

Hukum Sewa Rumah-Rumah KOS dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Baihaqi

STIS Ummul Ayman Pidie Jaya

Email: boy21ismail@gmail.com

ABSTRACT

This article discusses the law of renting boarding house houses (KOS) in the perspective of Sharia economic law. The concept of rent in Islam is grounded in religious teachings and economic principles regulated by Sharia principles. This article will explain the concept of rent in Islam, the application of rent law to KOS houses, as well as its impact and benefits in the context of Sharia economics. The research method used in this study is literature analysis. Various literature sources such as scholarly journals, articles, books, and relevant research reports on the research topic will be collected and systematically analyzed. The obtained data will be analyzed to identify trends, challenges, and opportunities related to the topic as an investment instrument in Indonesia. The research results found that from the perspective of Sharia economics, the practice of renting KOS houses must be based on principles of justice, mutual benefit, and transparency. This concept aligns with the teachings of Islam, which emphasize the importance of maintaining agreements and treating others with kindness. By applying these principles, KOS rental practices can have a positive impact on Sharia economics, promoting fair wealth distribution, economic empowerment, and improved housing access.

Key Words: *Boarding House, Empowerment, Economy*

ABSTRAK

Artikel ini membahas tentang hukum sewa rumah-rumah kontrakan kos-kosan (KOS) dalam perspektif ekonomi syariah. Konsep sewa dalam Islam memiliki landasan dalam ajaran agama dan prinsip-prinsip ekonomi yang diatur oleh prinsip-prinsip syariah. Artikel ini akan menjelaskan konsep hukum sewa dalam Islam, penerapan hukum sewa pada rumah-rumah KOS, serta dampak dan manfaatnya dalam konteks ekonomi syariah. Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah analisis literatur. Berbagai sumber literatur seperti jurnal ilmiah, artikel, buku, dan laporan penelitian yang relevan dengan topik penelitian akan dikumpulkan dan dianalisis secara sistematis. Data yang diperoleh akan dianalisis untuk mengidentifikasi tren, tantangan, dan peluang yang terkait dengan topik sebagai instrumen investasi di Indonesia. Hasil penelitian ditemukan bahwa dalam perspektif ekonomi syariah, praktik sewa rumah-rumah KOS harus didasarkan pada prinsip-prinsip keadilan, saling menguntungkan, dan transparansi. Konsep ini sesuai dengan ajaran Islam yang mengajarkan pentingnya menjaga perjanjian dan memperlakukan sesama dengan baik. Dengan menerapkan prinsip-prinsip ini, praktik sewa KOS dapat memberikan dampak positif dalam

ekonomi syariah, melalui distribusi kekayaan yang adil, pemberdayaan ekonomi, dan peningkatan akses perumahan.

Kata Kunci: *Rumah KOS, Pemberdayaan, Ekonomi*

PENDAHULUAN

Sebagai individu yang hidup dalam masyarakat, manusia tak dapat menghindar dari berinteraksi dengan sesama dalam rangka memenuhi beragam kebutuhannya. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang individu tidak dapat memenuhinya sendiri, sehingga kerjasama dengan orang lain menjadi penting. Kolaborasi antara individu-individu dalam memenuhi kebutuhan ini sering dikenal sebagai proses perjanjian atau akad, yang diatur oleh aturan yang menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan mereka.

Dengan adanya perjanjian, timbul konsekuensi hukum yang muncul akibat kesepakatan yang dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat. Prinsip yang mengatur perjanjian ini dikenal dengan istilah konsensualisme, di mana apa yang diinginkan oleh salah satu pihak juga diinginkan oleh pihak lainnya dan disetujui bersama. Begitu kesepakatan tercapai, perjanjian pun terbentuk.¹ Salah satu bentuk perjanjian dalam muamalah adalah sewa-menyewa.

