

TINJAUAN FIQH MU`AMALAH TERHADAP SEWA-MENYEWAKAMAR KOST-AN DI PEKAN BARU-RIAU (MUSTAMINDO 1 BLOK K13)

Muhammad Ridho Sitompul¹, Rivaldo Farisko², Fatmah Taufiq Hidayat³

muhammadridho2432@gmail.com¹, rivaldofaris15@gmail.com², fatmah.taufik.hidayat@uin-suska.ac.id³

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

ABSTRAK

Artikel ini membahas tentang tinjauan fiqh muamalah mengenai sewa menyewa kamar kost-an di Mustamindo 1 Blok K13 Kota Pekanbaru. Penulis tertarik melakukan penelitian ini untuk memperoleh gambaran tentang sewa menyewa kamar kos yang ditinjau dari hukum islam dari segi ilmu fiqh muamalah. Adapun tujuan penelitian ini adalah mengetahui fiqh muamalah mengenai sewa menyewa kamar kost-an dan untuk menganalisa dari sudut pandang hukum islam tentang sewa menyewa kamar kost di Mustamindo 1 Blok K13 Kota Pekanbaru. Untuk mendapat jawaban atas permasalahan penelitian dengan menggunakan metode penelitian yang bertitik tolak pada deskriptif kualitatif dan menggunakan pendekatan normatif dan yuridis yang dimana penelitian berkaitan dengan norma dan hukum yang berkaitan dengan kasus penelitian ini. Penulisan dalam artikel ini merupakan gambaran fenomena yang terjadi berdasarkan fakta/kenyataan yang ada berupa kalimat atau kata-kata bukan angka. Hasil penelitian ini mengenai sewa menyewa kamar kos tersebut, sudah sesuai dengan orang yang menyewakan, orang yang menyewa dan ada kamar yang disewakan, dalam hal tersebut semua diperlukan penjejelasan-penjelasan mengenai sewa menyewa kamar dalam hukum islam dan dasar-dasar dalilnya, karena sewa menyewa kamar kost hanya menggunakan fungsi atau manfaat dari kamar sebagai ruangan pribadi untuk istirahat dan tempat tinggal sementara, maka kamar tetap milik orang yang menyewakan tetapi manfaatnya digunakan oleh orang yang menyewa dengan memberi imbalan berupa upah dengan ketentuan waktu dan besarnya biaya sewa tergantung kesepakatan orang yang menyewakan dan orang yang menyewa kamar tersebut.

Kata Kunci: Fiqh Muamalah, Sewa Menyewa, Hukum Islam

ABSTRACT

This article discusses the muamalah fiqh review regarding renting boarding rooms in Mustamindo 1 Blok K13, Pekanbaru City. The author is interested in conducting this research to obtain an overview of boarding house rentals in terms of Islamic law in terms of muamalah fiqh. The aim of this research is to find out muamalah jurisprudence regarding renting boarding rooms and to analyze from an Islamic law perspective regarding renting boarding rooms in Mustamindo 1 Blok K13, Pekanbaru City. To get answers to research problems using research methods that are based on qualitative descriptive and using a normative and juridical approach where research is related to norms and laws related to this research case. The writing in this article is a description of phenomena that occur based on existing facts/reality in the form of sentences or words, not numbers. The results of this research regarding renting a boarding house room, are in accordance with the person renting it, the person renting it and the room being rented out, in this case all explanations are needed regarding renting a room in Islamic law and the basic arguments, because renting boarding rooms only use the function or benefit of the room as a private room for rest and temporary residence, so the room still belongs to the person who rents it out but the benefits are used by the person who rents it by giving compensation in the form of wages with the terms and conditions of the time and amount of the rental fee depending on the agreement of the person renting it out. and the person who rents the room.

Keywords: Muamalah Fiqh, Renting, Islamic Law

PENDAHULUAN

Kegiatan muamalah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan kita, baik berupa jual-beli, sewa-menyewa dan kegiatan muamalah lainnya yang tentunya guna menyambung hidup kita atau setidaknya memenuhi kebutuhan kehidupan sehari-hari. Dan kegiatan ini tentunya masuk dalam ilmu fiqih, tentunya pada bagian fiqih muamalah. Kegiatan muamalah merupakan interaksi dalam jual beli. Baik jual jasa, produk hingga urusan bercocok tanam seperti usaha perkebunan yang dibagi hasil dan usaha lainnya. Ada begitu banyak jenis muamalah, namun yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sewa-menyewa.

