan isi perjanjian sewa menyewa tersebut dikarenakan posisi pihak penyewa berada di pihak yang lemah.

Adapun beberapa kos yang melakukan akad perjanjian sewa menyewa dengan penjaga kos, sebagaimana yang diungkapkan oleh Bapak Wahono penjaga Kos Putri Azahra 1 dan 2:⁵

“ Disini secara lisan dan tulisan. Lisannya soal peraturannya aja mbak kalau tulisannya ya berupa kwitansi pembayaran itu. Kalau ada yang mau ngekos disini ya perjanjian mengenai sewa menyewanya sama saya, saya ngasih tau aturan kos dan harga kos disini berapa sesuai apa yang dipesan yang punya kos ini, nanti kalau udah sepakat bayarannya juga sama saya mbak, tapi nanti uang itu saya setorin ke pemilik kos, dari pihak kos nanti yang kesini ngasih kwitansinya langsung ke yang mau ngekos disini.”

Menurut Bapak Hendra Penjaga Asrama Putri Muslimah:⁶

“Di kos ini saya yang kelola semuanya mbak, soalnya yang punya tinggalnya di luar kota, jadinya kalau ada yang mau ngekos saya yang tanganin, saya tinggal ngabarin aja yang punya kos kalau kosnya sudah laku berapa kamar terus duitnya biasanya saya langsung transfer.”

2. Pengembalian Uang Sisa Masa Sewa

Kerjasama yang dilakukan oleh pemilik kos dalam sewa menyewa kamar kos dengan pihak penyewa yaitu lebih dominan tidak adanya pengembalian uang sisa masa sewa.

⁵ Wawancara dengan Bapak Wahono penjaga Kos Putri Azahra 1 dan 2 (Jalan Yudistira, Dekat Unires Putri) pada tanggal 29 Januari 2018.

⁶ Wawancara dengan Bapak Hendra penjaga Kos Putri Muslimah, (Gang Mlati, No.101B, Tegalrejo, Tamantirto, Kasihan), pada tanggal 8 Februari 2018.

Tabel 4.2 Pengembalian Uang Sisa Masa Sewa

No.	Pengembalian Uang Sisa Masa Sewa	Jumlah Kos	Persentase
1.	Dikembalikan	25	20%
2.	Tidak Dikembalikan	101	80%
Jumlah		126	100%

Sumber: Hasil Angket dengan Responden Penyewa Kamar Kos.

Dari tabel di atas dijelaskan bahwa uang sisa masa sewa yang tidak dikembalikan pemilik sewa kepada pihak penyewa yaitu sebesar 80% . Hal ini membuktikan bahwa sebagian besar praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta tidak dikembalikan uang sisa masa sewanya ketika pihak penyewa mengakhiri perjanjian ditengah masa kontrak.

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak pemilik sewa kamar Kos Putri Mimi, Bapak Sukarno Tamrin mengatakan bahwa⁷ :

“Tidak ada pengembalian uang sisa masa sewa apabila pihak penyewa yang membatalkan perjanjian ditengah masa sewanya karena saya anggap si penyewa mengakhiri perjanjian secara sepihak.”

Setelah melakukan wawancara yang lebih mendalam mengenai alasan tidak adanya pengembalian uang sisa masa sewa Bapak Sukarno Tamrin mengungkapkan⁸ :

“Ya karena emang dari awal tidak ada sih perjanjian soal pengembalian uang sisa masa sewa kalau si penyewa mengakhiri perjanjian ditengah masa sewanya bakal dikembalikan uangnya. Beda cerita kalau misalnya pihak penyewa melakukan pelanggaran terhadap peraturan kos, kan di kos saya tidak diijinkan laki-laki masuk sampai di kamar hanya di perbolehkan di ruang tamu, kalau

⁷ Wawancara dengan Bapak Sukarno Tamrin Pemilik Kos Putri Mimi, (Jalan Sunan Kudus No.158, Tamantirto, Kasihan) pada tanggal 28 Januari 2018

⁸ Wawancara dengan Bapak Sukarno Tamrin Pemilik Kos Putri Mimi, (Jalan Sunan Kudus No.158, Tamantirto, pada tanggal 2 Februari 2018

ketahuan ada yang melanggar ya saya langsung ngeluarin si penyewa itu walaupun dia masih punya masa kontrak dan saya akan mengembalikan sisa uang sewanya karena saya sendiri yang mengakhiri perjajiannya. Jadi ya kalau pihak penyewa yang mengakhiri dia gak bakal dapat uang sisa masa sewanya.”

Alasan pemilik sewa kamar kos tidak mengembalikan uang sisa masa sewa dikarenakan pemilik sewa menganggap pihak penyewa yang mengakhiri perjanjian secara sepihak atas dasar keinginannya sendiri. Hal ini sesuai dengan ungkapan Bapak Wahono mengungkapkan sebagai berikut⁹ :

“Ya enggak ada pengembalian uang sisa masa sewa kalau penyewa mengakhiri perjanjian ditengah masa kontrak kan itu penyewanya sendiri to yang mau mengakhiri bukan pihak dari kitanya.”

