

Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Sistem Sewa-Menyewa di Tokyo Kos Bandung

The Review Of Fiqih Muamalah Towards The Tenancy System In Tokyo Boarding House Bandung

¹Wawan Nugraha, ²Maman Surahman, ³Yayat Rahmat H.

^{1,2,3}Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

email: ¹nugrahawan97@gmail.com, ²Abuakaalmadani@gmail.com, ³yayatrahmahidayat@unisba.ac.id

Abstract. Ijarah tenancy, can be said to be valid or not depends on the fulfillment of harmonious and the terms of the transaction, seen from the elements of the contract in the affinity of *ijab* and *qabul*. The *ijarah* contract is a form of exchange whose object is in the form of benefits accompanied by certain rewards. *Sigat* in the implementation of *ijarah* contract rent room rent can be done with writing, oral, deed, and gesture. In practice rental agreement in Tokyo Kost Bandung tenants are not informed at the beginning of the lease that it will be subject to additional charge for each person who will come to stay. The purpose of this study is to find out the renting according to Muamalah Fiqh, to find out how to carry out leasing at Tokyo Kos Bandung, to find out the analysis of Muamalah Fiqh on the rent system in Tokyo Kos Bandung. The research method used is descriptive analysis, data collection techniques used are observation, interview and literature study, using a legal approach that is juridical normative. Based on the results of the research that has been done, it can be concluded as follows, (1) *ijarah* leasing in the rules of Fiqh used in Muamalah namely all Muamalah transactions are permitted unless there are arguments that prohibit, (2) the practice of leasing a rented boarding house by guards in Tokyo Kos Bandung using *sigat* oral agreement so as to lead to obscurity and create new rules that are not mentioned at the beginning of the leasing transaction, (3) review in Muamalah Fiqh states that the new rules are invalid, besides that Muamalah Fiqh prohibits rent rent a boarding house if it gets an element of fraud, and there are parties who are harmed.

Keywords : Fiqih Muamalah, Tenancy, Ijarah, Charge

Abstrak. *Ijarah* sewa-menyewa, dapat dikatakan sah atau tidaknya tergantung dari terpenuhinya rukun dan syarat transaksi, dilihat dari unsur akad dalam pertalian *ijab* dan *qabul*. Akad *ijarah* adalah bentuk pertukaran yang objeknya berupa manfaat dengan disertai imbalan tertentu. *Sigat* dalam pelaksanaan akad *ijarah* sewa-menyewa kamar kos dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, perbuatan, dan isyarat. Dalam praktiknya perjanjian sewa-menyewa di Tokyo Kost Bandung penyewa tidak diberitahukan pada saat awal sewa-menyewa bahwa akan terkena penambahan biaya *charge* bagi setiap orang yang akan ikut menginap. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui sewa-menyewa menurut Fiqih Muamalah, untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa di Tokyo Kos Bandung, untuk mengetahui analisis Fiqih Muamalah terhadap sistem sewa-menyewa di Tokyo Kos Bandung. Metode Penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara dan studi pustaka, dengan menggunakan pendekatan hukum yang bersifat yuridis normatif. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan sebagai berikut, (1) *ijarah* sewa-menyewa dalam kaidah Fiqih yang digunakan dalam Muamalah yaitu semua transaksi Muamalah diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarang, (2) praktik akad sewa-menyewa kamar kos yang dilakukan oleh penjaga di Tokyo Kos Bandung menggunakan *sigat* akad lisan sehingga memunculkan ketidakjelasan dan memunculkan aturan baru yang tidak disebutkan pada awal transaksi sewa-menyewa, (3) tinjauan dalam Fiqih Muamalah menyatakan bahwa aturan baru tersebut tidak sah, selain itu juga Fiqih Muamalah melarang sewa-menyewa kamar kos apabila didalamnya mendapatkan unsur penipuan, serta ada pihak yang dirugikan.

