



HARGA SEWA KAMAR KOS DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM: STUDI KASUS KOS BESTARI SAMARINDA SEBERANG

Putri Nava Angriani¹

Universitas Islam Negeri Sultan Aji Muhammad Idris Samarinda, Indonesia

navaputriangriani@gmail.com

Darmawati²

Universitas Islam Negeri Sultan Aji Muhammad Idris Samarinda, Indonesia

darmawati2570@gmail.com

Abstrak:

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui praktik sewa-menyewa serta sistem penetapan harga kamar kos ditinjau dari perspektif hukum Islam. Studi dilakukan pada Kos Bestari Samarinda Seberang, di mana ditemukan adanya perubahan harga sewa secara sepihak oleh pemilik kos. Harga yang sebelumnya telah disepakati di awal akad tiba-tiba mengalami kenaikan, sehingga menimbulkan ketidakrelaan dari pihak penyewa yang terpaksa tetap membayar harga baru demi dapat melanjutkan tinggal di kos tersebut. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pengumpulan data lapangan melalui wawancara bersama pemilik dan penyewa kos. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik perubahan harga sewa secara sepihak belum sesuai dengan prinsip hukum Islam. Hal ini dikarenakan kerelaan (taradhi) antara kedua belah pihak merupakan syarat sah dalam akad ijarah, dan perubahan harga setelah akad menyebabkan kerugian serta keterpaksaan bagi penyewa. Dengan demikian, praktik sewa-menyewa di Kos Bestari belum sepenuhnya memenuhi rukun dan syarat ijarah, serta tidak sejalan dengan ketentuan hukum Islam mengenai keadilan dalam penetapan harga.

Kata Kunci: *Sewa-Menyewa, Penetapan Harga, Hukum Islam*

A. Pendahuluan

Islam adalah agama yang universal dan dinamis, aspek yang dibawanya dapat menampung dan menyelesaikan semua persoalan, baik di bidang ibadah maupun yang berhubungan dengan mu'amalah. Mu'amalah merupakan suatu hal yang sangat penting sebagai realisasi dan tuntutan dalam syariat Islam. Mu'amalah adalah aturan (hukum) Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi

dalam pergaulan sosial.¹

Ijarah merupakan salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermu'amalah. Menurut bahasa ijarah berarti upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum disebut sewa-menyewa, oleh karena itu ijarah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atau imbalan atas pemanfaatan barang atau suatu kegiatan.² Sedangkan subjek dari perjanjian sewa-menyewa adalah pemilik barang atau jasa dan penyewa.

Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian atau kesepakatan, dimana pihak penyewa harus membayarkan atau memberi imbalan dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan. Sewa-menyewa adalah salah satu tolong menolong kepada orang yang membutuhkan.³

Dalam hal ini kebutuhan akan rumah kos bagi mahasiswa maupun masyarakat sangat dibutuhkan terutama bagi mahasiswa perantau yang meninggalkan kampung halaman mereka untuk menimba ilmu di tempat mereka melanjutkan studi. Dengan banyaknya pendatang yang datang pada suatu daerah tertentu seperti di daerah Samarinda Seberang sangat mempengaruhi kegiatan sewa menyewa rumah kos.

Ditinjau dari segi usaha bisnis, usaha sewa menyewa rumah kos sangat diminati oleh pemilik rumah selain sebagai usaha sampingan, usaha ini bisa menjadi ladang bisnis yang menjanjikan. Di dalam kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik rumah, yaitu penyewa membayarkan sejumlah uang kepada pemilik rumah sebagai imbalan atas manfaat rumah kos yang ditempati oleh penyewa.

Pada praktik kegiatan sewa menyewa perlu memperhatikan sebelum membuat isi perjanjian, sebab perjanjian tersebut harus disepakati bersama agar tidak menimbulkan suatu hal yang dapat merugikan satu sama lain antara penyewa dan pemilik rumah kos. Pada dasarnya sewa menyewa adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan serta salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan oleh agama.⁴

Pokok Permasalahan disini dalam praktiknya, sewa-menyewa kamar Kos Bestari Samarinda Seberang tersebut diduga terdapat penyelewengan, salah satunya terkait adanya perubahan harga secara sepihak. Harga yang ditentukan di awal kesepakatan

¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 2.

² Helmi karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers 1993), h. 9.

³ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh* (Bogor: Prenada Media, 2003), h. 216.