Menurut pemilik Kos Putra Ali, Ibu Sukarni mengungkapkan¹⁰

“Tidak saya kembalikan. Ya kalau ditanya kenapa alasannya dikarenakan saya dari dulu memang sudah menjalankan usaha sewa menyewa kamar kos. Selain itu juga tidak ada perjanjian diawal soal pengembalian uang sisa masa sewa dengan penyewa.”

Menurut Yukina Anggik pemilik Kos Putri Alfattah:¹¹

“Biasanya pembayaran uang sewa yang udah lunas dimuka itu kalau si penyewanya merasa cocok. Kalau ada penyewa yang mengakhiri masa sewa, ya uang sisa masa sewanya hangus.”

Begitu pula dengan Bapak Imam pemilik Asrama Putri Azahra, seperti yang dipaparkan oleh Bapak Imam saat wawancara:¹²

“Uang sewa kos yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan”

⁹ Wawancara dengan Bapak Wahono Penjaga Kos Putri Azahra 1 dan 2, (Jalan Yudistira, Selatan UMY), pada tanggal 29 Januari 2018.

¹⁰ Wawancara dengan Ibu Sukarni Pemilik Kos Putra Ali, (Dusun Ngebel Rt.08, Kasihan, Tamantirto), pada tanggal 30 Januari 2018.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Yukina Pemilik Kos Putri Al-Fattah, (Jalan Tegal Arum No.10, Gamping Kidul), pada tanggal 29 Januari 2018.

¹² Wawancara dengan Bapak Imam pemilik Asrama Putri Azahra, (Jalan Bibis Raya Rt.03, Tamantirto, Kasihan), pada tanggal 8 Februari 2108.

Peneliti menanyakan lebih mendalam mengenai alasan tidak adanya pengembalian uang sisa masa sewa kepada penjaga Kos Putri Azahra 1 dan 2, Bapak Wahono mengatakan bahwa¹³:

“Dari awal saya sudah bertanya sama calon penyewa benar-benar minat sama kos ini atau tidak, karena nanti kalau sudah dibayarkan lunas dimuka kalau terjadi apa-apa saya tidak bertanggung jawab untuk mengembalikan uang tersebut, ya saya disini cuman penjaga dan uang yang saya terima langsung saya setorkan ke pemilik aslinya jadi ya saya anggap itu urusan penyewa sama pemiliknya. Jadi, ya kalau saya dari awal memang sudah memastikan sama penyewanya dulu atau kadang saya suruh coba ngekos disini 3 bulan dulu kalau kerasan lanjut kalau enggak kerasan ya bisa pindah ketimbang sudah bayar setahun tapi ditengah jalan malah gak kerasan, saya juga kasihan to.”

Sedangkan ada pihak pemilik kos yang mengembalikan uang sisa masa sewa secara penuh jika pihak penyewa mengakhiri perjanjian sewa kos ditengah masa kontrak. Hal ini dilakukan oleh Ibu Intan pemilik Kos Putra Arjuna berikut hasil wawancara dengan Ibu Intan:¹⁴

“Insya Allah uang sisa masa sewa yang telah dibayarkan lunas dimuka saya kembalikan karena saya merasa tidak enak”

Sama halnya dengan Bapak Mulyono pemilik Kos Putri Ngebel mengatakan bahwa:¹⁵

“Insya Allah saya kembalikan uang sisa masa sewanya”

Maksud dari wawancara di atas, Ibu Intan dan Bapak Mulyono akan mengembalikan uang sisa masa sewa yang telah dibayar lunas dimuka sesuai dengan sisa masa sewa pihak penyewa di kos tersebut.

¹³ Wawancara dengan Bapak Wahono Penjaga Kos Putri Azahra 1 dan 2, (Jalan Yudistira, Selatan UMY), pada tanggal 31 Januari 2018.

¹⁴ Wawancara dengan Ibu Intan pemilik Kos Putri 88, (Jalan Garuda, Rungkeman, Tamantirto, Kasihan), pada tanggal 28 Januari 2018

¹⁵Wawancara dengan Bapak Mulyono Pemilik Kos Putri Ngebel, (Jalan Ngebel Rt.02, Tamantirto, Kasihan) pada tanggal 29 Januari 2018.

Dengan demikian dapat disimpulkan dari wawancara di atas alasan pemilik sewa kamar kos tidak mengembalikan uang sisa masa sewa yaitu :

- a. Tidak ada perjanjian di awal.
- b. Pihak penyewa dianggap mengakhiri perjanjian secara sepihak.