Adapun pengertian fiqih muamalah akan dibagi dahulu menjadi dua kata fiqih dan muamalah. Fiqih menurut Hidayat, R (2022; 1-6) merupakan serapan dari bahasa arab dari kata *فقه* *فقه* yang berarti paham dan mengerti, baik atas hal-hal yang kelihatan maupun yang tersembunyi. Sebagaimana dalam QS. Hud ayat 91.

قَالُوا يَشْعِيبُ مَا نَفَقَهُ كَثِيرًا مِّمَّا تَقُولُ وَإِنَّا لَنَرِيكَ فِينَا ضَعِيفًا وَلَوْلَا رَهْطُكَ لَرَجَمْنَاكَ وَمَا أَنتَ عَلَيْنَا بِعَزِيزٍ

Artinya : “Mereka berkata, “Wahai Syu‘aib, Kami tidak banyak mengerti apa yang engkau katakan itu, sedangkan kami sesungguhnya memandang engkau sebagai seorang yang lemah di antara kami. Kalau tidak karena keluargamu, tentu kami telah melemparimu (dengan batu), sedangkan engkau pun bukan seorang yang berpengaruh atas kami”.

Dalam QS. Al-Isra` ayat 44

تَسْبِيحُ لَهُ السَّمَوَاتُ السَّبْعُ وَالْأَرْضُ وَمَنْ فِيهِنَّ وَإِنْ مِنْ شَيْءٍ إِلَّا يُسَبِّحُ بِحَمْدِهِ وَلَكِنْ لَا تَفْقَهُونَ تَسْبِيحَهُمْ إِنَّهُ كَانَ حَلِيمًا غَفُورًا

Artinya : “Langit yang tujuh, bumi, dan semua yang ada di dalamnya bertasbih kepada Allah. Dan tidak ada sesuatu pun melainkan bertasbih dengan memuji-Nya, tetapi kamu tidak mengerti tasbih mereka. Sungguh, Dia Maha Penyantun, Maha Pengampun”.

Menurut terminologi, seperti mana yang diungkapkan oleh mayoritas ulama, fikih adalah

العلم بالاحكام الشرعية العملية المكتسبه من ادلته التفصيلية

Ilmu tentang hukum-hukum syara' yang berkaitan dengan amal perbuatan yang diperoleh dari dalil-dalil terperinci.

Juga sama dalam tulisan Huda,Q (2011 ;2) awalnya pengertian fiqh mencakup seluruh ajaran agama, baik bidang akidah, akhlak ataupun ibadah sehingga identik dengan arti syari`ah islamiah. Namun dalam perkembangan selanjutnya pengertian fiqh mengalami spesifikasi dan menjadi bagian dari syari`ah islamiah. Kata syariah menurut Ningsih, Prilia K (2021;3-4) merupakan kosa kata dari bahasa Arab yang secara harfiah berarti sumber air atau sumber kehidupan. Menurut istilah, syariah ialah hukum-hukum dan atauran Allah yang disyaratkan kepada hamba-Nya untuk diikuti dan hubungan mereka sesama manusia. Syariah secara istilah yaitu tertuju kepada hukum yang didatangkan Al-Qur`an dan Rasul-Nya, kemudian disepakati para sahabat dari hukum-hukum yang tidak datang mengenai urusannya sesuatu nash dari Al-Qur`an atau sunnah. Kemudian hukum yang diistimbatkan dengan jalan ijtihad, dan masuk keruang ijtihad menetapkan hukum dengan perantara qarinah, tanda-tanda dan dalil-dalil. Adapun beberapa istilah syariat yang dijelaskan sebagai berikut.

- Syariah diturunkan oleh Allah swt., kebenarannya bersifat mutlak, sementara fikih adalah hasil pikiran fukaha dan kebenarannya bersifat relative
- Syariah adalah satu dari fikih beragam, seperti adanya aliran-aliran hukum yang disebut dengan istilah mazhabmashab.
- Syariah bersifat tetap atau tidak berubah, fikih mengalami perubahan seiring dengan

tuntutan ruang dan waktu

- d. Syariah mempunyai ruang lingkungannya yang lebih luas, dimana oleh banyak ahli dimasukkan juga akidah dan akhlak, sedangkan fikih ruang lingkungannya terbatas pada hukum yang mengatur perbuatan manusia yang biasanya disebut sebagai perbuatan hukum (dalam Abdullah,R. 2020; 2).

