



## Analisa Etika Bisnis Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost (Studi Kasus Kelurahan Mekar Baru Kecamatan Kota Kisaran Barat)

Andri Nurwandri<sup>1</sup>, Ika Permata Sari<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Institut Agama Islam Daar Al Uluum (IAIDU) Asahan, Indonesia

Corresponding Author : [Andrinurwandi42@gmail.com](mailto:Andrinurwandi42@gmail.com)

### ABSTRACT

In general, renting out boarding rooms is a component of the corporate world, which is expanding significantly across all industries. The purpose of this study is to ascertain the regularity of boarding room rentals. Find out how muamalah fiqh analysis relates to the practice of renting daily boarding rooms in Mekar Baru Village, Kota Kisaran Barat District, Asahan Regency is the formulation used in this research. In addition, a review of muamalah fiqh regarding the practice of renting boarding rooms that are still in the first party tenancy period in Mekar Baru Village, Kisaran City District, and a problem formulation regarding the status of boarding room utilization factors during the rental period in Kota Kisaran Barat District, Asahan Regency are addressed in this research Asahan Regency, West. All data or references that have been collected are analyzed and rearranged, and in this case, rental practice uses a descriptive analytical approach. The study's findings suggest that it is against Islamic law and the terms of the ijarah contract for certain locations in Mekar Baru Village, Kota Kisaran Barat District, Asahan Regency, to rent out boarding rooms to outside parties. Practices that take place between the owner and the third-party tenant, or second tenant, do not adhere to the principles, requirements, or aspects of ijarah. Since the original renter still has the right to rent the room, the owner of the boarding room rental should pay the first tenant after being open and honest with them about any transactions they do with other parties.

Kata Kunci

*Islamic Business Ethics, Practice, Rent a Boarding Room*

### PENDAHULUAN

Berbagai macam kegiatan muamalah ada, antara lain sebagai sewa-menyewa, gadai, jual beli, dan lain sebagainya. sewa-menyewa merupakan praktek peminjaman suatu barang dengan harga yang telah ditentukan tergantung pada kontrak yang telah ditetapkan. Ini adalah contoh kegiatan *muamalah* yang umum. Adapun salah satu contoh barang yang disewakan yakni kamar kos. Menurut Sutan Remy al, istilah "*Ijarah*" mengacu pada pengaturan khusus dalam Islam yang mengalihkan hak untuk menggunakan barang atau jasa dengan imbalan pembayaran gaji, tanpa mengalihkan kepemilikan atas benda yang bersangkutan. (M. Yahya Harahap, 1986)

Tidak dapat dipungkiri bahwa perjanjian sewa menyewa tidak dapat dipisahkan dari sejumlah peraturan yang wajib dipatuhi oleh para pihak, termasuk hak dan kewajiban. Terdapat kegiatan yang berkaitan dengan penyewaan rumah kos di lingkungan perkuliahan, khususnya bagi mahasiswa dari perantauan. Meski demikian, tidak dapat dipungkiri bahwa mahasiswa daerah juga memilih kos karena berbagai alasan. Terdapat sekitar 15 rumah kos di dekat kampus IAIDU Asahan, dan hampir semua mahasiswa menyewa salah satunya.

Di antara banyak orang yang membutuhkan tempat tinggal sementara adalah pelajar maupun mahasiswa. Karena tidak memungkinkannya melakukan perjalanan pulang pergi ke sekolah ataupun kampus karena asal usulnya yang jauh, banyak yang memilih tinggal di rumah kos, (Handrie Anto, 2003) salah satunya di Kelurahan Mekar Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat. Peneliti menemukan bahwa pemilik properti sebelumnya telah menyewakannya kepada penyewa lain setelah disewakan sebelum kontrak berakhir. Karena tidak ada perkuliahan tatap muka, semua perkuliahan dilakukan secara virtual dari rumah, penyewa pertama yang merupakan mahasiswa yang tinggal jauh tidak memanfaatkan kost tersebut. Sebaliknya, mereka lebih memilih pulang ke rumah.