Kata Kunci : Fiqih Muamalah, Sewa-menyewa, Ijarah, Charge Penambahan Biaya.

A. Pendahuluan

Muamalah merupakan bagian dari rukun Islam yang mengatur hubungan antara seseorang dan orang lain. Contoh hukum Islam yang termasuk muamalah salah satunya adalah *ijarah* (sewa-menyewa) yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Diantara sekian banyak aspek kerjasama dan hubungan timbal balik

manusia, maka sewa-menyewa termasuk salah satu aspek yang sangat penting peranannya dalam meningkatkan kesejahteraan hidup tanpa melakukan pembelian barang karena jumlah uang yang terbatas, misalnya: menyewa rumah, menyewa tanah, menyewa mobil, dan lain-lain tentunya harus sesuai dengan mekanisme syariat Islam.¹

Pelaksanaan akad sewa-menyewa di Tokyo Kos Bandung dilakukan antara penyewa dan pemilik Kos yang diwakili oleh penjaga kamar Kos. Ketentuan yang tidak dijelaskan dalam perjanjian awal sewa-menyewa tetapi diterapkan ketika sudah penyewa membayar uang sewa dan menempati kamar kos yaitu penambahan biaya *charge* bagi orang tua, kerabat dan teman yang akan ikut menginap, apabila penyewa membawa kendaraan mobil dan di parkirkan didalam area kosan. Hal ini menjadi masalah karena pemanfaatan kamar kos tersebut sudah sepenuhnya menjadi hak penyewa dan ini diindikasikan bertentangan dengan ketentuan *ijarah*.

B. Landasan Teori

Sewa-Menyewa menurut bahasa disebut dengan *ijarah*, *ijarah* berasal dari kata al-ajru yang berarti al-iwadh yang berarti pengganti.² Menurut Hanafiah *ijarah* ialah “Akad untuk membolehkan pemilihan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu dzat yang disewa dengan imbalan”.³

Dasar hukum *ijarah* antra lain:

1. Dasar Hukum *Ijarah* dalam Al-Quran adalah:

بِالْحَقِّ قَوْلُهُ دَاوُدُ وَالْأَمْثَلُ وَاللَّيْسُ نِيَابًا يَهَا

“Hai orang-orang yang beriman penuhilah aqad-aqad itu”. (QS. Al-Maidah [5]: 1).⁴

2. Dasar Hukum *Ijarah* dalam Hadist :

عَفْوُهُ يُجِبُّ أَنْ قَلَّ أَجْرُهُ الْأَجِيرُ اعْطُوا : وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ رَسُولُ قَالَ

Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW telah bersabda:

“Berikanlah olehmu upah buruh itu sebelum keringatnya kering.” (H.R Ibnu Majah).⁵

3. Dasar Hukum *Ijarah* dalam *Ijma*, semua ulama bersepakat, tidak ada seorang pun yang membantah kesepakatan *ijma* ini, sekalipun ada beberapa orang yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap. Kata *ijma* secara bahasa berarti “kebulatan tekad terhadap suatu persoalan atau kesepakatan tentang suatu masalah”.⁶

Rukun dan Syarat *Ijarah*⁷

4. *aqid* pihak yang bertansaksi dimana keduanya harus *mumayyiz*.
5. *sigat* akad *ijab* dan *qabul* harus sesuai dengan apa yang telah disepakati pada

¹ Helmi Karim *Fiqh Muamalah*, Rajawali Press, Jakarta, 1993, hlm. 9.

² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* III, Dar al- Fikr , Beirut, 1983, hlm. 15.

³ Abdurrahman Al-Jazairy, *Al-Fiqh Ala Madzahib Al- Arba'ah*, Juz III, Daar Al- Kutub Al- Ilmiah, Beirut, 1996, hlm. 86.

⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemahannya*, Maghfirah Pustaka, Jakarta, 2006, hlm. 37.