Sewa rumah atau kontrakan adalah praktik umum dalam kehidupan sehari-hari. Dalam Islam, konsep sewa memiliki kaitan erat dengan prinsip-prinsip keadilan dan saling menguntungkan. Praktik penyewaan harus selaras dengan prinsip-prinsip inti hukum Islam karena dalam Islam, prinsip-prinsip seperti keadilan, kejujuran, transparansi, dan saling menguntungkan harus ditekankan. Tidak hanya itu, praktik tersebut juga tidak boleh merugikan salah satu pihak (seperti perusahaan dan konsumen). Prinsip-prinsip dasar syariah ini seharusnya menjadi dasar dalam melakukan transaksi bisnis. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa tujuan dari transaksi tersebut dapat tercapai dengan baik.² Dalam perspektif ekonomi syariah, prinsip-prinsip ini menjadi landasan penting dalam mengatur praktik sewa rumah-rumah KOS.

Dalam konteks hubungan manusia dengan sesamanya, terutama dalam kehidupan sosial dan ekonomi, praktik penyewaan merupakan salah satu bentuk perjanjian yang umum terjadi. Salah satu bentuk perjanjian tersebut adalah sewa-menyewa rumah atau kontrakan. Dalam Islam, prinsip-prinsip keadilan, saling menguntungkan, dan mematuhi aturan menjadi landasan penting dalam praktik penyewaan. Konsep ini mencakup prinsip-prinsip yang ditegaskan dalam ajaran agama, seperti saling menghormati hak-hak dan kewajiban antara penyewa dan pemilik properti.

Pentingnya mematuhi prinsip-prinsip hukum Islam dalam praktik penyewaan, termasuk sewa rumah-rumah KOS, mengacu pada nilai-nilai etika dan moral yang dianjurkan dalam Islam. Keadilan dalam menetapkan harga sewa yang wajar, transparansi dalam mengomunikasikan kondisi properti dan persyaratan sewa, serta saling menghormati hak-hak

¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. X, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), h. 3.

² Ismu Haidar, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Dalam Praktik Sewa-Menyewa Mobil (Studi Kasus di Kemukiman Lambaro Angan Kabupaten Aceh Besar)*, Skripsi: UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018), h. 2.

masing-masing pihak menjadi dasar yang kuat dalam perjanjian penyewaan. Praktik penyewaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip ini juga akan menciptakan lingkungan bisnis yang adil dan berkelanjutan.

Dampak positif dari penerapan prinsip-prinsip hukum Islam dalam praktik sewa rumah-rumah KOS juga terlihat dalam konteks ekonomi syariah. Praktik sewa yang dilandasi oleh keadilan dan saling menguntungkan tidak hanya menciptakan hubungan yang harmonis antara penyewa dan pemilik properti, tetapi juga berdampak pada pertumbuhan ekonomi dan pemberdayaan masyarakat. Distribusi kekayaan yang lebih merata, akses yang lebih baik terhadap perumahan, dan kontribusi pada ekonomi lokal adalah hasil dari praktik sewa yang berlandaskan pada prinsip-prinsip ekonomi syariah.

Dengan demikian, penting bagi individu yang terlibat dalam praktik penyewaan, terutama dalam konteks sewa rumah-rumah KOS, untuk memahami dan menerapkan prinsip-prinsip hukum Islam dan ekonomi syariah dengan sungguh-sungguh. Hal ini tidak hanya akan membawa manfaat bagi kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian, tetapi juga mendukung pembangunan ekonomi yang berlandaskan pada etika dan nilai-nilai agama. Artikel ini akan menjelaskan konsep hukum sewa dalam Islam, penerapan hukum sewa pada rumah-rumah KOS, serta dampak dan manfaatnya dalam konteks ekonomi syariah.