⁴ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), h. 30.

itu berubah di pertengahan secara sepihak oleh pihak pemilik kos. Pihak penyewa yang menyewa kos tersebut di pertengahan tiba-tiba mengalami perubahan harga sepihak. Harga yang sudah ditentukan di awal kesepakatan, yang mana harga harus dibayarkan setiap bulan sekali dan besarnya sudah ditentukan di awal tiba-tiba pihak pemilik kos mengubahnya. Pihak yang menyewa kos tersebut di suruh menambah harga sewa kos dan kenaikan ini terjadi tidak hanya sekali tetapi terjadi hampir setiap tahun atau setiap ada penyewa baru yang datang menyewa di kos tersebut, yang pada awalnya terkait pembayaran kos di tentukan dengan harga Rp.700.000 oleh pemilik kos. Namun di tengah-tengah perjanjian tiba-tiba berubah, terkait pembayaran kos yang terus menerus naik dan terjadi perubahan penetapan harga sewa kos. Hal ini membuat terjadinya muncul rasa ketidakrelaan yang dimana harus tetap membayar dengan harga yang berbeda diawal kesepakatan.

Dalam hukum Islam, akad yang benar yaitu akad yang disepakati antara kedua belah pihak tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau merasa adanya keterpaksaan. Berkaitan dengan ini Islam sangat memerhatikan aspek-aspek dalam bermuamalah, salah satunya yaitu aspek kejujuran. Islam sangat menentang ketidakjujuran, kecurangan bahkan praktik-praktik pemaksaan dan semua perbuatan yang mengandung ketidakjelasan.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) yaitu penelitian empiris yang data dan informasinya diperoleh langsung dari kegiatan lapangan. Dalam hal ini peneliti meneliti secara langsung ke rumah kos untuk memperoleh data mengenai Implementasi asas keadilan dalam sistem penetapan harga sewa kamar kos pada kos Bestari Samarinda Seberang.

Penelitian ini bersumber dari pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan penetapan harga sewa kamar Kos Bestari. Data ini diperoleh peneliti melalui proses wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan pihak yang bersangkutan yaitu pemilik kos yaitu ibu Rufina Pramudhita dan 6 penyewa kos Bestari dari tahun 2021 sampai dengan 2024.

Dalam menganalisa data dilakukan dengan analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan cara menganalisis data menggunakan sumber informasi yang relevan untuk melengkapi data yang penulis inginkan. Bentuk analisis kualitatif menggunakan kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga

memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.⁵ Dalam penelitian ini diuraikan kata-kata tertulis yang menggambarkan serta menganalisis tentang tinjauan hukum islam dalam sistem penetapan harga sewa kamar kos Bestari Samarinda Seberang.

C. Pembahasan

1. Penetapan Harga

Secara umum, *price* (harga) dalam arti sempit adalah jumlah yang ditagihkan atas suatu produk atau jasa. Dalam arti luas, harga adalah jumlah semua nilai yang diberikan oleh pelanggan untuk mendapatkan keuntungan dari memiliki atau menggunakan suatu produk atau jasa.⁶

Harga juga dapat dikatakan sebagai nilai tukar yang dapat disamakan dengan uang atau barang lain untuk manfaat yang diperoleh dari suatu barang atau jasa bagi seseorang atau kelompok pada waktu dan tempat tertentu. Harga dalam bahasa inggris dikenal dengan *price* sedangkan dalam bahasa arab berasal dari kata *tsaman* atau *si'ru* yakni nilai sesuatu dan harga yang terjadi atas dasar suka sama suka pemakaian kata *tsaman* lebih umum dari pada *qimah* yang menunjukkan harga riil yang telah disepakati. Sedangkan *si'ru* adalah harga ditetapkan untuk barang dagangan. Harga adalah perwujudan nilai atau barang atau jasa dalam satuan uang.

Jumhur ulama berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak dibenarkan adanya penetapan harga secara sewenang-sewenang karena ia merupakan kedzoliman dan tindakan kedzoliman diharamkan. Sebagian ulama fiqih juga menyatakan bahwa yang berhak untuk menentukan dan menetapkan harga itu adalah pihak pemerintah. Dalam menetapkan harga pemerintah harus mempertimbangkan kemaslahatan para pihak sehingga pihak konsumen dan produsen tidak dirugikan.