⁵ Ash-Shan'ani, *Subulussalam*, Al-Ikhas, Surabaya, 1995, hlm. 293.

⁶ Sayyid Sabieq, *Fikih sunnah*, Darul ilmu, Kairo, 1990, hlm. 18.

⁷ Rahmat Syaifei, *Fiqh Muamalah*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 125.

- awal akad.
6. objek akad dapat diambil secara penuh manfaatnya.
 7. *ujrah* harga sewa harus jelas besarannya.

Berakhirnya Akad *Ijarah*:⁸

8. Terjadinya *aib* pada suatu barang sewaan tersebut.
9. Rusaknya barang yang disewakan.
10. Wafatnya salah seorang yang berakad.

C. Hasil dan Pembahasan

11. *Ijarah* sewa-menyewa menurut Fiqih Muamalah. *Ijarah* sewa-menyewa adalah suatu akad yang berarti pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan perjanjian. Dalam kaidah Fiqih yang digunakan dalam muamalah yaitu semua transaksi muamalah diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarang. *Ijarah* sewa-menyewa dalam Fiqih Muamalah memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi yaitu *aqid* pihak yang bertansaksi dimana keduanya harus *mumayyiz*, *sigat* akad *ijab* dan *qabul* harus sesuai dengan apa yang telah disepakati pada awal akad, objek akad dapat diambil secara penuh manfaatnya dan *ujrah* harga sewa harus jelas besarannya.
12. Praktik *Ijarah* di Tokyo Kos Bandung. Dalam perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pemilik rumah kos yang diwakilkan oleh penjaga kos dan penghuni yang akan menyewa kosan di Tokyo Kos Bandung, kedua belah pihak melakukan perjanjian sewa dengan cara lisan bahasa yang digunakan ketika melakukan *ijab* dan *qabul* sewa-menyewa kamar kos di Tokyo Kos Bandung adalah bahasa Indonesia ketika melakukan akad sewa-menyewa kamar kos-kosan, agar antara pihak penyewa dan pemilik kamar kos-kosan yang diwakili penjaga kos saling memahami maksud yang dikomunikasikan
13. Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Sistem Sewa-menyewa di Tokyo Kos Bandung. Dalam melakukan akad *ijarah* sewa-menyewa yang diperbolehkan berdasarkan Al-Quran, Sunnah dan ijma para ulama. Apabila dilihat dalam aspek hukum sewa-menyewa *ijarah* pada dasarnya diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya. Sewa-menyewa tidak sah apa bila tidak terpenuhi rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijarah*). Pada contoh kasus pelaksanaan sewa-menyewa di Tokyo Kos Bandung tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun sewa-menyewa *ijarah* yaitu dalam *sigat* akadnya yang tidak sesuai dengan apa yang disepakati pada saat awal sewa-menyewa kos, sehingga terdapat ketidakjelasan informasi dan merugikan salah satu pihak. Hal ini agar sewa-menyewa (*ijarah*) sah hukumnya. Untuk itu penulis meninjau ke beberapa sub bab, diantaranya yaitu :

a. Pihak yang bertansaksi (*aqid*)

Berdasarkan data yang diperoleh dari Tokyo Kos Bandung bahwa kedua orang yang berakad *Musta'jir* pemilik yang diwakilkan oleh penjaga kosan dan *Mu'jir* penyewa, dalam pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos di Tokyo Kos Bandung sudah sesuai dan memenuhi persyaratan *aqid*. Diantaranya yaitu kedua belah pihak baik *Musta'jir* pemilik yang diwakilkan oleh penjaga kos dan *Mu'jir* penyewa telah ba'lig dan berakal, selain itu kedua belah pihak baik *Musta'jir* pemilik yang diwakilkan oleh penjaga kos dan *Mu'jir* penyewa dalam melaksanakan akad *ijarah* sewa-menyewa sudah memiliki kecakapan