Ibnu khaldun menjelaskan bahwa pengetahuan tentang hukum-hukum Allah swt. tentang amal perbuatan manusia dalam term kewajiban, larangan, anjuran, makruh dan mubah yang didapatkan dari al-Qur`an dan hadis serta dalil-dalil lainnya sehingga ketika lahir konklusi hukum atas sebuah perbuatan berdasarkan dalil maka itulah fikih. Menurut pendapat Mahmud Syaltout yaitu ketentuan-ketentuan hukum mengenai hubungan perekonomian yang dilakukan anggota masyarakat, dan bertendensikan kepentingan material yang saling menguntungkan satu sama lain (dalam Yazid,M. 2017; 2). Adapun beberapa ahli fiqih berpendapat dalam Siregar, Hariman S. & Koko khoerudin (2019; 1-5) sebagai berikut.

- Abu hanifah memberikan defenisi tentang fiqih sebagai pengetahuan tentang hak dan kewajiban manusia
- Imam As-Syafi`i memberikan batasan pada fiqih yaitu suatu ilmu yang membahas hukum-hukum syariah amaliyah (praktis) yang diperoleh dari dalil-dalil yang terperinci
- Abdul wahab khallaf mendefenisikan fiqih dengan pengetahuan tentang hukum-hukum syara` mengenai perbuatan manusia yang diusahakan dari dalil-dalil yang terperinci atau kumpulan hukum syara` mengenai perbuatan manusia yang diperoleh dari dalil-dalil yang terperinci.
- Al-Jurjani membatasi defenisi fiqih,yaitu suatu ilmu yang memebahas hukum-hukum syariah amaliyah (praktis) dari dalil-dalil yang terperinci yang dihasilkan oleh pikiran atau ijtihad melalui analisis dan perenungan.

Sedangkan Muamalat menurut Ghazali,Abdul R,dkk (2010;3) berasal dari kata tunggalnya muamalah yang berakar pada kata *عامل* (*`amala*) secara arti kata mengandung "saling berbuat" atau berbuat secara timbal balik. Muamalah secara etimologi sama dan semakna dengan al-mufa`alah yaitu saling berbuat. Kata ini menggambarkan suatu aktivitas yang dilakukan oleh seseorang dengan seseorang atau beberapa orang dalam memenuhi kebutuhan masing-masing. Maka muamalah secara etimologi artinya saling bertindak atau saling mengamalkan.

Maka dalam Hani,Umi(2021; 11) fiqih muamalah dapat diartikan dalam dua pengertian :

- a) Fiqih muamalah dilihat dari sisi bahwa ia adalah sebuah kesatuan hukum dan aturan-aturan tentang hubungan antar sesama manusia dalam hal kebendaan untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka.
- b) Fiqih muamalah dipandang sebagai sebuah ilmu pengetahuan tentang hukum.

Subairi (2017 ; 5) menjelaskan tentang ruang lingkup fiqih muamalah berkaitan dengan hal-hal berikut;

- a. Jual beli (al-bai at-tijarah)
- b. Gadai (rahn)
- c. Jaminan dan tanggungan (kafalah dan dhaman)
- d. Pemindahan hutang (hiwalah)
- e. Jatuh bangkrut (taflis)
- f. Batasan bertindak (al hajru)
- g. Perseroan atau perkongsian (al-syirkah)
- h. Perseroan harta dan tenaga (al-Mudharabah)

- i. Sewa-Menyewa (al-ijarah)
- j. Pemberian Hak guna pakai (al-ariyah)
- k. Barang titipan (al-wadiah)
- l. Barang temuan (al-luqathah)
- m. Pemberian (al hibah)
- n. Pembagian kekayaan bersama (al-qismah)
- o. Pembebasan dan damai (al-ibra' dan ash-shulhu)
- p. Beberapa masalah mu'ashirah, Muhadisah, seperti masalah bunga bank, asuransi, kredit dan masalah lainnya.