3. Oper kontrak Kamar Kos kepada 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. Namun, pihak penyewa baru mempunyai keharusan menjaga ketentuan kesepakatan yang telah ditetapkan antara pemilik sewa dengan pihak penyewa pertama.¹⁶

Tabel 4.3 Oper kontrak Kamar Kos kepada Penyewa Baru

No.	Oper kontrak Kamar Kos kepada Penyewa Baru.	Jumlah Kos	Persentase
1.	Diperbolehkan	96	76%
2.	Tidak Diperbolehkan	30	24%
Jumlah		126	100%

Sumber : Hasil Angket dengan Responden Penyewa Sewa Kamar Kos.

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta sebesar 76% membuktikan pihak penyewa diperbolehkan melakukan oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa lainnya.

¹⁶ Subekti. R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Aneka Perjanjian*, (Jakarta : PT.Pradmya Paramita), 1999, Hal.46.

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak pemilik sewa kamar Kos Putri Ngebel, Bapak Mulyono mengatakan bahwa¹⁷:

“Kalau di kos saya boleh oper kontrak, selagi penyewa masih punya sisa masa kontrak, tapi kalau masa sewa sudah habis ya itu sudah tidak bisa oper kontrak lagi.”

Kemudian peneliti melakukan wawancara lebih mendalam mengenai oper kontrak kamar kos kepada penyewa baru Bapak Mulyono mengatakan bahwa:¹⁸

“Kalau penyewanya mau pindah ketempat baru dan mau digantiin kamarnya sama temennya boleh asal masih punya sisa masa kontrak, tapi kalau tidak punya sisa masa kontrak dan minta dikembalikan uang sisa masa sewanya ya enggak bisa, jalan amannya ya oper kontrak supaya dapat uang sisa sewanya ya penyewa yang baru, asalkan penyewa baru juga menyetujui peraturan kos ini.”

Menurut pemilik Kos Putri Mimi, Bapak Sukarno Tamrin dijelaskan bahwa:¹⁹

“Disini boleh oper kontrak kamar kos ke pihak penyewa baru selagi masih punya sisa masa sewa dan asalkan sebelumnya konfirmasi dulu ke saya”

Bapak Yukina sebagai pemilik Kos Putri Alfattah mengatakan bahwa:²⁰

“Boleh kok mbak asalkan gak ngubah perjanjian sebelumnya dan gak ngasih oper kontrak kamar ke lain jenis hehehehe kan kos putri ini, juga selagi masih punya sisa masa sewa saya anggap itu masih hak pihak penyewa”

Dan kemudian Ibu Sukarni selaku pemilik Kos Putra Ali mengatakan:²¹

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Mulyono Pemilik Kos Putri Ngebel, (Jalan Ngebel Rt.02, Tamantirto, Kasihan) pada tanggal 29 Januari 2018.

¹⁸ Wawancara dengan Bapak Mulyono Pemilik Kos Putri Ngebel, (Jalan Ngebel Rt.02, Tamantirto, Kasihan) pada tanggal 8 Februari 2018.

¹⁹ Wawancara dengan Bapak Sukarno Tamrin pemilik Kos Putri Mimi, (Jalan Sunan Kudus No.158A, Tamantirto, Kasihan), pada tanggal 28 Januari 2018.

²⁰ Wawancara dengan Bapak Yukina Anggik pemilik Kos Putri Alfattah, (Jalan Tegal Arum No.10, Gamping Kidul), pada tanggal 28 Januari 2018.

²¹ Wawancara dengan Ibu Sukarni, Pemilik Kos Putra Ali, (Dusun Ngebel Rt.08), pada tanggal 30 Januari 2018.

“Insya Allah saya ijin kalau mau oper kontrak yang penting konfirmasi ke saya dulu”

Sama halnya dengan pemilik Kos Putri 88, Ibu Intan mengatakan bahwa:²²

“Boleh, asal pihak penyewa lamaa masih punya masa kontrak di kos ini gapapa, asalkan sebelum penyewa baru masuk untuk gantiin penyewa yang lama harus konfirmasi dulu sama saya.”

Hal tersebut juga diungkapkan Bapak Hendra selaku penjaga Kos Putri Muslimah:²³

“Karena semuanya saya yang kelola saya kasih kebebasan pihak penyewa sih kalau mau oper kontrak kamar kos ke penyewa lain, asalkan gak masih punya sisa masa sewa dan pemilik sewa kos juga gak permasalahan sih mbak, taunya sana ya uang sewa kosnya udah dibayar lunas aja”

Mengenai oper kontrak kamar kos ke pihak penyewa baru, ada sebagian pemilik sewa kos tidak memberikan izin. Hal ini dilakukan oleh penjaga Kos Putra Arjuna, Bapak Harjo mengatakan bahwa²⁴:

“Tidak boleh kalau mau oper kontrak, walaupun pihak penyewa lama masih punya sisa masa kontrak tetap gak boleh karena saya sudah anggap hangus sisa masa sewanya.”