⁸ Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 122.

bertindak yang sempurna sehingga segala perbutannya dapat di pertanggung jawabkan dan sudah sesuai dengan syarat- syarat *aqid*.

b. Sigat akad *ijab qabul* antara *mu'jir* dan *musta'jir*

Dalam perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh *Musta'jir* pemilik rumah kos yang diwakilkan oleh penjaga kos dan *Mu'jir* penghuni yang akan menyewa kosan di Tokyo Kos Bandung, kedua belah pihak melakukan perjanjian sewa dengan cara lisan bahasa yang digunakan ketika melakukan *ijab* dan *qabul* sewa-menyewa kamar kos di Tokyo Kos Bandung adalah bahasa Indonesia ketika melakukan akad sewa-menyewa kamar kosan, agar antara pihak penyewa *Mu'jir* dan pemilik kamar *Musta'jir* kosan yang diwakili penjaga kos saling memahami maksud yang dikomunikasikan. Hal ini sesuai dengan hadist yang diriwayatkan dari Abu Hurairah Radhiyallahuuanhu, Rasulullah shallallahu'alaihi wa sallam bersabda:

هَلَا لَأَحْمُ أَوْ حَرَامًا أَحَلَّ طَا شَرًا إِلَّا شَوْطَهُمْ عَمَّا مَلَّ حُونَ

Kaum Muslimin harus memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati kecuali syarat yang mengharamkan suatu yang halal atau menghalalkan suatu yang haram (HR. Imam Bukhari).⁹

Namun hal ini bertentangan dengan yang dilakukan oleh penjaga Tokyo Kos Bandung karena dalam perjanjian awal sewa-menyewa kosan secara lisan tidak di beritahukan bahwa akan di kenakan *charge* atau penambahan biaya bagi yang akan ikut menginap dan setelah di cek pada web Tokyo Kos Bandung tidak dituliskan bahwa yang akan ikut menginap baik itu orang tua atau teman di kenakan *charge* atau penambahan biaya.

Seperti pada contoh kasus waktu teman saya berkunjung dan ikut menginap di Tokyo Kos Bandung waktu menunjukkan pukul 22.00 WIB penjaga kos mengetuk pintu kamar kos dan mengatakan bahwa teman saya yang akan ikut menginap di kenakan *charge* sebesar Rp 50.000/hari dan maksimal untuk bisa ikut menginap hanya tiga hari padahal pada saat awal sewa-menyewa tidak dikatakan bahwa yang akan ikut menginap dikenakan *charge* dan berlaku juga bagi orang tua yang akan ikut menginap penjaga kosan memberitahukan ketika ibu dari teman saya datang dari sukabumi dan akan ikut menginap penjaga memberitahu bahwa orangtua hanya di kasih jatah tiga hari untuk bisa ikut menginap dan setelah tiga hari maka orang tua harus membayar charge sebesar Rp. 50.000/ hari. Dalam islam bila sudah di sepakati suatu akad di awal maka bila terjadinya persyaratan yang tidak di sepakati pada saat awal sewa-menyewa *ijarah* maka haram hukumnya. Seperti dalam surat An-Nisa:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بَالِبًا غَيْرَ عِلْمٍ وَلَا تَكُونُوا تَجَارَةً عَنْ
تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

⁹ M. Thalib, *Fiqh Nawawi*, al-Ikhlâs, Surabaya, 1990, hlm. 194.