Salah satu bagian dari ruang lingkup fiqih muamalah ialah sewa menyewa, yang dimana dalam kegiatan sewa menyewa terdapat aturan yang telah dibuat oleh pemilik kost. Adapun salah satu aturan tersebut berbunyi “ pihak penyewa harus melunasi biaya sewa paling lambat tanggal 5”. Ini merupakan salah satu ketentuan yang sudah ditetapkan dan disepakati antara penyewa dan pemilik kos yang disewakan. Ini juga merupakan salah satu bentuk akad muamalah yang dilakukan dalam kehidupan sehari-hari terutama bagi para perantau seperti mahasiswa dari daerah yang jauh. Sewa menyewa merupakan menjual manfaat yang dilakukan seseorang dengan orang lain dengan menggunakan ketentuan syariat islam. Transaksi sewa-menyewa dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat yang artinya hak guna bukan perpindahan hak milik. Melalui perjanjian pihak penyewa dapat menikmati manfaat barang yang ia sewa, sedangkan pihak yang menyewakan berhak atas imbalan atau uang sewa. Dan jangka waktu yang ditentukan dalam sewa menyewa tersebut biasanya disebutkan dalam akad yang terkandung dalam rukun dan syarat sewa-menyewa. Sewa-menyewa yang bisa dilakukan oleh masyarakat bermacam-macam, misalnya : sewa-menyewa kamar, rumah, kios, tanah, kendaraan ataupun pakaian hingga alat pencetak seperti print dan lain-lain.

Dalam sewa-menyewa harus ada suatu akad atau perjanjian, yaitu antara dua orang yang menyewa dan menyewakan. Akad ialah hubungan antara ijab dan qabul sesuai kehendak syariat yang menyetapkan adanya pengaruh hukum dalam objek perikatan. Akad ini diwujudkan pertama dalam ijab dan qabul. Kedua, sesuai dengan kehendak syariat. Ketiga, adanya hukum pada objek perikatan. Apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan dari kesepakatan yang telah dibuat, oleh salah satu pihak dalam akad tersebut maka sewa-menyewa tersebut bisa berakhir.

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikat diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu yang telah di sepakati dengan pembayaran harga sewa tertentu (Pasal 1548 KUHPdt). Berdasarkan rumusan pasal tersebut terdapat empat unsur sewa menyewa, yaitu subjek sewa, perbuatan sewa-menyewa, objek sewa dan jangka waktu sewa. Negara Indonesia adalah negara Hukum oleh karenanya di dalam dunia hukum setiap perikatan atau perbuatan orang (person) berarti menjadi pendukung hak dan kewajiban yang disebut dengan subjek hukum. Dalam kehidupan bermasyarakat sebagai subjek hukum, yang paling sering dilakukan adalah melakukan perjanjian dalam sebuah rangka untuk memenuhi kebutuhan kehidupan maupun memperoleh keuntungan, Perjanjian yang telah di atur dalam KUH Perdata, seperti jual-beli, tukarmenukar, dan sewa-menyewa.

Dari uraian pendahuluan ini, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang mendalam mengenai permasalahan dengan judul “Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Sewa Menyewa Kamar Kost-an di Pekan baru-Riau (Mustamindo Blok K13)”.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan termasuk penelitian lapangan yang bertujuan mengumpulkan data dan informasi dan peristiwa yang nyata di masyarakat yaitu kegiatan sewa-menyewa kamar kost di Mustamindo 1 Blok K13 Kota Pekanbaru Provinsi Riau. Penulis memilih wilayah Mustamindo 1 Blok K13 dikarenakan di daerah ini terdapat banyak sekali usaha sewa menyewa kamar kost, hal ini dilakukan dikarenakan lokasi yang strategis tepatnya dibelakang UIN SUSKA, yang dimana banyaknya para mahasiswa/i yang mencari tempat tinggal yang berjarak dekat dengan kampus tersebut.

Adapun sifat penelitian termasuk deskriptif analitik dan menilai penelitian tersebut dalam tinjauan hukum islam. Deskriptif merupakan menggambarkan praktek pelaksanaan kegiatan sewa-menyewa kamar kost. Sedangkan Analitik merupakan kegiatan untuk selalu menimbang-nimbang permasalahan yang dihadapi, mana yang relevan dan mana yang menjadi masalah utama dan sebagainya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dan yuridis, dimana pendekatan normatif mendekati dengan cara meneliti norma yang berlaku dengan mengangkat suatu kasus. Penelitian normatif dan yuridis merupakan penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai bangunan sistem norma. Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti data sekunder, serta menelaah teori-teori, konsep-konsep dan lainnya.