METODE KAJIAN

Dalam rangka melakukan studi ini, metode penelitian yang diterapkan adalah analisis literatur. Berbagai sumber literatur yang mencakup jurnal ilmiah, artikel, buku, dan laporan penelitian yang relevan dengan topik penelitian akan dikumpulkan. Kemudian, data dari sumber-sumber tersebut akan dianalisis secara sistematis guna mengidentifikasi tren, tantangan, dan peluang terkait dengan hukum sewa rumah-rumah KOS dalam perspektif hukum ekonomi syariah. Proses analisis ini akan memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai aspek-aspek kunci dalam praktik sewa KOS, serta implikasi hukum dan ekonomi syariah yang terkait dengan praktik tersebut.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Konsep Hukum Sewa dalam Islam

Dalam ajaran Islam, sewa adalah perjanjian di mana seorang pemilik properti (sewa) memberikan hak kepada pihak lain (penyewa) untuk menggunakan properti tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa. Konsep ini ditemukan dalam beberapa ayat Al-Quran dan hadis, yang menunjukkan pentingnya mematuhi perjanjian sewa dan memperlakukan penyewa dengan adil.

Dalam Islam, perjanjian sewa-menyewa disebut akad *ijārah*, di mana dalam perspektif hukum Islam, sewa-menyewa diartikan sebagai suatu jenis perjanjian untuk memperoleh manfaat dengan melakukan penggantian. Menurut Sayyid Sabiq, manfaat yang dimaksud dalam akad *ijārah* dapat berupa manfaat dari suatu benda atau juga manfaat dari pekerjaan, seperti manfaat yang diperoleh dari pekerjaan seperti insinyur, tukang bangunan,

atau penjahit pakaian. Konsep ini juga mencakup manfaat yang berasal dari usaha keras individu, seperti pekerjaan pembantu rumah tangga atau buruh.³

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, konsep *ijārah* adalah perjanjian pemindahan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti oleh pemindahan kepemilikan atas barang tersebut secara keseluruhan.⁴ Artinya, sewa-menyewa melibatkan pengambilan manfaat dari suatu benda tanpa mengurangi substansi fisik benda itu sendiri. Dengan kata lain, dalam perjanjian sewa-menyewa, yang berpindah adalah manfaat yang diperoleh dari benda yang disewakan, seperti dalam kasus sewa rumah KOS.

Perjanjian sewa-menyewa memiliki tujuan untuk memberikan hak penggunaan, bukan kepemilikan, terhadap suatu barang atau benda. Aturan perjanjian sewa-menyewa dijelaskan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa ini adalah perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga yang telah disepakati, sesuai dengan kesepakatan pembayaran yang kemudian diakui oleh pihak yang membayar.⁵

Firman Allah dalam Surat Az-Zukhruf ayat 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

Terjemah Kemenag 2019

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan (QS. Az-Zukhruf: 32).

Ayat di atas menggambarkan bagaimana Allah adalah Yang menentukan pemberian-Nya kepada umat manusia. Dia memberikan rezeki dan nikmat-Nya kepada makhluk-Nya dengan cara yang Dia tentukan. Di dalam kehidupan dunia, Allah telah meninggikan sebagian manusia di atas sebagian yang lain dalam beberapa derajat. Hal ini dimaksudkan agar mereka dapat saling membantu dan bekerja sama. Salah satu bentuk kerja sama yang disebutkan dalam ayat tersebut adalah melalui akad sewa-menyewa (*ijārah*). Dalam akad *ijārah*, sebagian manusia dapat memanfaatkan dan mendukung sebagian lainnya, menciptakan hubungan simbiosis yang saling menguntungkan. Ayat ini menegaskan bahwa rahmat Allah jauh lebih baik dari segala yang dapat diumpamakan oleh manusia.

Untuk keabsahan akad *ijārah*, imbalan atau upah yang diberikan harus memenuhi persyaratan berikut:

³³ Mardani, *Hukum Islam (Kumpulan Peraturan tentang Hukum Islam di Indonesia Edisi Pertama)*, (Jakarta: Kencana, Cet-1, 2013), h. 9.

⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah Sayid Sabiq*, Jilid III, (Jakarta : Al-I'tishom, 2008), h. 362-363.

