

## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Batas-batas wilayah kecamatan Banjarmasin Timur adalah sebagai berikut:

1. Utara Kecamatan Banjarmasin Utara
2. Selatan Kecamatan Banjarmasin Selatan dan Kabupaten Banjar
3. Barat Kecamatan Banjarmasin Tengah dan Kecamatan Banjarmasin Selatan
4. Timur Kabupaten Banjar

Kecamatan Banjarmasin Timur terdiri atas 9 kelurahan antara lain:

1. Kelurahan Kuripan
2. Kelurahan Kebun Bunga
3. Kelurahan Pekapuran Raya
4. Kelurahan Sungai Bilu
5. Kelurahan Pemurus Luar
6. Kelurahan Pengambangan
7. Kelurahan Benua Anyar
8. Kelurahan Karang Mekar
9. Kelurahan Sungai Lulut<sup>74</sup>

---

<sup>74</sup> <https://timur.banjarmasinkota.go.id>.

## **B. Penyajian Data**

Pada bab ini penulis akan menjabarkan data dan hasil penelitian yang telah dijelaskan pada latar belakang tentang bagaimana gambaran permasalahan praktik sewa menyewa rumah kost era pademi covid-19 di beberapa kelurahan yang berbeda yaitu di Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin. Data-data hasil penelitian ini diperoleh dari teknik wawancara, yang dilakukan oleh penulis dengan para penyewa rumah kost dan pemilik rumah kost. Berikut hasil data-data yang telah diperoleh penulis antara lain:

Data-datanya adalah berupa hasil wawancara yang dilakukan penulis kepada 6 orang informan, yaitu 3 orang pemilik rumah kost dan 3 orang penyewa rumah kost. Berikut adalah penyajian data-data hasil penelitian:

### **1. Informan yang Digali Datanya Dalam Kasus I Yaitu Pemilik Dan Penyewa Rumah Kost**

#### **a. Informan Pemilik Rumah Kost Putri DHB**

Nama : MF  
Umur : 57 Tahun  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Alamat : Jl. Pramuka, Dharma Budi I  
Pendidikan Terakhir: SLTA  
Pekerjaan :Wiraswasta

Bapak MF merupakan salah satu pemilik rumah kost putri DHB yang terletak Jl. Pramuka Tirta Darma Komplek PDAM, RT. 19 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin. Pemilik kost memulai

bisnis sewa rumah kost sejak tahun 2015 kurang lebih 7 tahun awalnya hanya mengikuti para tetangga yang juga membangun bisnis rumah kost tersebut, karena banyaknya peminat dari kalangan mahasiswi mahasiswa yang mencari rumah kost dan dekat dengan beberapa Universitas.

Rumah kost putri DHB memiliki 50 pintu perkamar, setiap harga perkamarnya memiliki harga yang berbeda karena menyesuaikan ukuran luas kamar ada yang Rp 650.000 dan Rp 700.000 perbulan. Biasanya sistem pembayaran hanya melalui *transfer*.

Perjanjian di awal sewa menyewa hanya ada perjanjian secara lisan antara pemilik dan penyewa. Perjanjiannya yaitu, tidak diperbolehkan keluar diatas jam 10 malam, membayar kost harus dalam jangka waktu tempo yang telah ditentukan, menjaga kebersihan dapur dan kamar.

Pada masa pandemi covid-19 kamar kost tidak terisi penuh hanya beberapa saja. Selain itu juga mengalami penurunan harga kos seharga Rp 100.000, namun ada beberapa penyewa hingga sekarang yang belum membayar kost secara penuh.

Sejak mendirikan rumah kost Bapak MF menyatakan bahwa permasalahan pernah terjadi dengan penyewa TA saat pandemi covid-19 adalah penyewa TA keluar secara tiba-tiba dengan membawa semua barangnya, tanpa memberitahukan pemilik kost. Selain itu belum melakukan pembayaran selama 2 bulan berturut-turut hilang tanpa kabar. Bapak MF telah mencoba menghubungi via whatshaap namun pesan hanya dibalas, bahwa akan di bayar bulan depan

tetapi belum ada tanggapan hingga sekarang padahal sudah diberi keringanan sebelumnya.<sup>75</sup>

#### **b. Informan Penyewa Rumah Kost Putri DHB**

Nama : TA  
Umur : 21 Tahun  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat : Jl. Bumi mas raya  
Pendidikan Terakhir : SMA  
Pekerjaan : Mahasiswi

TA merupakan salah satu pihak yang pernah menjadi salah satu penyewa rumah kost putri DHB yang terletak di Jl. Pramuka Tirta Darma Komplek PDAM, RT. 19 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin. Kurang lebih tinggal selama 2 Tahun. Alasan TA memilih rumah kost DHB karena fasilitas cukup lengkap, dekat dengan kampus, adanya ruangan aula belajar, tempat karaoke, kantin, parkir terjaga, wifi dan dapur umum sudah mencakup semuanya seharga Rp 650.000 perbulannya. Sehingga mempermudah untuk anak kost yang merantau. Sistem pembayaran yang dilakukan biasanya hanya melalui *transfer*.