Sama seperti yang diungkapkan oleh Bapak Wahono selaku penjaga Kos Putri Azahra 1 dan 2:²⁵

“Ya dari pihak pemilik kos sini tidak mengijinkan adanya oper kontrak mbak, saya selaku yang jagain kos ini ya cuman ngikutin perintah yang punya kos, tapi yang punya kos ngebolehkan kalau diangsur bayar kosnya soalnya kasihan kalau udah bayar lunas setahun terus anaknya gak betah”

²² Wawancara dengan Ibu Intan Pemilik Kos Putri 88, (Jalan Garuda, Rungkeman, Tamantirto, Kasihan, Bantul), pada tanggal 28 Januari 2018.

²³ Wawancara dengan Bapak Hendra penjaga Kos Putri Muslimah, (Gang Mlati, No.101B, Tegalrejo, Tamantirto, Kasihan), pada tanggal 8 Februari 2018.

²⁴ Wawancara dengan Bapak Harjo Penjaga Kos Putra Arjuna, (Jalan Rajawali, Belakang UMY), pada tanggal 29 Januari 2018.

²⁵ Wawancara dengan Bapak Wahono penjaga Kos Putri Azahra 1 dan 2, (Jalan Yudistira, Belakang Unires Putri UMY), pada tanggal 31 Januari 2018.

Ada juga pemilik sewa kos yang tidak mengizinkan adanya oper kontrak hal ini disampaikan oleh Bapak Imam selaku Pemilik Asrama Putri Azahra dan Bapak Teguh selaku pemilik Kos Putri Andita, mereka menuturkan bahwa:²⁶

“Sudah menjadi aturan kos kalau tidak boleh oper kontrak kamar kos walaupun masih punya sisa masa sewa itu sudah konsekuensi yang harus diterima oleh pihak penyewa, kalau sudah disewa sama dia ya harus dia yang nempatin tempat itu sampai masa sewanya selesai kalau tidak ya hangus.”

Berdasarkan hasil wawancara dengan 10 pemilik sewa kos, 6 diantaranya memperbolehkan adanya oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa lain dan 4 diantaranya tidak memperbolehkan oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa lain.

Dengan demikian dapat disimpulkan mengenai alasan diperbolehkan adanya oper kontrak antara pihak penyewa lama dengan pihak penyewa baru oleh pemilik sewa adalah sebagai berikut :

- a. Masih mempunyai sisa masa kontrak.
- b. Masih ada hak penyewa atas kamar kos yang sudah dibayarnya.

Namun, berbeda dengan hasil wawancara di atas mengenai tidak diperbolehkan adanya oper kontrak antara pihak penyewa lama dengan pihak penyewa baru dikarenakan pihak pemilik sewa menganggap telah hangus sisa masa kontrak.

²⁶ Wawancara dengan Bapak Imam pemilik Asrama Putri Azahra, (Jalan Bibis Raya Rt.03 , Tamtirta, Kasihan), pada tanggal 8 Februari 2018 dan Bapak Teguh pemilik Kos Putri Andita, (Jalan Paleman, Gatak, Tamantirta, Kasihan), pada tanggal 6 Februari 2018.

4. Perbaikan Kerusakan Fasilitas Kamar Kos yang Disewa

Dalam usaha sewa menyewa kamar kos terkadang memerlukan beberapa perbaikan dalam masa penyewaan, seperti mengecat tembok yang kotor atau jamur, memperbaiki saluran air atau keran bocor, mengganti lampu yang padam atau rusak dan memperbaiki atap yang bocor. Hal ini merupakan kewajiban pihak pemilik sewa untuk memperbaiki barang yang disewakan karena kamar kos tersebut merupakan miliknya sendiri.

Tabel 4.4 Perbaikan Kerusakan Fasilitas Kamar Kos yang Disewa

No.	Perbaikan Kerusakan Fasilitas Kamar Kos yang Disewa	Jumlah Kos	Persentase
1.	Diperbaiki Pihak Pemilik Sewa	46	37%
2.	Diperbaiki Pihak Penyewa	80	63%
Jumlah		126	100%

Dari tabel di atas dapat dijelaskan bahwa perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos yang diperbaiki oleh pihak pemilik sewa yaitu sebesar 37%. Sedangkan, sebesar 63% perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos dilakukan oleh pihak penyewa. Hal ini membuktikan bahwa sebagian besar praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta jika terjadi kerusakan fasilitas kamar kos akan ditanggung perbaikannya oleh pihak penyewa.

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak pemilik sewa kamar Kos Putri Mimi, Bapak Tamrin mengatakan bahwa²⁷ :

“Di kos ini kalau ada kerusakan fasilitas ya yang nanggung pihak penyewa, saya selaku pemilik kos cuman nyediain tukangnya aja untuk selanjutnya ya urusan pihak penyewanya mau diperbaiki atau tidak.”