Dengan demikian *ta'sir* adalah penetapan harga oleh pemerintah kepada para pelaku pasar agar tidak menjual komoditas kecuali dengan harga tertentu. Negara melakukan intervensi atas harga dengan menetapkan harga tertentu atas suatu komoditas dan setiap orang dilarang untuk menjual lebih atau kurang dari harga yang ditetapkan itu demi mempertimbangkan kemaslahatan masyarakat.

⁵ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009), h. 104-105.

⁶ Rozalinda, *Fiqih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), h. 381.

Dalam kehidupan bermasyarakat prinsip saling ridha atau tidak saling merugikan satu sama lain ialah yang diperbolehkan, sesuai dengan firman Allah dalam:⁷

فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتِغُوا فَلَئِنَّكُمْ لَفِيكُمْ رُءُوسٌ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ

Terjemah: *"Jika kamu tidak melaksanakannya, ketahuilah akan terjadi perang (dahsyat) dari Allah dan Rasul-Nya. Akan tetapi, jika kamu bertobat, kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan)."* (Q.S. 2:279)

Islam menganjurkan untuk berlaku adil dan berbuat kebaikan, seperti dalam hal perniagaan dimana berlaku adil dapat diterapkan seperti menentukan mutu dan ukuran, takaran maupun timbangan. Apabila kita hidup selalu berlaku adil maka kita akan selalu dekat dengan Allah oleh sebab itu berlaku adil tidak akan membuat seseorang tertipu dengan kehidupan dunia.

2. Sewa-Menyewa (Ijarah)

Menurut bahasa, ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti upah atau ganti atau imbalan. Karena itu lafal Ijarah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan suatu kegiatan, atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas. Dalam arti luas, Ijarah bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Ijarah secara terminologis adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah yang berupa barang dalam waktu tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.⁸

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie ijarah ialah akad yang objeknya adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan sama dengan menjual manfaat.⁹

Menurut Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, ijarah adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah atas suatu barang tertentu atau yang dijelaskan

⁷ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Tajwid dan Terjemah...* h. 62.

⁸ Ajeng Maratus Solihah, "Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Az Zarfah*, Vol. 6 No. 1, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014), h. 106.

⁹ Miko Polindi, "Filosofi dan Perwujudan Prinsip Tauhidullah dan Al-Adalah, dalam Ijarah dan Ijarah Muntahia Bi-Tamlik (IMBT)", *Jurnal Ekbis: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, Vol. 1 No. 1, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta), h. 4.

sifatnya dalam tanggungan waktu tertentu atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula. Sedangkan menurut Muhammad Rawas Qalaji, sebagaimana dikutip oleh Muhammad Syafi'i Antonio, ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.¹⁰

Menurut Hanafiyah Ijarah adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan. Sedangkan menurut malikiyah ijarah adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan. Ijarah merupakan akad kompensasi terhadap suatu manfaat barang atau jasa yang halal dan jelas. Ijarah adalah akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut dengan sewa menyewa, sedangkan jika digunakan untuk mendapat tenaga kerja disebut upah mengupah.¹¹

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa ijarah adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerimanya, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat tertentu.¹²

Ajaran islam pada prinsipnya sangat memperhatikan kebutuhan manusia yang telah menjadi fitrahnya saling ketergantungan antara satu dengan yang lainnya. Saling membutuhkan untuk kelangsungan hidupnya maka diperlukan adanya aturan yang dapat memberikan rasa keamanan, kelestarian dan ketentraman dalam kehidupan bermasyarakat termasuk hubungan timbal balik antar sesama. Sebagaimana dalam dasar hukum sewa menyewa, yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

¹⁰ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), h. 19.

¹¹ Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah", *Jurnal Tahkim*, Vol. XIV, No. 1, (Ambon: IAIN Ambon, 2018), h. 8.

¹² Rosita Tehuayo, *Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah*, *Jurnal Tahkim Vol. XIV*, No. 1, (Ambon: IAIN Ambon, 2018), h. 8.

Terjemah: “*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.*” (Q.S.4:29)¹³

Ayat di atas menjelaskan tentang larangan yang tegas mengenai memakan harta orang lain atau hartanya sendiri dengan jalan yang batil. Memakan harta sendiri dengan jalan yang batil adalah membelanjakan hartanya pada jalan yang maksiat dan tidak diridhai Allah SWT.