Pembenaran yang paling sering muncul adalah kemampuan untuk bebas mengutarakan pikiran, gagasan, bahkan ikut serta dalam organisasi universitas. Menyewakan sesuatu kepada orang lain untuk digunakan tanpa memberinya kepemilikan disebut sewa. Tentu saja ada hal-hal yang perlu dilakukan oleh para pihak yang terlibat dalam suatu transaksi sewa, seperti hak dan kewajiban. Setiap perjanjian sewa guna usaha harus memberikan keuntungan bagi semua pihak yang terlibat dan tidak menimbulkan kerugian. Bagi para pihak yang menyewakan, menyewakan haruslah merupakan tindakan cinta kasih. Pilihan pemilik dianggap batal jika penyewa tidak setuju, karena keputusan mungkin hanya didasarkan pada keinginan salah satu pihak. *Ijarah* adalah akad yang perlu diadakan antara para pihak yang mengadakan kontrak agar hal-hal yang perlu diwujudkan, antara lain hak penyewa atas keuntungan dari barang yang disewa dan pembayaran atau gaji pemilik dapat terwujud. (Helmi Karim, 1993)

Dalam Etika Bisnis Islam sangat dipengaruhi oleh prinsip-prinsip bisnis Islam. Prinsip-prinsip Islam meliputi hal-hal berikut: keadilan, integritas, keterbukaan, dan tanggung jawab sosial adalah prinsip dasar dalam menjalankan bisnis. Ketika pemilik menawarkan tempat tinggal, anda tentu tidak ingin mengetahui tindakan orang-orang yang berada di sana, oleh karena itu anda berdua perlu mengetahui dan memahami syarat-syarat perjanjian

yang harus memuat prinsip-prinsip Islam. Di Kota Kisaran, industri rumah kos sangat menguntungkan dan menjanjikan bagi mereka yang tinggal di wilayah metropolitan. Harga kamar kos berkisar antara Rp 300.000 hingga Rp 1.000.000 per bulan, tergantung fasilitas yang ditawarkan. Industri *real estat*, yang mencakup layanan penginapan seperti rumah kos, sering kali memasukkan berbagai elemen transaksi dan kebijakan yang memerlukan analisis moral.

Pemeriksaan terhadap industri persewaan kamar kos melalui kaca mata etika bisnis Islam dapat menjelaskan permasalahan yang mungkin terjadi dan memberikan solusi yang masuk akal secara etis. Terdapat tiga belas rumah kos di Kelurahan Mekar Baru. Meskipun beberapa pemilik rumah kos bukan seorang yang ahli ibadah (religius), namun sebagian besar beragama Islam. Mayoritas pemilik rumah kos memiliki perjanjian dan standar sehingga anak-anak yang tinggal di sana sudah mengetahui aturan dasarnya.

Berkenaan dengan latar belakang tersebut di atas, maka penulis ingin mengangkat hal tersebut dengan judul “Analisis Etika Bisnis Islam Pada Praktik Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus di Desa Mekar Baru Kecamatan Kota Kisaran Barat)”, karena peneliti ingin mengetahui bagaimana para pemilik sewa memanfaatkan properti ataupun kamar kos dalam etika bisnis Islam.

## **METODE PENELITIAN**

Penulis melakukan studi lapangan, atau disebut juga penelitian lapangan, yaitu mengunjungi lapangan untuk mengamati dan memahami suatu kondisi yang terkait dengan peristiwa atau gejala sosial. Dengan demikian, studi kasus atau metodologi penelitian kualitatif adalah nama lain dari penelitian ini. Untuk mengangkat topik pembahasan secara langsung, yakni analisa etika bisnis Islam terhadap praktek sewa menyewa kamar kos (studi kasus di Kelurahan Mekar Baru Kecamatan Kota Kisaran Barat), penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pemilik kamar kos sebagai objek kajiannya. Observasi lapangan, wawancara, dan dokumentasi merupakan sumber data yang dikumpulkan dari penulis.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Keadaan Bisnis Sewa Menyewa Kamar Kos di Kelurahan Mekar Baru Kecamatan Kota Kisaran Barat**

*Ijarah* adalah istilah untuk kegiatan yang berkaitan dengan praktik penyewaan dalam Islam. Implikasinya di sini adalah beberapa keuntungan disewakan dengan imbalan uang atau pembayaran lainnya. Seperti praktik yang terjadi di rumah kos Bu Charlos Arisandia Silain yang terletak di Kelurahan Mekar Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat. Dalam hal ini Intan

adalah penyewa kos Arizona yang disewakan oleh Ibu Charlos Arisandia Silain, pemilik persewaan. Wajar saja dalam hal ini kedua belah pihak sama-sama mendapatkan keuntungan dari barang yang dipertukarkan.