Bapak Imam pemilik Asrama Putri Azahra mengatakan bahwa²⁸ :

“Kalau fasilitas kamar kos rusak sebelum penyewa pakai nempatin kamar itu ya saya yang tanggung buat memperbaikinya tapi kalau rusak setelah ditempati ya ditanggung penyewa karena saya anggap kelalaian dari si penyewa”.

Bapak Hendra penjaga Kos Putri Muslimah megatakan bahwa²⁹ :

“Saya disini cuman jaga kos jadi kalau ada kerusakan fasilitas kamar kos yang terbilang ringan kaya ganti lampu yang rusak saya bisa tanganin, tapi kalau udah kerusakan besar saya gak bisa soalnya saya gak punya wewenang lebih itu sudah wewenang pemilik kos, saya cuman ngelaporin aja kalau ada kerusakan tapi biasanya lama baru ditanganin sama pemiliknya.”

Bapak Teguh pemilik Kos Putri Andita mengatakan bahwa.³⁰

“Kalau terjadi kerusakan fasilitas ya pihak penyewa yang nanggung buat memperbaikinya, mulai dari bayar upah tukang dan pembelian item yang rusak, saya cuman bantuin nyari tukang aja, saya taunya nyewain kamar itu dalam keadaan baik jadi kalau rusak setelah ditempati ya penyewa yang nanggung”

Ibu Sukarni pemilik Kos Putra Ali mengatakan bahwa.³¹

“Tidak. Kan pas awal saya nyewain kamar itu ke penyewa pastinya dalam kondisi baik jadi kalau pas sudah ditempati dan ada kerusakan ya yang nanggung perbaikannya si penyewa.”

²⁷ Wawancara dengan Bapak Sukarno Tamrin Pemilik Kos Putri Mimi, (Jalan Sunan Kudus No.158, Tamantirto), pada tanggal 28 Januari 2018.

²⁸ Wawancara dengan Bapak Imam Pemilik Asrama Putri Azahra, (Jalan Bibis Raya Rt.03 Tamantirto, Kasihan), pada tanggal 8 Februari 2018.

²⁹ Wawancara dengan Bapak Hendra Penjaga Kos Putri Muslimah, (Gang Mlati No.101B, Tegalrejo, Tamantirto, Kasihan), pada tanggal 8 Februari 2018.

³⁰ Wawancara dengan Bapak Teguh Pemilik Kos Putri Andita, (Jalan Paleman Gatak, Tamantirto, Kasihan), pada tanggal 6 Februari 2018.

³¹ Wawancara dengan Ibu Sukarni, Pemilik Kos Putra Ali, (Dusun Ngebel Rt.08), pada tanggal 30 Januari 2018.

Wawancara dengan Bapak Imam pemilik Asrama Putri Azahra mengatakan bahwa:³²

“Kalau rusak sebelum penyewa nempatin kamar itu saya yang nanggung perbaikan kerusakan fasilitas kamar , ya gak mungkin kan saya nyewain kamar yang keadaannya rusak buat penyewa baru, tapi kalau terjadi kerusakan fasilitas kamar kos setelah penyewanya nempatin ditanggung penyewa, kecuali fasilitas umum kos baru saya yang nanggung”

Ibu Intan pemilik Kos Putri 88 mengatakan:³³

“Kalau terjadi kerusakan yang nanggung pihak penyewa untuk memperbaiki kerusakan fasilitas tersebut. Saya bakal ngeperbaiki kerusakan fasilitas umum aja mbak kalau perkamarnya yang nanggung ya penyewanya mbak, toh dia yang pake jadi otomatis penyewa yang ngerusakin toh ya gak tau itu disengaja atau gak disengaja tapi ya itungannya penyewa yang nyebapin kerusakan itu”

Bapak Mulyono pemilik Kos Putri Ngebel mengatakan:³⁴

“ Kalau ada kerusakan fasilitas kamar kos ya yang nanggung perbaikannya si penyewa mbak, say amah udah masrahin perawatan dan pemeliharaan kamar sama si nyewa jadi saya sudah tidak nanggung lagi kalau ada yang rusak”

Namun ada juga pemilik sewa kos yang memperbaiki kerusakan fasilitas kamar kos yang disewakan. Hal ini sama seperti yang diungkapkan oleh Bapak Yukina pemilik Kos Putri Alfattah:³⁵

“Kalau ada yang rusak saya yang memperbaiki kerusakan tersebut, ya biar yang nyewa tetap betah”

Bapak Wahono penjaga Kos Putri Azahra 1 dan 2 mengatakan:³⁶

³² Wawancara dengan Bapak Imam Pemilik Asrama Putri Azahra, (Jalan Bibis Raya Rt.03 Tamantirto, Kasihan), pada tanggal 8 Februari 2018.

³³ Wawancara dengan Ibu Intan Pemilik Kos Putri 88, (Jalan Garuda, Rungkeman, Tamantirto, Kasihan, Bantul), pada tanggal 28 Januari 2018.