Selanjutnya, rukun dari ijarah meliputi:

- a. Aqid (orang yang berakad), yaitu mu'jir (orang yang menyewakan) dan mus'tajir (orang yang menyewa).
- b. Shighat akad, yaitu ijab dan kabul.
- c. Akad menurut bahasa berasal dari bahasa arab *al-aqdu* yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian ijab (yang melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan), sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan.
- d. Ujrah (uang sewa atau upah).
- e. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja adalah perkara mubah (boleh) menurut syara dan bukan termasuk hal yang diharamkan (dilarang).
- f. Benda-benda yang disewakan disyaratkan kekal *ain* (zatnya) hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.¹⁴

Sedangkan syarat ijarah Menurut M. Ali Hasan adalah:¹⁵

- a. Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi'i dan Hambali). Dengan demikian apabila orang itu belum atau tidak berakal seperti anak kecil atau orang gila menyewa hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka ijarah nya tidak sah. Berbeda dengan Mazhab Hanafi dan maliki bahwa

¹³ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Tajwid dan Terjemah...* h. 112.

¹⁴ Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi, Edisi 1*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), h. 235.

¹⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 227.

orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad ijarah dengan ketentuan disetujui oleh walinya.

- b. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad ijarah itu, apabila salah seorang keduanyaterpaksa melakukan akad maka akadnya tidak sah.
 - c. Manfaat yang menjadi objek ijarah harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari jika manfaatnya tidak jelas. Maka, akad itu tidak sah.
 - d. Objek ijarah itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqh sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Umpamanya rumah atau toko harus siap pakai atau tentu saja sangat bergantung kepada penyewa apakah dia mau melanjutkan akad itu atau tidak, sekiranya rumah itu atau toko itu disewa oleh orang lain maka setelah itu habis sewanya baru dapat disewakanoleh orang lain.
 - e. Objek ijarah itu sesuatu yang diharamkan oleh syara. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk tempat mereka beribadat.
3. Praktik Sewa-Menyewa dan Sistem Penetapan Harga Sewa Kos Bestari

Seperti yang terjadi di Kos Bestari, di mana ijarah ini merupakan sewa-menyewa antara pemilik kos dan penyewa kos yang mana pemilik kos memberikan benda yang berupa kamar kos dan penyewa memberikan imbalan berupa uang sewa sebagai imbalan atas penggunaan manfaat kamar kos tersebut.

Dalam melaksanakan sewa-menyewa terdapat rukun dan syarat, yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melaksanakan akad sewa-menyewa. Rukun dan syarat tersebut harus dipenuhi agar sah dalam melakukan sewa-menyewa dan tidak ada yang dirugikan selama pelaksanaan sewa-menyewa berlangsung. Sehingga akan timbul hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Sebagaimana

yang biasa terjadi di dalam sewa-menyewa kamar kos di Kos Bestari, dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan, mereka melakukan suatu transaksi pemanfaatan suatu rumah atau tempat tinggal yang digunakan sebagai tempat penginapan melalui transaksi sewa-menyewa.¹⁶

Sewa-menyewa kamar kos di Kos Bestari tidak ada penawaran lama sewa yang ditawarkan, jadi setiap bulan jatuh tempo pembayaran. Penyewa yang ingin menyewa kamar di Kos Bestari sangat ramai, karena lokasi Kos Bestari sangat strategis bagi mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal karena lokasinya dekat dengan kampus yang berada di Samarinda Seberang.¹⁷

Berdasarkan wawancara dengan ibu Rufina Pramudhita selaku pemilik kos Bestari tidak ada proses tawar-menawar antara kedua belah pihak, sistem penetapan harga telah di tentukan pemilik kos Bestari. Dalam praktiknya, dalam menetapkan harga suatu kamar kos biasanya berdasarkan luas kamar, fasilitas yang akan diperoleh calon penyewa. Untuk hal tersebut semua luas kamar dan fasilitas yang akan diterima calon penyewa semua sama. Seperti yang diungkapkan Ibu Rufina Pramudhita (pemilik kos Bestari).¹⁸

Penyewa yang akan menyewa kamar kos di Kos Bestari tidak menetapkan tanggal pembayaran hanya saja wajib membayar tiap bulan tidak boleh lewat bulan dan pada awal akad sudah disebutkan dengan jelas apa saja fasilitas-fasilitas yang akan diterima oleh penyewa. Yang menjadi permasalahan di sini adalah di mana harga yang ditetapkan oleh pemilik kamar kos di awal Rp.700.000 namun kenyataannya setelah mewawancarai penyewa mereka mendapatkan harga yang berbeda-beda di setiap pembayarannya ada yang Rp.700.000 - Rp.800.000. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan beberapa penyewa Kos Bestari.¹⁹