Bagi mereka yang membutuhkannya, baik untuk sementara atau untuk beberapa hari, tempat tinggal sementara tentu saja sangat penting. Tempat tinggal sementara juga diperlukan bagi orang-orang dari kelas dan kelompok sosial ekonomi berbeda, yang mungkin membutuhkannya kapan saja dan di mana saja. Alhasil, hal tersebut kini menjadi hal biasa di wilayah tempat usaha-usaha tersebut berada. (Rozalinda, 2005) Hal serupa juga dialami Kelurahan Mekar Baru di Kecamatan Kota Kisaran Barat. Di Kelurahan Mekar Baru, mayoritas warganya menyewakan kamar tersendiri di rumahnya. Hal ini menjelaskan mengapa lokasi Bringin sangat dekat dengan tempat umum. Misalnya dekat IAIDU Asahan yang jaraknya sekitar 3 km, dan IAIDU yang jaraknya sekitar 1,8 km. Dekat juga dengan sejumlah perusahaan yang baru dibangun dari Kelurahan Mekar Baru. Sistem sewa kos yang pertama kali peneliti terapkan di kos Ibu Charlos Arisandia Silain, dilengkapi dengan jadwal pembayaran bulanan dan semesteran. Biaya sebuah kamar bervariasi berdasarkan ukurannya dan dapat menampung hingga dua orang.

Di kediaman Ibu Charlos Arisandia Silain, sewa kamar kos berkisar antara Rp 250.000 hingga Rp 300.000 per bulan. Saat menyewa, masalah muncul, apabila harga sewa masih berlaku, maka pemilik sewa, Ibu Charlos Arisandia Silain, mempunyai kebiasaan menyewakan kamar kos kepada pihak luar. Ini adalah praktik sewa kamar kos yang jarang terjadi pada persewaan kos di Indonesia karena sewa kamar kos biasanya melibatkan dua pihak: penyewa dan pemilik sewa. Ada dua kontrak barang kost yang sama di sewa kamar Ibu Charlos Arisandia Silain di Kelurahan Mekar Baru. Dalam hal ini, sewa kamar kos dimiliki oleh Ibu Charlos Arisandia Silain, dengan Intan sebagai penyewa utama dan Yeni Lubis sebagai penyewa kedua. Pemilik kos menyewakan satu barang kepada dua orang yang berbeda, yang oleh peneliti disebut sebagai penyewa pertama dan kedua, pada contoh yang terjadi di lapangan. Intan menjadi penyewa pertama, sedangkan Yeni Lubis menjadi penyewa kedua.

Di kamar kos berbeda di Kisaran Barat, Suci Anggraini dan Putri Kurniati masing-masing menjadi penyewa pertama dan kedua. Dalam hal ini pemilik kost melakukan aktivitas dengan pihak ketiga atau penyewa kedua. Berikut ini contoh permasalahan sewa kost di kost Ibu Charlos Arisandia Silain di Kelurahan Mekar Baru Kecamatan Kota Kisaran Barat. Saat pihak pertama kembali ke kos kontrakannya, semuanya masih ada di lemari kecuali beberapa barang yang dimaksudkan untuk tempat tinggalnya. Pemilik kost yang melakukan praktik penyewaan pertama kali menyatakan, karena mahasiswa

LAIDU Asahan dan pekerja sudah menggunakan kamar kos miliknya, maka ia tidak mau menyewakannya lagi.

Pada pihak kedua ia segera membutuhkan tempat tinggal beberapa hari karena saat itu ia belum membawa mobil pribadi untuk menginap. Sebelumnya, pihak kedua tidak mengetahui apakah kamar yang akan digunakannya sudah disewakan. Saat pihak kedua melihat kamar yang dilengkapi dengan barang-barang pribadinya, ia baru menyadari bahwa kamar yang disewanya sudah terlanjur disewa. Wawancara dengan Intan, penyewa awal kos, memberikan informasi mengenai praktik persewaan antara pemilik kos dengan penyewa selanjutnya. Setelah terjadi kesepakatan atau transaksi antara pemilik sewa dengan pihak kedua, atau lebih spesifiknya, pada saat penyewa kembali ke kamar kostnya untuk pertama kali setelah menyelesaikan usahanya di rumah, maka penyewa pertama diberitahukan.