³⁴ Wawancara dengan Bapak Mulyono Pemilik Kos Putri Ngebel, (Jalan Ngebel Rt.02, Tamantirto, Kasihan) pada tanggal 29 Januari 2018.

³⁵ Wawancara dengan Bapak Yukina Anggik pemilik Kos Putri Alfattah, (Jalan Tegal Arum No.10, Gamping Kidul), pada tanggal 28 Januari 2018.

“Disini kalau ada yang rusak langsung saya perbaiki, kalau misalnya cuman kerusakan ringan kayak ganti lampu atau keran bocor saya yang tanganin sendiri, kalau kerusakannya berat kayak harus manjat-manjat genteng, nambat keramik yang pecah, atau ada kesumbat wcnya saya biasanya manggil tukang jadinya gak bisa langsung ditanganin paling lambat ya sehari setelah ada keluhan dari yang nyewa.”

Bapak Harjo penjaga Kos Putra Arjuna mengatakan:³⁷

“Sini yang nanggung kalau ada kerusakan soalnya emang udah kewajiban sini memperbaiki apa yang rusak”

Dengan demikian dari hasil wawancara dengan 10 responden, 7 responden melimpahkan pemeliharaan dan perbaikan kerusakan fasilitas kepada pihak penyewa dengan kata lain pihak pemilik sewa tidak menanggung perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos. Namun, 3 responden akan memperbaiki kerusakan fasilitas kamar kos karena merupakan kewajibannya sebagai pemilik sewa kamar kos, hal ini dilakukan agar pihak penyewa tetap nyaman.

³⁶ Wawancara dengan Bapak Wahono penjaga Kos Putri Azahra 1 dan 2, (Jalan Yudistira, Belakang Unires Putri UMY), pada tanggal 31 Januari 2018.

³⁷ Wawancara dengan Bapak Harjo Penjaga Kos Putra Arjuna, (Jalan Rajawali, Belakang UMY), pada tanggal 29 Januari 2018.

A. Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos di Sekitar Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Ditinjau dari Perspektif Fiqh Ijarah

Dari hasil penelitian yang didapatkan, angket penelitian 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.

1. Praktik Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau Perspektif Fiqh Ijarah dari Segi Akad

Akad adalah ikatan yang terjadi antara dua pihak, pihak pertama menyatakan isi perikatan yang diinginkan (*ijab*) dan pihak kedua menyatakan menerimanya (*qabul*), yang kemudian menimbulkan akibat-akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak tersebut.³⁸

Pada umumnya praktik sewa menyewa kamar kos yang dilakukan masyarakat di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta seluruhnya telah melakukan perjanjian (*akad*) pada awal proses terjadinya sewa menyewa.

³⁸ Achmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Amzah), 2015, Hal. 109.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta mayoritas dilakukan menggunakan perjanjian secara lisan dan tertulis.

Sebagian besar akad dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dilakukan secara lisan dan tertulis ini terbukti sebesar 46% kos melakukan akad dengan cara ini. Dengan perjanjian (*akad*) secara lisan dan tertulis ini akan lebih memperkuat perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak.

Bentuk perjanjian secara lisan dan tertulis ini, akan dilakukan secara lisan terlebih dahulu kemudian bukti tertulisnya hanya berupa tanda bukti pembayaran (kwitansi) setelah terjadi kesepakatan secara lisan yang telah terpenuhi rukun dan syaratnya.

Pada kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta tidak pernah terjadi konflik mengenai pelaksanaan akad perjanjian sewa menyewa secara lisan dan tulisan ini. Hal ini dikarenakan masyarakat di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta selaku pihak pemilik sewa memiliki rasa saling percaya dengan pihak penyewa. Sehingga kerjasama dengan perjanjian akad seperti ini masih berlangsung sampai sekarang. Hal ini dikarenakan antara pemilik sewa dan pihak penyewa sama-sama memenuhi hak dan kewajibannya. Kewajiban pihak pemilik sewa adalah memberikan kenikmatan atas manfaat barang yang disewakan dalam jangka waktu yang telah disepakati. Sedangkan kewajiban pihak penyewa adalah memberikan upah sewa atas manfaat barang yang disewakan sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya.

Hak pihak pemilik sewa adalah mendapatkan upah atas barang yang disewakan. Hak pihak penyewa adalah memperoleh perlakuan yang baik dari pihak pemilik sewa. Setelah perjanjian selesai maka pihak penyewa wajib mengembalikan kunci kamar kos kepada pihak pemilik sewa. Begitu juga pihak pemilik sewa tidak dapat meminta sewaktu-waktu pihak penyewa keluar dari kos tanpa alasan yang jelas.