Setelah mengetahui adanya perbedaan ini saya juga mewawancarai pemilik kos Ibu Rufina Pramudhita (pemilik kos Bestari) mengenai apa yang menyebabkan terjadinya perbedaan sistem penetapan harga kos ini. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Ibu Rufina Pramudhita (Pemilik kos Bestari) bahwa harga kos

¹⁶ Jamaluddin, "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam", *Jurnal Kajian Ekonomi Syariah I*, Vol. I No. 1, (2019), h. 26.

¹⁷ Rufina Pramudhita, Pemilik Kos Bestari, *Wawancara*, Samarinda 3 Januari 2024.

¹⁸ Rufina Pramudhita, Pemilik Kos Bestari, *Wawancara*, Samarinda 3 Januari 2024.

¹⁹ Nawang, dkk, Penyewa Kos, *Wawancara*, Samarinda 5 Januari 2024.

waktu di awal Rp.700.000 di sewakan mulai bulan Maret 2021 terjadi kenaikan harga namun itu tidak langsung, akhir tahun 2021 itu naik harganya Rp.750.000 lalu di pertengahan tahun 2022 menjadi Rp.775.000 terakhir 2023 harganya menjadi Rp.800.000, alasan ibu kos menaikkan harga tersebut karna biaya operasional pasti naik tiap tahunnya, lalu terjadi perbedaan penetapan harga di setiap kamar karna beberapa memang kalau suda lama menempati kos bestari di tahun 2021 ibu kos tidak memberi harga yang sama dengan penyewa baru karna tidak enak dengan penyewa lama yang lebih dulu menempati kos tersebut.²⁰

Dengan adanya perbedaan penetapan harga tersebut penghuni merasa keberatan dan merasa tidak adanya keadilan dan juga ketidakrealaan dalam perubahan harga di awal akad Sehingga beberapa penghuni mencoba untuk melakukan tawar-menawar lagi dengan pemilik kos. Meminta supaya pemilik kos dengan kerendahan hatinya memberikan harga yang sama dengan penghuni kos sebelumnya. Namun tawar menawar tersebut tidak membuahkan hasil.

4. Tinjauan Hukum Islam dalam Perubahan Harga Sewa Kos Bestari

Sewa-menyewa yang terjadi di Kos Bestari dilihat dari rukun dan syaratnya sudah sesuai dengan syara'. Namun terdapat suatu hal yang berkaitan dengan syarat sah ijarah dan dilihat dari dasar hukum penetapan harga ada yang menyalahi aturan. Di awal terbentuknya sewa-menyewa terlebih dahulu sudah dijelaskan di awal kesepakatan mengenai spesifikasi objek sewa, syarat sewa dan biaya pembayaran perbulannya, hal tersebut disampaikan saat berlangsungnya akad sewa-menyewa. Dalam kesepakatan awal mengenai biaya sewa perbulan sudah ditetapkan sebesar Rp. 700.000. Namun pada kenyataannya setelah berjalannya kegiatan sewa menyewa ini terjadi kenaikan harga sewa dan juga terjadi perbedaan harga sewa antara penyewa lama dan penyewa baru.

Dalam hal ini pemilik rumah kos melakukan perubahan harga kepada para penyewa secara sepihak, para penyewa sangat kecewa atas adanya perubahan harga tersebut. Perubahan harga terjadi di tengah-tengah berlangsungnya sewa-menyewa. Meskipun pemilik kos memberi alasan bahwa perubahan harga tersebut terjadi karena untuk pembayaran biaya operasional dan juga ketidakenakan terhadap penyewa lama yang terlebih dahulu menyewa di kos tersebut , hal tersebut membuat banyak penyewa kecewa, namun penyewa tetap melanjutkan transaksi

²⁰ Rufina Pramudhita, Pemilik Kos Bestari, *Wawancara*, Samarinda 3 Januari 2024.

sewa-menyewa dengan alasan susah mencari kos di tempat yang aman dan strategis ini.