Mengingat saat itu kontrak sudah ditandatangani, pihak penyewa awal tidak banyak memberikan komentar. Sesuai ketentuan perjanjian, meskipun properti atau kamar kos tidak dihuni saat berlibur, penyewa awal berhak memanfaatkan fasilitas kamar kos selama masa sewa. Intinya, karena tidak membutuhkan kamar kontrakannya di kampus, seringkali penyewa mengosongkannya dan pulang ke rumah. Namun hal ini tidak berarti bahwa rumah kos yang masih disewakan tersebut secara rutin disewakan kepada pihak kedua, yang sebelumnya tidak pernah dibuktikan kepada penyewa pertama. (M. Ali Hasan, 2004)

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber Yeni Lubis selaku penyewa kamar kos menyatakan :

“Setiap transaksi atau kontrak yang dijalankan mempunyai pengaruh, seperti yang ditunjukkan oleh perilaku yang telah dibahas sebelumnya. Untuk itu peneliti membahas mengenai kelemahan industri persewaan. Dampak negatif yang secara tidak langsung akan dirasakan oleh pemilik sewa rumah kos, penyewa pertama, dan penyewa kedua, tentunya harus diketahui oleh para pihak yang bertransaksi.” (Yeni Lubis, 2024)

Pemilik properti sewaan yang menyewakan kamar kos bertanggung jawab atas segala masalah yang mungkin timbul dan harus menerima serta menanggung akibat dari segala kejadian di masa yang akan datang. Adapun beberapa dampak yang timbul antara lain :

1. Dampak yang dirasakan oleh penyewa awal. Penataan ini tentu membuat pihak pertama yang menyewa kamar kos menjadi tidak nyaman. Barang-barang yang ditinggalkan penyewa awal saat tidak berada di kos, yang tidak dapat menjamin keselamatannya, dan privasi pribadi yang tentu

saja secara tidak langsung terungkap saat kamar tersebut dimasuki atau bahkan disewakan kembali, merupakan beberapa unsur yang menimbulkan masalah. Pemilik kost telah kehilangan kepercayaan dari orang pertama yang menyewa kamar tersebut karena ia menyewakan barang yang disewanya yaitu kamar kos.

2. Dampaknya terhadap penyewa kedua tentu saja ketidaknyamanan tinggal di rumah kos yang disewa orang lain memberikan pengaruh pada penyewa kedua. Penyewa pihak kedua bertanggung jawab atas barang-barang penyewa pertama selain merasa tidak nyaman dengan propertinya sendiri. karena jangka waktu sewa pihak pertama masih berlaku untuk kamar yang disewakan oleh penyewa kedua.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan salah satu penyewa kamar kos bahwa disebutkan contoh mengenai praktik sewa kamar kos, peneliti menggunakan sewa untuk menyelidiki topik tersebut. Dari segi hukum, transaksi tersebut bisa saja dianggap batal dan tidak sah karena pemilik kost tidak berhak memanfaatkan barang yang disewakan oleh penyewa pertama. Penyewa awal, yang merupakan pemilik sah dari kamar yang disewanya, harus memberi anda izin untuk bertransaksi dengan pihak ketiga jika Anda terpaksa.

Keinginan untuk memberikan izin kepada penyewa pertama sebagai bukti persetujuan mereka bahwa kamar yang mereka sewa akan disewakan kembali kepada pihak ketiga, tentu saja tidak menjadi masalah mengingat banyaknya kemajuan teknologi saat ini. Penyewa dapat menanyakan hal ini melalui pesan singkat atau melalui saluran kontak lain. Untuk mencegah kejadian yang tidak diinginkan terjadi di kemudian hari. Penyewa awal selanjutnya akan mendapat pembayaran dari pemilik rumah kos atas pelaksanaan tugas-tugas yang berkaitan dengan perjanjian sewa yang sedang berjalan.