Adapun teknik pengambilan data yang digunakan berupa:

a. Observasi Lapangan

Secara umum observasi merupakan bahan-bahan keterangan yang dilakukan dengan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang dijadikan sasaran penelitian.

Observasi merupakan pengamatan secara langsung untuk meneliti bermacam-macam gejala. Banyak aspek-aspek tingkah laku manusia hanya dapat diamati melalui observasi langsung. Bagi seseorang yang terlalu sibuk, lebih tidak berkeberatan untuk diamati daripada mengisi jawaban dalam kuesioner atau wawancara.

Observasi disusun secara langsung mengamati objek penelitian, yaitu pemilik dan penyewa kost, memperhatikan segala aspek yang mereka lakukan didalam praktek sewa-menyewa tersebut.

b. Wawancara

Pengambilan data dilakukan dengan cara wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka, dan mendapatkan informasi-informasi atau keterangan dari responden. Peneliti akan mewawancarai responden untuk mendapatkan sejumlah informasi yang menyangkut masalah-masalah yang akan diteliti.

c. Dokumen

Pengambilan data dengan meneliti bahan-bahan yang bersifat tertulis seperti buku, karya tulis, catatan-catatan, peraturan-peraturan dan sebagainya yang terdapat relevansinya dengan tujuan penelitian sumber data. Teknik ini dilakukan dengan cara mengumpulkan sejumlah data informasi berupa peninggalan tertulis berupa arsip-arsip dan juga buku tentang teori, dalil, hukum-hukum, dan lainnya yang berhubungan dengan masalah penelitian..

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Sewa-Menyewa (Al-Ijarah)

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan

barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga.

Syarat sah perjanjian sewa-menyewa adalah sebagai berikut

- 1) Sempat mengikatkan dirinya
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Mengenai suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal.

Perjanjian sewa-menyewa mempunyai ciri-ciri tersendiri, yang membedakannya dengan perjanjian lainnya diantaranya adalah :

- 1) Ada dua pihak yang saling mengikatkan dirinya.
- 2) Ada unsur pokok.
- 3) Ada kenikmatan yang diserahkan

Ijarah berasal dari kata *al-ajr* yang berarti sama dengan kata *iwad* yaitu ganti rugi atau upah. Wahab al-Zuhaili menjelaskan ijarah menurut bahasa ialah *bai` al manfaah* yang berarti jual beli manfaat. Maka lafadz ijarah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas (dalam Purnama, H.K. 2019). Adapun definisi menurut beberapa ulama sebagai berikut.

- Menurut Hanafiah ijarah ialah “Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu dzat yang disewa dengan imbalan” (dalam Nugraha, W, dkk. 2018).
- Menurut Malikiyah bahwa ijarah adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.
- Menurut Syafi`iyah, bahwa akad ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksudkan dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.
- Menurut Syaikh Syihab al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan ijarah adalah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.
- Menurut Muhammad al-Syaibani al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan ijarah adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.
- Ulama lain juga ada yang menterjemakan bahwa ijarah (sewa-menyewa) artinya melakukan akad (transaksi) mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang (pihak) lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan

Sewa menyewa adalah pengembalian manfaat suatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan kata lain penyebab terjadinya peristiwa sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari yang disewakan tersebut, dalam hal ini misalnya seperti mengendarai kendaraan dan menyewa rumah. Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan atas manfaat disebut *ujrah* atau upah. Akad ijarah termasuk salah satu dari transaksi yang banyak dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan melalui praktek sewa menyewa barang, pekerjaan dan usaha didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri (Pulungan, A.S & Hasiah. 2021)

Rukun dan Syarat Ijarah

Menurut hanafiah, rukun ijarah hanya satu, yaitu *ijab dan qabul*, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun ijarah ada empat yaitu

- a. *Aqid*, yaitu *mu`jir* (orang yang menyewakan) dan *musta`jir* (orang yang menyewa)
- b. *Sigat* yaitu *ijab dan qabul*

- c. ujarah (uang sewa atau upah)
- d. manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.