Dalam realitanya, praktik sewa menyewa kamar kos dengan menggunakan perjanjian (*akad*) secara lisan dan tertulis memberikan banyak manfaat bagi pihak penyewa. Dari hasil penelitian yang peneliti lakukan para pihak penyewa mengatakan bahwa belum pernah terjadi perselisihan antara pemilik sewa dengan pihak penyewa akibat perjanjian (*akad*) secara lisan dan tulisan dalam praktik sewa menyewa di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Sebagaimana dalam hukum Islam memberikan kemudahan bagi manusia disetiap urusannya dan hukum Islam dapat berjalan beriringan dengan fitrah manusia kecuali yang diharamkan dalam syara'. Oleh karena itu segala bentuk akad dan syarat dalam bermuamalah yang dilakukan tanpa melanggar ketentuan syara' diperbolehkan karena mendatangkan kemaslahatan bagi manusia.³⁹

Setelah dijelaskan mengenai akad perjanjian dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta maka dapat dikatakan bahwa praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dilihat dari segi

³⁹ T.M. Habi asy Shiddieqy, *Falsafah Hukum Islam*, (Jakarta: Bulan Bintang), 1997, Hal.86.

perjajian telah sesuai dengan hukum islam karena telah memenuhi syarat dan hukum ijarah.

2. Praktik Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau Perspektif Fiqh Ijarah dari Segi Rukun

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.

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 mayoritas dilakukan secara lisan dan tertulis sebesar 46%, 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.

3. Praktik Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau Perspektif Fiqh Ijarah dari Segi Syarat

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

Syarat berlakunya akad *ijarah (syarth an-nafaadz)* yaitu terkait dengan hak milik atau kekuasaan penuh terhadap akad. 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.

4. Tinjauan Perspektif Fiqh Ijarah Terkait dengan Sistem Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Kos di Sekitar Kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

a) Pengembalian Uang Sisa Masa Sewa

Dalam praktik sewa menyewa kamar kos, apabila sudah terjadi kesepakatan mengenai harga yang ditawarkan pemilik sewa kepada pihak penyewa, maka penyewa akan membayar uang sewa lunas dibayar dimuka. Pembayaran uang sewa yang diberikan pihak penyewa kepada pihak pemilik sewa bertujuan atas manfaat barang yang disewakan. Namun, apabila pihak penyewa telah membayar lunas dimuka kemudian ingin mengakhiri perjanjian tersebut ditengah masa kontrak yang belum selesai, maka dari pihak pemilik sewa kamar kos, uang sewa yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan, hangus, atau menjadi milik pemilik sewa kamar kos walaupun pihak penyewa masih mempunyai sisa masa kontrak. Penerapan sistem tidak adanya pengembalian uang sisa masa sewa seperti ini dilakukan oleh sebagian besar pemilik sewa kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Sebab pihak pemilik sewa menganggap bahwa pihak penyewa mengakhiri perjanjian secara sepihak dan diawal kesepakatan tidak ada perjanjian mengenai pengembalian uang sisa masa sewa kamar kos apabila pihak penyewa mengakhiri masa sewa ditengah masa kontrak. Akan tetapi, akan dikembalikan uang sisa masa sewanya apabila pihak pemilik

sewa yang mengakhiri perjanjian tersebut dengan alasan yang kuat seperti pelanggaran tata tertib.

Sebagaimana dalam tulisan ulama Malikiyah dengan judul “*Jumlat wa Fataawaa fil Khuluwwat wal Inzaalaat ‘indat Tuunisyyiin*” (Kumpulan Keputusan dan Fatwa dalam Pelepasan Hak Masyarakat Tunis). Tulisan ini milik Mufti Malikiyah di Tunis Ibrahim ar-Riyahi (wafat pada tahun 1266 H), Syekh Muhammad Bairam ar-Rabi’ at-Tunisi, Mufti Malikiyah di Tunis Syekh asy-Syadzili bin Shalih Bas dan hakim (*qadhi*) Tunis Syekh Muhammad as-Sanusi. Mereka menetapkan diperbolehkannya mengambil imbalan pelepasan hak dengan berlandaskan pada kebiasaan masyarakat dan karena penyewa memiliki hak manfaat barang sehingga ia boleh melepaskan haknya dengan memperoleh imbalan seperti dalam ijarah (sewa guna) atau tanpa imbalan seperti dalam i’arah (pinjaman).

Secara fiqh juga dijelaskan mengenai *khuluw* dimana 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. Akan tetapi dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta sebagian besar dalam perjanjiannya tidak ada penjelasan mengenai pengembalian uang sisa masa sewa jadi maka hal ini dibenarkan secara fiqh ijarah sama halnya seperti dalam jual beli.