Berikut adalah beberapa aspek yang dapat dianalisis dan dibahas secara lebih mendalam:

1. Penting untuk memastikan bahwa harga sewa kamar kos sesuai dengan standar keadilan Islam. Termasuk mempertimbangkan fasilitas yang disediakan, lokasi dan kondisi properti.
2. Pemilik kos-kosan harus memastikan tarif sewa yang ditetapkan adil bagi masyarakat dan tidak berdampak negatif bagi penyewa. Salah satu komponen etika bisnis Islam adalah penggunaan prinsip keadilan dalam penetapan harga.
3. Prinsip Islam sangat mementingkan keterbukaan dan transparansi dalam perjanjian sewa guna usaha. Hal ini mencakup penyediaan informasi

tentang kebijakan, biaya, dan hak penyewa secara jelas dan ringkas.

4. Pemilik rumah kos harus memberikan perjanjian sewa yang jelas yang menguraikan tanggung jawab dan hak masing-masing pihak. Penting untuk menjamin perlindungan hak-hak konsumen, termasuk hak atas privasi, keamanan, dan fasilitas yang sesuai.
5. Islam menjunjung tinggi pemeliharaan, kebersihan, dan kondisi fisik rumah. Penyewa berhak mendapatkan tempat tinggal yang aman dan sehat.
6. Pemilik rumah kos wajib menjaga tempat tinggalnya tetap rapi dan layak, menyediakan fasilitas yang cukup, dan menjaga propertinya tetap sesuai dengan prinsip Islam. Islam mempromosikan kelestarian lingkungan dan tanggung jawab sosial. Pemilik rumah kos mempunyai peluang untuk memberikan dampak positif terhadap lingkungan dan lingkungannya.
7. Bisnis rumah kos Islami dapat memasukkan tanggung jawab sosial ke dalam operasinya, seperti mendukung kegiatan amal atau mengambil bagian dalam proyek lingkungan.
8. Penghuni dan pemilik kos bisa saja berselisih paham. Sangat penting untuk menyelesaikan perselisihan secara adil dan sejalan dengan prinsip-prinsip Islam.
9. Menjunjung tinggi nilai-nilai Islam mengharuskan konflik dikelola dengan pendekatan yang bijaksana dan membangun konsensus sekaligus melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat. (Amir Syarifuddin, 2003)

#### **Analisa Etika Bisnis Islam Terhadap Sewa Menyewa Kamar Kos Di Kelurahan Mekar Baru Kecamatan Kota Kisaran Barat**

Kegiatan muamalah melibatkan sejumlah pertimbangan, termasuk kebaikan manusia, yang merupakan aspek kunci dari hukum Islam. Salah satu prinsip hukum Islam adalah bahwa niat baik melayani kepentingan masyarakat dan menghasilkan imbalan, sehingga masyarakat dapat memperoleh keuntungan dari transaksi yang dilakukan dalam kegiatan muamalah. Penyewaan sebagai suatu penerapan atau praktik tidak dapat dipisahkan dari keselarasan dan keadaan. Adapun rukun Ijarah adalah sebagai berikut:

##### *1. Mu'jir dan Musta'jir*

*Mu'jir* adalah seseorang yang menyewakan suatu barang untuk keperluan sewa. Pemilik kos menyewakan barang-barang itu kepada penyewa, yang kemudian menggunakannya. Sedangkan yang menyewakan atau memanfaatkan hasil sewaan disebut *musta'jir*. Dalam hal ini kedua penyewa disebut sebagai penyewa pertama dan penyewa kedua, atau pihak ketiga, karena terdapat dua penyewa dalam satu barang sewa.

## 2. *Sighat*

*Sighat* adalah akad *ijab-qabul ijarah*, atau perputaran uang sewa atau gaji. Akad *shighat* adalah suatu perjanjian yang diberikan dan diterima oleh kedua belah pihak, atau merupakan pernyataan kesengajaan untuk menyetujui syarat-syarat transaksi. Ketentuan-ketentuan perjanjian kontrak dapat dilaksanakan secara lisan sepanjang pihak yang melakukan transaksi atau kontrak mengetahui apa yang dibicarakan. Hal ini biasanya dilakukan dalam semua kontrak karena pedoman *ijab qabul* adalah pernyataan atau sesuatu yang dapat dipahami oleh semua pihak dalam kontrak, sehingga menghilangkan ruang untuk kebingungan atau inkonsistensi. Sebagai contoh ketika ada yang berkata, "Saya menyewakan kamar kost ini kepada anda per hari sebesar Rp30.000," *Musta'jir* menjawab, "Saya menerima sewa kamar tersebut dengan harga segitu perharinya."