Seperti ini merupakan suatu penyelewengan dari berlangsungnya sewa-menyewa/ijarah tersebut, dalam syarat sah ijarah harus ada kerelaan dari kedua belah pihak, berdasarkan sewa-menyewa yang terjadi di Kos Bestari tersebut terdapat keganjalan dan ketidakrelaan dari salah satu pihak yaitu dari pihak penyewa, karena adanya perubahan harga yang dilakukan secara paksa dan secara sepihak oleh pemilik kos yang terjadi di tengah-tengah berlangsungnya sewa-menyewa.

Perubahan harga setelah adanya kesepakatan yang ditemukan dalam praktek sewa- menyewa kos bestari menimbulkan adanya rasa kekecewaan dari pihak penyewa karena adanya ketidakpastian harga dan menimbulkan spekulasi terhadap harga sewa, dimana pemilik kos tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan di awal akad. Dari firman Allah Swt pada QS. An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:²¹

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemah: *“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.”*

Memang dalam melakukan transaksi harus didasarkan kerelaan kedua belah pihak dan kita sebagai seorang muslim sangat dilarang untuk memakan harta sesama muslim dengan jalan kebatilan, dimana salah satu pihak melakukan dengan rasa terpaksa karena munuruti apa yang menjadi kebijakan dari pihak lain.

Perlu diketahui bahwa kerelaan yang dimaksud itu adalah kerelaan yang terjadi di awal akad.²² Apabila kerelaan itu terjadi setelah akad berlangsung, maka hal ini tidak dibenarkan dalam hukum Islam, karena terjadi perubahan akad yang pada awalnya akad tersebut sudah disepakati kedua belah pihak dan bahwasanya di awal akad juga tidak ada penjelasan terkait akan terjadi perubahan harga.

Jadi, mengenai perubahan harga sewa-menyewa yang terjadi di Kos Bestari

²¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Tajwid dan Terjemah...* h. 112.

tersebut belum sesuai dengan hukum Islam, karena kerelaan yang terjadi antara pemilik kos dan penyewa kos itu terbentuk setelah terjadinya akad, dimana pihak penyewa menerima perubahan harga tersebut secara paksa dan merasa keberatan karena pihak penyewa masih ingin tetap tinggal di kos tersebut.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang dilakukan pada Kos Bestari Samarinda Seberang, dapat disimpulkan bahwa praktik sewa-menyewa yang berlangsung belum memenuhi syarat sah ijarah. Hal ini terlihat dari adanya penetapan harga sewa yang berbeda dari perjanjian awal, yakni dari Rp700.000 menjadi Rp800.000, yang ditentukan secara sepihak oleh pemilik kos. Perubahan harga tersebut tidak sesuai dengan prinsip hukum Islam karena tidak terpenuhinya salah satu syarat sah ijarah, yaitu adanya kerelaan (*taradhi*) dari kedua belah pihak. Dalam Al-Qur'an, QS. An-Nisa:29 menegaskan bahwa setiap transaksi harus didasarkan atas kerelaan tanpa adanya paksaan. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa perubahan harga di Kos Bestari menimbulkan ketidakrelaan, baik dari penyewa lama maupun penyewa baru, karena kenaikan harga dilakukan secara sepihak dan menimbulkan keterpaksaan di tengah berlangsungnya akad sewa-menyewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Ajeng Maratus Solihah. "Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam." *Jurnal Az Zarfqa* 6, no. 1 (2014). Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga.
- Amir Syarifuddin. *Garis-garis Besar Fiqh*. Bogor: Prenada Media, 2003.
- Helmi Karim. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 1993.
- . *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Idri. *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Edisi 1. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Jamaluddin. "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam." *Jurnal Kajian Ekonomi Syariah* 1, no. 1 (2019).
- Kementerian Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah*. Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2008.
- Lexy J. Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009.

- M. Ali Hasan. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Miko Polindi. "Filosofi dan Perwujudan Prinsip Tauhîdullah dan Al-„Adâlah dalam Ijarah dan Ijarah Muntahia Bi-Tamlik (IMBT)." *Jurnal Ekbis: Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 1, no. 1 (2014). Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga.
- Rosita Tehuayo. "Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah." *Jurnal Tahkim* XIV, no. 1 (2018). Ambon: IAIN Ambon.
- Rozalinda. *Fiqh Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Rufina Pramudhita, Pemilik Kos Bestari. Wawancara, Samarinda, 3 Januari 2024.
- Nawang, dkk., Penyewa Kos. Wawancara, Samarinda, 5 Januari 2024.