Syarat-syarat ijarah juga terdiri dari empat jenis, yaitu;

- a. Syarat terjadinya akad (syarat in'iqaq) Mu'jir adalah orang yang memberikan upah dan menyewakan, musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada mu'jir dan musta'jir adalah baligh berakal, cakap, melakukan tasarruf (mengendalikan harta) dan saling meridhai.
- b. Syarat nafadz (berlangsungnya akad) Sighat ijab qabul antara mu'jir dan musta'jir , ijab qabul sewa menyewa dan upah mengupah.
- c. Syarat sahnya akad disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah
- d. Syarat mengikatkan akad (syarat luzum) (Khasanah,S.I. 2023).

Menurut Baihaqi (2022) dalam konteks sewa rumah KOS (Kontrakan Kost-Kostan), persyaratan-persyaratan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Imbalan dalam bentuk benda yang jelas dan dapat dimanfaatkan (mal mutaqqawwim) berarti bahwa sewa yang dibayarkan oleh penyewa harus berupa sesuatu yang nyata dan bisa dimanfaatkan secara riil. Dalam kasus sewa rumah kost, imbalan yang dimaksud adalah pembayaran sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa kepada pemilik rumah. Imbalan ini berupa uang sebagai bentuk pembayaran atas hak penggunaan dan fasilitas yang diberikan oleh pemilik rumah kepada penyewa.
- b) Sesuatu yang memiliki nilai atau dapat dinilai dalam bentuk uang mengacu pada konsep bahwa imbalan atau upah yang diberikan harus bisa dihargai atau dinilai dalam bentuk uang sesuai dengan nilai yang berlaku di wilayah tersebut. Dalam sewa rumah kost , pembayaran sewa dihitung dalam nilai mata uang yang berlaku di negara atau wilayah tempat rumah kost tersebut berada.
- c) Imbalan atau upah tidak diwajibkan untuk berasal dari jenis yang sama dengan barang atau jasa yang disewakan. Ini berarti bahwa dalam sewa rumah kost, penyewa tidak diwajibkan untuk membayar dengan jenis barang yang sama, yaitu rumah itu sendiri. Sebagai contoh, penyewa tidak harus memberikan rumah sebagai imbalan sewa. Imbalan yang diberikan berupa pembayaran uang sebagai kompensasi atas hak penggunaan rumah tersebut.

Beberapa prinsip yang relevan dalam hal ini meliputi:

- 1) Keadilan dalam Kontrak: Keadilan harus terjaga dalam perjanjian sewa, termasuk penetapan harga sewa yang wajar dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.
- 2) Transparansi: Penyewa dan pemilik kost harus sepakat mengenai semua ketentuan kontrak secara jelas dan transparan sebelum perjanjian ditandatangani.
- 3) Kepemilikan dan Kewajiban Pemilik: Pemilik kost harus memastikan bahwa properti yang disewakan dalam kondisi baik dan layak huni. Selain itu, pemilik juga memiliki tanggung jawab untuk memperbaiki kerusakan yang bukan disebabkan oleh penyewa.
- 4) Kewajiban Penyewa: Penyewa juga memiliki kewajiban untuk menjaga properti dengan baik dan membayar sewa sesuai dengan kesepakatan.

Landasan Hukum

Jumhur ulama yang membolehkan akad ijarah menetapkan bahwa dasar hukum dibolehkannya akad ijarah adalah al-Qur'an dan al-Hadits Nabi Muhammad saw. dan ijma' ulama. Al-Qur'an surat al-Qashash, 26 :

قَالَتْ اِخْذِيهَا يَا بَتِ اسْتَأْجِرْهُ اِنَّ خَيْرَ مِّنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْاَمِينُ

Artinya: "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang

kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".(dalam Jamaluddin. 2019)

QS. al-Baqarah (2):233:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْتِمْ
لِرِضَاعَةٍ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَالِدِهَا وَلَا
مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ
تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا أَنْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَأَنْتُمْ وَالْوَالِدَاتُ وَالْوَالِدَاتُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : “Hendaklah para ibu menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara makruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan waris pun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kalian ingin agar anak-anak kalian disusui oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan bayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah Swt; dan ketahuilah bahwa Allah Swt. Maha Melihat apa yang kamu kerjakan” (dalam Fitriani,D. 2020)

Di dalam Hadits Nabi Muhammad saw. dijelaskan bahwa memberikan upah (upah) pada orang yang bekerja pada kalian, perintah Nabi Muhammad saw. berikanlah upah (upah) pekerja sebelum keringatnya kering. Nabi Muhammad saw. bersabda:”Rasulullah saw. bersabda: Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”