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (QS. An-Nisa' [4] 29).¹⁰

c. **Objek akad *ma'jur* (aset yang disewakan)**

Namun hal ini bertentangan dengan yang dilakukan oleh penjaga Tokyo Kos Bandung karena dalam prakteknya penyewa tidak mendapatkan hak dan manfaat dari kamar kos secara penuh dalam perjanjian awal sewa-menyewa tidak di sebutkan bahwa penambahan biaya pada penyewa yang membawa kendaraan roda empat (mobil) yang diinapkan pada contoh kasus teman saya yang baru pulang dari sukabumi dan membawa kendaraan roda 4 untuk pertama kalinya ke Tokyo Kos Bandung penjaga kos langsung memberitahukan bahwa akan terkena biaya tambahan yaitu sebesar Rp.200.000/ bulan. Padahal pada saat awal sewa-menyewa kosan tidak disebutkan terkena tambahan biaya parkir bagi kendaraan roda empat (mobil) dan setelah di cek di web Tokyo Kos Bandung memang tidak tercantum sedangkan penyewa kos sudah membayar untuk enam bulan kedepan.

Jika dilihat dari penjelasan diatas penjaga Tokyo Kos Bandung tidak memenuhi syarat dari perjanjian sewa-menyewa yaitu hak dan maanfaat suatu objek yang disewakan. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairoh:

رَضَا بِمَوْضِعِ الْأَبْرِ الْمَقْبَلِ ذَلِكَ بِإِلْمَةِ دَاةٍ مَقْصُومَةٍ مَعْلُومَةٍ مَنَّفَعَةٍ عَلَيَّ عَمْدٍ

“Akad atas manfa’at yang diketahui dan di sengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang di ketahui ketika itu”.¹¹

d. ***Ujrah* (harga sewa).**

Berdasarkan data yang diperoleh dari Tokyo Kos Bandung dalam praktek penyewaan kamar kos-kosan. Harga sewa kamar kos di Tokyo Kost Bandung disesuaikan dengan lama sewa yang akan penyewa pilih dan sudah sesuai dengan ketentuan.

D. **Kesimpulan**

Setelah mengadakan penelitian terhadap Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Sistem Sewa-Menyewa di Tokyo Kos Bandung maka penulis dapat menyimpulkan :

1. Ijarah sewa-menyewa adalah suatu akad yang berarti pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan perjanjian. Dalam kaidah Fiqih yang digunakan dalam muamalah yaitu semua transaksi muamalah diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarang. Ijarah sewa-menyewa dalam Fiqih Muamalah memiliki rukun dan

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemahannya*, Maghfirah Pustaka, Jakarta, 2006, hlm. 83.

¹¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2007, hlm. 115.

syarat yang harus dipenuhi yaitu aqid pihak yang bertansaksi dimana keduanya harus mumayyiz, sigat akad ijab dan qabul harus sesuai dengan apa yang telah disepakati pada awal akad, objek akad dapat diambil secara penuh manfaatnya dan ujah harga sewa harus jelas besarannya.

2. Praktik akad sewa-menyewa kamar kos yang dilakukan oleh penjaga di Tokyo Kos Bandung menggunakan sigat akad lisan sehingga memunculkan ketidakjelasan dan memunculkan aturan baru yang tidak disebutkan diawal transaksi.
3. Tinjauan dalam Fiqih Muamalah menyatakan bahwa aturan baru tersebut tidak sah, selain itu juga Fiqih Muamalah melarang sewa-menyewa kamar kos apabila didalamnya mendapatkan unsur penipuan, serta ada pihak yang dirugikan.

Daftar Pustaka

- Abdurrahman Al-Jazairy, *Al-Fiqh Ala Madzahib Al- Arba'ah*, Juz III, Daar Al-Kutub Al-Ilmiah, Beirut, 1996.
- Ash-Shan'ani, *Subulussalam*, Al-Ikhas, Surabaya, 1995.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemahannya*, Maghfirah Pustaka, Jakarta, 2006.
- Helmi Karim *Fiqih Muamalah*, Rajawali Press, Jakarta, 1993.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grapindo Persada, Jakarta. 2007.
- M. Thalib, *Fiqih Nawawi*, al-Ikhlash, Surabaya , 1990.
- Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2001.
- Sayyid Sabieq, *Fikih sunnah*, Darul ilmu, Kairo, 1990.