⁵ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 371.

Hukum Sewa Rumah KOS

- a) Imbalan dalam bentuk benda yang jelas dan dapat dimanfaatkan (mal mutaqaawwim) yang diizinkan untuk digunakan.
- b) Sesuatu yang memiliki nilai atau dapat dinilai dalam bentuk uang, sesuai dengan praktik yang umum berlaku di wilayah tersebut.
- c) Imbalan atau upah yang dimaksud tidak diwajibkan untuk berasal dari jenis yang sama dengan barang atau jasa yang disewakan, sebagai contoh sewa rumah tidak harus dibayar dengan rumah itu sendiri.⁶

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 mutaqaawwim) berarti bahwa sewa yang dibayarkan oleh penyewa harus berupa sesuatu yang nyata dan bisa dimanfaatkan secara riil. Dalam kasus sewa rumah KOS, 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 KOS, pembayaran sewa dihitung dalam nilai mata uang yang berlaku di negara atau wilayah tempat rumah KOS 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 KOS, 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.

Dengan memenuhi persyaratan-persyaratan ini, akad sewa rumah KOS menjadi sah dalam perspektif hukum Islam, karena semua elemen yang dibutuhkan untuk menjalankan akad ijārah terpenuhi dengan benar.

Dalam konteks obyeknya, para ulama dalam ilmu fiqih membagi akad ijārah menjadi dua jenis: ijārah yang berkaitan dengan manfaat dari suatu benda. Contoh dari jenis ini adalah sewa-menyewa rumah, toko, dan kendaraan. Jika manfaat yang diperoleh melalui akad ijārah merupakan manfaat yang diperbolehkan oleh hukum syariah untuk digunakan, maka para ulama dalam ilmu fiqih sepakat bahwa jenis akad ini diperbolehkan dan sah untuk dijadikan obyek dalam akad sewa-menyewa.⁷

Hukum ijārah adalah salah satu transaksi ekonomi dalam Islam yang mayoritas ahli fiqih (fuqaha) mengizinkannya. Dalam prinsip-prinsip fiqih, dijelaskan sebuah kaidah yang menyatakan:

الأصل في العقد رضی المتعاقدين ونتيجته ما التزمه بالتعاقد

⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 128.

⁷⁷ Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, Jilid IV, h. 766.

Artinya: "Hukum pokok dari sebuah akad adalah kerelaan kedua belah pihak yang terlibat dalam akad tersebut dan hasilnya adalah apa yang saling ditetapkan dalam akad tersebut."⁸

Dalam konteks *ijārah*, kaidah ini menjelaskan bahwa akad *ijārah* sah jika kedua belah pihak yang terlibat, yaitu pihak penyewa dan pemilik properti yang disewakan, sepakat dan merasa rela untuk melakukan akad sewa-menyewa. Hal ini menegaskan pentingnya persetujuan dan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam akad, serta pentingnya hasil yang ditentukan dalam akad itu sendiri.

Penerapan Hukum Sewa pada Rumah-Rumah KOS:

Rumah-rumah KOS menjadi fenomena menarik dalam perkembangan urbanisasi modern. Dalam konteks ekonomi syariah, praktik sewa rumah-rumah KOS harus mematuhi prinsip-prinsip yang telah ditetapkan oleh hukum Islam. 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 KOS harus sepakat mengenai semua ketentuan kontrak secara jelas dan transparan sebelum perjanjian ditandatangani.
3. Kepemilikan dan Kewajiban Pemilik: Pemilik KOS 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.