Berbeda kaitannya jika terjadi kesepakatan antara pihak pemilik sewa dengan pihak penyewa pada pertengahan masa sewa bahwa penyewa harus melakukan pengosongan tempat karena terjadi pelanggaran perjanjian oleh pihak

penyewa maka pemilik harus membayar kepada pihak penyewa sejumlah uang sebagai ganti uang pelepasan haknya yang telah ditetapkan oleh akad dalam kepemilikan manfaat barang pada sisa masa sewa. Uang ganti pelepasan hak (*badal khuluw*) seperti ini diperbolehkan secara syara' karena uang tersebut sebagai ganti pelepasan hak penyewa dengan kerelaannya dalam manfaat yang telah dijualnya kepada pemilik.⁴⁰

b) Oper kontrak Kamar Kos ke Pihak Penyewa Lain

Fokus permasalahan dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta mengenai oper kontrak yang dilakukan pihak penyewa lama dengan pihak penyewa baru. Hal tersebut terjadi apabila pihak penyewa menginginkan adanya pengembalian uang sisa masa sewa ketika mengakhiri perjanjian ditengah masa kontrak.

Berdasarkan hasil wawancara didapatkan kesimpulan bahwa mayoritas sebesar 76% pihak pemilik sewa kos memperbolehkan adanya oper kontrak kamar kos kepada pihak penyewa lain selama pihak penyewa lama masih memiliki sisa masa sewa dan tidak mengubah perjanjian yang telah disepakati pihak penyewa lama dengan pihak pemilik sewa .

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 menempatnya sendiri atau memberikan izin orang lain untuk menempatnya dengan akad ijarah atau i'arah.

⁴⁰ *Ibid*, Hal.403.

Sebagaimana dalam keputusan Majma' al-fiqh al-Islami di Jeddah No.VI Tahun 1408 H/ 1988 M dimana jika terjadi kesepakatan antara penyewa pertama dan penyewa baru pada pertengahan masa sewa untuk melepaskan hak manfaat barang pada sisa masa sewa dengan imbalan sejumlah uang yang melebihi biaya periodik, maka uang ganti pelepasan hak (*badal khuluw*) seperti ini boleh secara syara'.⁴¹ Pihak penyewa baru mempunyai keharusan untuk menjaga akad yang telah ditetapkan antara pemilik dan penyewa pertama, serta menjaga ketentuan umum yang ditetapkan oleh undang-undang yang berlaku yang sesuai dengan hukum-hukum syari'ah. Namun hal tersebut sah dan dibenarkan secara syara' apabila mendapatkan persetujuan dari pihak pemilik.

Dengan demikian, oper kontrak dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta ini sah secara hukum Islam karena telah memenuhi hukum ijarah.

c) Perbaikan Kerusakan Fasilitas Kamar Kos

Fenomena yang terjadi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta sebesar 63% pemilik sewa kamar kos tidak memperbaiki kerusakan fasilitas kamar. Hal ini dikarenakan pihak pemilik sewa lebih banyak melimpahkan pemeliharaan dan perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos kepada pihak penyewa.

Berdasarkan ketentuan fiqh tentang perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos mengenai jaminan barang yang disewakan bahwasannya kuasa penyewa atas barang yang disewa dalam sewa menyewa manfaat barang dianggap sebagai kekuasaan yang bersifat amanah (*yad amanah*). Oleh karena itu, pihak penyewa

⁴¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, Jilid V: Hal.403-404.

tidak wajib mengganti barang yang rusak ditangannya. Pemanfaatan barang diatur oleh ketentuan akad, sesuatu yang disyaratkan dalam akad dan kebiasaan yang berlaku. Akan tetapi, dapat berubah menjadi *dhamanah* apabila kerusakan tersebut disebabkan oleh kelalaian dalam menjaganya. Sehingga jika terjadi kerusakan pihak penyewa wajib mengganti.

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. Jika tidak diperbaiki oleh pihak pemilik sewa maka pihak penyewa diperbolehkan mengakhiri kontrak.⁴²

Jika penyewa memperbaiki kerusakan fasilitas tersebut dengan sukarela, maka hal itu tidak diperhitungkan karena penyewa memperbaiki milik pemilik sewa tanpa diminta dan tanpa pemberian hak kuasa atasnya. Tetapi, jika penyewa melakukan hal tersebut disebabkan adanya permintaan dari pihak pemilik sewa maka diperhitungkan untuknya.⁴³

Setelah dijelaskan mengenai mayoritas sebesar 63% pihak pemilik sewa tidak memperbaiki kerusakan fasilitas, dalam praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta tidak dibenarkan secara syara' karena tidak memenuhi hukum ijarah. Hal ini dikarenakan yang

⁴² H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Amzah), 2015, Hal.332.

⁴³ *Ibid*, Hal.417.

sesuai dengan ketentuan fiqh ijarah yang wajib memperbaiki kerusakan fasilitas kamar kos adalah pihak pemilik sewa. Sehingga, apabila pihak pemilik sewa tidak memperbaiki kerusakan fasilitas kamar kos maka pihak penyewa memiliki hak untuk membatalkan perjanjian dengan alasan barang yang disewakan cacat atau rusak sehingga tidak dapat dimanfaatkan.