Pemilik kos dan penyewa pertama berselisih dalam hal ini. Misalnya, kalau saya bilang, "Saya tarifnya Rp350.000,00 per bulan untuk kamar kos ini," *Musta'jir* akan menjawab, "Iya Bu, saya terima sebesar itu untuk kamar kos ini." Kunci kamar kemudian disediakan sebagai tambahan. Ketika perkuliahan dimulai, penyewa pertama menyewa ruangan tersebut, dan ruangan tersebut tetap ditempati sejak saat itu. Kerangka perjanjian antara pemilik dan pihak ketiga adalah sama, kecuali besaran sewanya tetap. Misalnya, *musta'jir* mungkin berkata, "Iya Bu, saya terima harga kamar kos ini," sebagai jawaban atas pernyataan, "Saya menyewakan kamar kos ini per hari seharga Rp 15.000." Dan mulai tanggal 20 Mei 2023, penyewa kedua ini tinggal di kos tersebut selama lima hari. Dari sudut pandang kontrak, sewa yang dilakukan oleh pihak pertama adalah sah karena memenuhi persyaratan perjanjian sewa, termasuk penerimaan bersama antara para pihak dan perjanjian sewa. Berdasarkan *shighat*, persewaan yang dilakukan oleh pihak ketiga atau penyewa berikutnya tampaknya juga mematuhi peraturan.

Sewa merupakan suatu perjanjian yang mengikat secara hukum yang mempunyai syarat-syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian itu tetap batal. Karena penyewa awal menetapkan dalam sewanya bahwa ia harus menempati kamar tersebut. Artinya sampai masa sewanya habis, tidak ada yang bisa menemaninya.

## 3. *Ujrah*

Pemilik rumah kos memungut pembayaran bulanan dari penyewa kedua, dan dia menyimpan pendapatan sewa untuk dirinya sendiri tanpa berkonsultasi dengan penyewa pertama, yang hak sewanya sepenuhnya dilindungi undang-undang. Karena kurangnya penegasan dan tujuan sebelum wawancara, maka peneliti mengambil kesimpulan bahwa praktik melakukan

kegiatan transaksi sewa dengan akad ijarah ini tidak sesuai dengan syariat. Selain itu, kontribusi penyewa kedua merupakan tanda terima kasih atau pembayaran atas penggunaan area umum di luar ruangan, seperti air dan listrik. Hal ini berdasar pada QS. At-Talaq ayat 6:

..... ٦ اَتَوْهُنَّ اُجُورَهُنَّ وَاتَّمِرُوا بِبَيْتِكُمْ بِمَعْرُوفَتَيْنِ اَرْضَعْنَ لَكُمْ فَ...

Artinya :

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya...”(Q.S. At-Talaq ayat 6)

Ungkapan ayat di atas menjelaskan bahwa penerimaan barang atau jasa dari seseorang bergantung pada penerimaan kompensasi. Dengan demikian, segala urusan umat manusia ditangani secara kekeluargaan dan tanpa menimbulkan kerugian bagi diri sendiri maupun orang lain.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, tindakan pemilik kos terhadap penyewa kedua sungguh bersifat altruistik dan bermanfaat. Sederhananya, sebaiknya segera mengklarifikasi segala sesuatu dalam perjanjian kepada penyewa pertama untuk menghindari situasi yang mungkin merugikan keduanya.