Dampak dan Manfaat dalam Ekonomi Syariah

Praktik sewa rumah-rumah KOS yang sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah memiliki dampak positif pada masyarakat dan ekonomi. Beberapa manfaatnya adalah:

1. Distribusi Kekayaan yang Adil: Praktik sewa yang adil membantu mendistribusikan kekayaan secara merata di antara masyarakat.
2. Pemberdayaan Ekonomi: KOS dapat menjadi sumber pendapatan bagi pemilik dan penyewa, sehingga berkontribusi pada pemberdayaan ekonomi.
3. Peningkatan Akses Perumahan: Rumah-rumah KOS dapat membantu meningkatkan akses perumahan bagi mereka yang belum mampu membeli rumah sendiri.
4. Pertumbuhan Ekonomi: Praktik sewa yang stabil dan teratur dapat mendukung pertumbuhan ekonomi lokal.

Dalam ekonomi syariah, praktik sewa rumah-rumah KOS perlu mengacu pada prinsip-prinsip keadilan untuk memastikan bahwa pembayaran sewa yang ditetapkan

⁸ Muchlis Usman, *Kaidah-kaidah Ushuliyah dan Fiqhiyah: Pedoman Dasar dalam Istibath Hukum Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 184.

seimbang dan wajar, menghindari perlakuan yang merugikan salah satu pihak. Saling menguntungkan juga menjadi prinsip penting, di mana penyewa mendapatkan manfaat dari penggunaan properti yang dinyatakan dalam kesepakatan sewa, sementara pemilik rumah menerima kompensasi yang adil. Transparansi dalam transaksi ini juga sangat penting, dengan segala ketentuan sewa dan kondisi properti yang dijelaskan dengan jelas kepada penyewa sebelum akad dilakukan. Prinsip-prinsip ini mencerminkan nilai-nilai Islam yang mendorong hubungan saling menguntungkan dan saling hormat dalam berbisnis.

Dampak positif dari praktik sewa rumah-rumah KOS yang mengikuti prinsip-prinsip ekonomi syariah dapat dirasakan dalam beberapa aspek. Pertama, distribusi kekayaan yang lebih adil terjadi ketika sewa rumah-rumah KOS diselenggarakan dengan prinsip keadilan, karena kesepakatan yang merata memastikan bahwa semua pihak terlibat mendapatkan kompensasi yang sesuai. Kedua, praktik ini dapat mendorong pemberdayaan ekonomi, terutama jika pemilik rumah adalah individu atau kelompok usaha kecil. Mereka dapat menghasilkan pendapatan dari properti mereka, yang pada gilirannya berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi umum. Terakhir, praktik sewa KOS yang diatur dengan baik juga dapat meningkatkan akses perumahan bagi individu yang mungkin tidak mampu membeli rumah sendiri. Dengan memberikan pilihan penyewaan yang terjangkau, masyarakat memiliki kesempatan untuk tinggal di tempat yang layak sesuai dengan kebutuhan mereka.

PENUTUP

Dalam perspektif ekonomi syariah, praktik sewa rumah-rumah KOS harus didasarkan pada prinsip-prinsip keadilan, saling menguntungkan, dan transparansi. Konsep ini sesuai dengan ajaran Islam yang mengajarkan pentingnya menjaga perjanjian dan memperlakukan sesama dengan baik. Dengan menerapkan prinsip-prinsip ini, praktik sewa KOS dapat memberikan dampak positif dalam ekonomi syariah, melalui distribusi kekayaan yang adil, pemberdayaan ekonomi, dan peningkatan akses perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ismu Haidar, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Dalam Praktik Sewa-Menyewa Mobil (Studi Kasus di Kemukiman Lambaro Angan Kabupaten Aceh Besar)*, Skripsi: UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018.
- Mardani, *Hukum Islam (Kumpulan Peraturan tentang Hukum Islam di Indonesia Edisi Pertama)*, Jakarta: Kencana, Cet-1, 2013.
- Muchlis Usman, *Kaidah-kaidah Ushuliyah dan Fiqhiyah: Pedoman Dasar dalam Istinbath Hukum Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah Sayid Sabiq*, Jilid III, Jakarta : Al-I'tishom, 2008.
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. X, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, Jilid IV, Beirut: Dar al Fikr, 1989.