Tujuan dibolehkannya ijarah adalah dapat meringankan beban orang lain dan dapat mendatangkan manfaat. Dengan dibolehkannya ijarah maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain (rumah kost) dengan waktu tertentu dengan membayar uang sewa yang telah disepakati. Dalam berijarah diperbolehkan karena mengandung unsur manfaat, kejelasan dalam objek sewa serta tujuan dan maksud yang memungkinkan untuk diberikan dengan tidak mengurangi nilai barang yang dipinjam dengan pengganti (upah) yang jelas (Renaldy,S. 2020).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian terhadap sewa-menyewa kost-an di Mustamindo 1 Blok K 13 menurut fiqh muamalah unsur-unsur terjadi praktik sewa-menyewa ini sesuai syariat islam, dikarenakan adanya ijab qabul atau akad diantara penyewa dan pemilik sewaan. Lalu penyewa dan pemilik sewa menjalankan hak dan kewajiban masing-masing. Sebagaimana si penyewa membayar sesuai harga yang disepakati, menjaga tempat yang telah disewakan serta menepati pembayaran tepat waktu. Begitu pun sebaliknya sipemilik sewaan menerima pembayaran yang telah disepakati, menjaga dan melindungi sipenyewa dan memberikan barang atau tempat yang telah disewakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah,R. 2020. Fiqih Muamalah. Banten: Media Madani.
Baihaqi. 2022. Hukum Sewa Rumah-Rumah Kos dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. J-Sen : Jurnal Ekonomi Syariah Dan Bisnis Islam Vol 1, No. 2
Fitriani,D. 2020. Studi Al-Qur`an Dan Hadist Aturan Hukum Konkrit: Ijarah (Sewa Menyewa). Lentera: Indonesia Journal of Multidisciplinary Islamic Studies Vol. 2, No. 1Doi: <https://doi.org/10.32505/lentera.v2i1.2112>
Ghazali,Abdul R,dkk. 2010. Fiqih Muamalat. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
Hani,Umi. 2021. Buku Ajar Fiqih Muamalah. Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary Banjarmasin.
Hidayat, R. 2022. Fiqih Muamalah Teori Dan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Mudan: Cv.

- Tungga Esti.
- Huda, Q. 2011. *Fiqh Mu`amalah*. Yogyakarta: Teras.
- Jamaluddin. 2019. *Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam*. At-Tamwil : Kajian Ekonomi Syariah Vol. 1 No. 1
- Khasanah,S.I. 2023. *Tinjauan Akad Ijarah Terhadap Sewa Kamar Kos Yang Masih Dalam Masa Sewa Pihak Lain (Studi Kasus di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura)*. (Skripsi, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta : Surakarta). Diakses https://eprints.iain-surakarta.ac.id/8218/1/Full%20Teks_192111076.pdf
- Ningsih,Prilia K. 2021. *Fiqh Muamalah*. Depok: Rajawali Pers.
- Nugraha,W,dkk. 2018. *Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Sistem Sewa-Menyewa di Tokyo Kos Bandung*. *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 4, No. 2
- Pulungan,A.S & Hasiah. 2021. *Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos*. *Jurnal El-Thawalib* Vol. 2, No. 3
- Purnama,H.K. 2019. *Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios di Pasar Desa Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan*.(Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo: Ponorogo). Diakses <https://etheses.iainponorogo.ac.id/7888/1/Hadi%20Jaka%20Purnama.pdf>
- Renaldy,S. 2020. *Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Rumah Kos Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarame)*. (Skripsi, Fakultas Syari`ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Raden Intan : Lampung). Diakses <https://repository.radenintan.ac.id/11753/1/PERPUS%20PUSAT%20SALEM%20RENALD I.pdf>
- Said,M,dkk. 2020. *Konsep Al-Ijarah Pada Sistem Sewa Menyewa Studi Pada Rumah Kos di Kota Pekanbaru-Riau*. *Nusantara;Journal for Southeast Asian Islamic Studies* Vol. 16, No. 1
- Siregar, Hariman S. & Koko khoerudin. 2019. *Fiqh Muamalah Teori Dan Implementasi*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Subairi. 2017. *Fiqh Muamalah*. Lekoh Barat: Duta Media Publishing.
- Yazid,M. 2017. *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*. Surabaya: Imtiyaz.