Senada dengan itu, Suprapti dan Pak Fauzi Marpaung, yang beroperasi dengan nama Fauzi Kost, menyewakan kamar kos kepada Senia Husni dan Rawoyah Rambe di Kelurahan Mekar Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat. Namun kenyataannya, Pak Wahidin diwakili oleh para *mu'ajir*. Dalam praktek sewa ini yang dimaksud dengan hubungan perwakilan adalah dengan menyewakan rumah kos atas nama *mu'ajir*. Menelaah sewa ini dari sudut pandang hukum Islam sangatlah menarik. Selaku agen yang ditunjuk Suprapti untuk menangani proses penyewaan kamar kos, Pak Wahidin menjelaskan keadaan kamar kos tersebut kepada *musta'jir*, Ilham Maulana, saat menyewa hunian tersebut. Penjelasan ini memberikan Senia informasi mengenai perlengkapan dan fasilitas kamar kos, serta biaya dan kondisi bulannya. Ilham Maulana melanjutkan, selain berfungsi sebagai penginapan, kamar kos juga akan berfungsi sebagai usaha kecil-kecilan. Selain itu, terdapat kesepakatan harga sewa yang jelas antara Pak Wahidin dan Senia yaitu Rp. 400.000 untuk satu bulan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pak Fauzi Marpaung juga menyatakan antara lain sebagai berikut :

“Hunian ini disewa oleh Seniasaya dengan harga Rp 400.000 per bulan. Rumah ini akan berfungsi sebagai tempat tinggal dan usaha kecil saya. Perjanjian sewa ini berlaku efektif saat ini. Pak Wahidin kemudian menjawab, “Saya setuju untuk menyewa kamar kos seharga Rp 400.000 selama sebulan. Saya sangat berharap kamar kos

ini bermanfaat, dan saya mohon agar bapak menjaga tempat ini dengan baik." "Iya pak, rumah ini akan saya jaga dengan baik, terima kasih," jawab Senia." (Fauzi Marpaung, 2024)

Adapun kasus sewa menyewa (*ijarah*) dianalisis menurut syarat *ijarah* adalah sebagai berikut:

1. Dua orang yang menandatangani kontrak adalah individu yang bertanggung jawab dan dewasa. Dalam praktik persewaan yang dilakukan oleh Ibu Charlos Arisandia Silain, para penyewa Intan dan Yeni Lubis, penyewa pertama dan kedua sama-sama telah mencapai kedewasaan berdasarkan usia, mentalitas, dan tingkat pendidikan.
2. Perjanjian tersebut menyatakan bahwa kedua belah pihak akan melakukan yang terbaik untuk memenuhi tujuan tawar-menawar mereka. Sebab akad itu batal demi hukum apabila salah satu dari kedua belah pihak terpaksa melakukannya. Sebagai penyewa pertama, Intan pada awalnya tetap diam, namun kemudian ia mengakui bahwa orang lain mengetahui keterasingannya.
3. Untuk menghindari konflik di kemudian hari, kelebihan-kelebihan yang menjadi pokok bahasan akad *ijarah* harus dirumuskan dengan jelas. Manfaat benda tersebut terlihat jelas karena memberikan tempat tinggal sementara bagi penyewa. Penyewa menikmati manfaat dalam *ijarah* dan wajib menyerahkan ganti rugi meskipun ia tidak menggunakan manfaat tersebut, sebagaimana tercantum dalam *fiqh* Imam Ja'far Sadiq. Hal ini memperjelas bahwa penyewa awal mempunyai hak eksklusif untuk memanfaatkan barang atau benda yang disewa, dan tidak ada orang lain yang boleh melakukannya sampai waktu sewa habis. Analisa di atas menunjukkan bahwa perkara sewa-menyewa yang dibuktikan dengan keselarasan dan manfaat barang-barang sewaan tersebut telah disalahgunakan atau pemilikinya, ibu Charlos Arisandia Silain, telah mengalihkan manfaatnya kepada penyewa kedua, Yeni Lubis, yang semula mempertahankan hak untuk menggunakan kamar sewaan, meskipun tidak ada penghuninya.
4. Barang *Ijarah* atau objek *Ijarah* tidak ada cacatnya dan dapat langsung diberikan atau dimanfaatkan. Oleh karena itu para ulama *fiqh* sepakat bahwa menyewakan sesuatu yang tidak dapat diberikan dan dimanfaatkan oleh penyewa secara langsung adalah haram. Rumah kos adalah barang sewaan dalam hal ini. Penyewa pertama menyewa kamar kos selama satu semester, sedangkan penyewa kedua menyewa kamar kos setiap hari selama masa sewa penyewa pertama masih berlaku. Karena objek sewaan bukanlah sesuatu yang haram atau dilarang untuk

disewakan, maka objek tersebut sesuai dengan hukum syariat.

Berdasarkan analisis di atas, keadaan penyewa pertama yang menyewa kamar di rumah kos memenuhi kriteria sewa. Karena penyewa pertama masih mempunyai hak untuk menggunakan properti sewaan, maka sewa pihak kedua tidak memenuhi persyaratan. Selain itu, penyewa pertama merasa harus mematuhi syarat-syarat perjanjian karena adanya kontrak penyewa kedua dengan pemilik.

## **KESIMPULAN**

Dari hasil serangkaian pengamatan, wawancara, pengolahan data, dan analisis data pada akhirnya peneliti dapat memaparkan beberapa kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilaksanakan oleh penulis yaitu:

1. Ada tiga pihak yang terlibat dalam proses penyewaan rumah kos di Kelurahan Mekar Baru Kabupaten Asahan, yaitu penyewa pertama, penyewa ketiga, dan pemilik kos. Selama masa studinya, pemilik telah menyewa kamar kos dari penyewa pertama dengan membayar biaya bulanan. Penyewa kedua menyewa kamar yang disewa penyewa pertama selama beberapa hari ketika penyewa pertama tidak menggunakannya. Setiap hari, pemilik kost menyewakan kamar milik penghuni pertama kepada penyewa kedua. Pemilik kamar kos menyewakannya kepada penyewa kedua dengan harga Rp 50.000,00 per hari tanpa mendapat izin terlebih dahulu dari penyewa pertama. Aturan kos adalah setiap orang membuat kesepakatan dan saling pengertian, dan apabila dilanggar maka pemilik kos akan memberikan sanksi. Beberapa sanksi tersebut antara lain pulang atau masuk kost setelah jam 10 malam, melakukan pembayaran tepat waktu, dan tidak memperbolehkan tamu. Laki-laki khususnya tidak boleh ditempatkan di kamar kos jika teman atau pengunjung ingin menginap, mereka harus melapor, dan lain-lain. Sebaiknya harga sewa termasuk kamar kost ditetapkan dengan wajar dan tidak berdampak negatif baik bagi penyewa maupun pemiliknya. Para ulama dapat memberikan nasehat bagaimana menentukan tarif sewa yang sesuai dengan cita-cita keadilan Islam. Etika ibu kos yang sering terjadi selalu menerima anak kos-kosan yang baru walau belum putus pada anak kos yang lama.
2. Praktik menyewakan kamar kos di Kelurahan Mekar Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat, dinilai haram menurut *fiqih muamalah*. Sebab, jika salah satu pihak mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain sebelum perjanjian berakhir, maka hal itu melanggar ketentuan awal perjanjian yang menyatakan bahwa penyewa pertama menyewa rumah kos untuk

ditinggali sendiri. Sewa merupakan suatu perjanjian yang mengikat secara hukum yang mempunyai syarat-syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian itu tetap batal. Karena penyewa awal menetapkan dalam sewanya bahwa ia harus menempati kamar tersebut. Artinya sampai masa sewanya habis, tidak ada yang bisa menemaninya. Para ulama seringkali menilai kegiatan usaha rumah kos melalui kaca mata cita-cita Islam. Hal ini dapat mencakup unsur-unsur seperti keamanan, kebersihan, dan ketertiban rumah, semuanya sesuai dengan keyakinan Islam dalam melestarikan lingkungan dan menghindari benda-benda berbahaya. Para ulama kerap menekankan betapa pentingnya penegakan hak-hak konsumen bagi dunia usaha, terutama dalam hal rumah kos. Pemilik rumah kos wajib memastikan bahwa perjanjian sewa memberikan perlindungan yang cukup kepada penyewa.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Anto, Handrie. *Pengantar Ekonomika Mikro Islam*. Yogyakarta : Ekonsia, 2003.
- Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali.1993.
- AbdulRahman, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Rozalinda. *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya pada perbankan Syariah*. Padang : Hayfa Press, 2005.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta : PT Raja Grafindo persada, 2004.
- Syarifuddin, Amir. *Garis-garis Besar Fiqih*. Jakarta : Prenada Media, 2003.
- Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Predana Media Group, 2012.