Pernyataan penyewa TA untuk perjanjian sewa menyewa hanya ada perjanjian lisan saja, seperti harus pulang dibawah jam 10 malam dan membuang sampah pada tempatnya. Akan tetapi pada masa pandemi covid-19 tahun 2020, TA memutuskan untuk pulang kampung karena sistem perkuliahan yang dijalani

---

<sup>75</sup> MF, Pemilik kost putri DHB, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, tanggal 12 September 2022

tetap daring sehingga dapat dilakukan dengan jarak jauh. Jadi pada saat itu dirinya meninggalkan beberapa barang seperti galon, sepatu, dan berkas-berkas yang sudah tidak terpakai lagi. Sehingga pemilik kost mengira dirinya masih tinggal di kamar kost tersebut.<sup>76</sup>

## **2. Informan yang Digali Datanya Dalam Kasus II Yaitu Pemilik Dan Penyewa Rumah Kost antara lain**

### **a. Pemilik Rumah Kost Putri SPN**

Nama : LL  
Umur : 43 Tahun  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat : Jl. Cengkeh, Gatot Subroto IV RT.04  
Pendidikan Terakhir: SMA  
Pekerjaan : Wiraswasta

Ibu LL juga merupakan pemilik rumah kost putri SPN yang berada di Jalan Cengkeh, Gatoto Subroto IV RT. 04 Kelurahan Kebun Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin. Pemilik kost memulai bisnis rumah kost pada tahun 2018 awal mulanya karena melihat banyak tetangga yang membangun rumah kost sebagai bisnis yang menjanjikan sehingga membuatnya juga ingin membangun rumah kost tersebut, kebetulan ada lahan kosong tidak jauh dari rumahnya lokasi cukup strategis berdekatan dengan kampus dan beberapa kantor instansi.

---

<sup>76</sup>TA, Penyewa Kost Putri DHB, *Wawancara pribadi*, Banjarmasin, tanggal 26 September 2022

Biaya sewa perkamar Rp 650.000 jika di isi berdua Rp 1.000.000 sudah termasuk dengan biaya wifi, air, listik, dan sampah. Sistem pembayaran dilakukan secara cash dan mempunyai catatan masing-masing dalam grup whatsapp kost putri.

Dalam sewa menyewa ini hanya ada perjanjian secara lisan yaitu: membuang sampah pada tempatnya, mematikan lampu dan kipas angin jika ingin pergi keluar, dilarang membawa tamu menginap selain orang tua, dan menjaga kebersihan kamar dan rumah kost. Bahkan sudah tertera disetiap sudut rumah kost kertas aturan dalam sewa menyewa tersebut.

Masa pandemi covid-19 rumah kost hanya terisi 5 dari 23 pintu yang sebelumnya terisi penuh diakhir 2020 karena sebagian besar penyewa adalah mahasiswi jadi lebih memilih untuk pulang ke tempat asalnya masing-masing dari pada bayar terus menerus tetapi tidak ditempati. Padahal pemilik kost menyatakan baru saja memulai bisnis usaha rumah kost tersebut.

Berdasarkan pernyataan Ibu LL selaku pemilik kos putri SPN permasalahan yang terjadi saat pandemi dengan penyewa PTR yaitu pernah membatalkan sewa namun meminta uang mukanya dikembalikan, hal ini tentu saja tidak bisa karena sudah sebagai tanda jadi dan bertujuan untuk memberikan efek jera kepada calon penyewa yang tidak bertanggung jawab. Hal ini dikarenakan pengosongan kamar kost biasanya sampai seminggu, sehingga dalam kurun waktu tersebut apabila adanya orang yang ingin masuk maka akan ditolak.<sup>77</sup>

#### **b. Penyewa Rumah Kost Putri SPN**

---

<sup>77</sup>LL, Pemilik kost putri SPN, *Wawancara pribadi*, Banjarmasin, tanggal 18 September 2022

Nama : PTR  
Umur : 21 Tahun  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat : Jl. Cengkeh, Gatot Subroto IV Rt.04  
Pendidikan Terakhir: SMA  
Pekerjaan : Mahasiswi

PTR merupakan salah satu penyewa rumah kost putri SPN terletak di Jalan Cengkeh, Gatot Subroto IV RT. 04 Kelurahan Kebun Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin selama 1 Tahun lebih. Alasan dirinya memilih rumah kost putri SPN karena menurutnya lumayan bagus cukup dekat dengan kampus, dan fasilitasnya yang lumayan lengkap. Fasilitas dalam kamar ada lemari, springbad, kaca, kipas angin, sudah termasuk air, listrik, wifi dan sampah seharga Rp 650.000 perbulannya dengan sistem pembayaran secara cash.

Berdasarkan pernyataan penyewa PTR bahwa perjanjian sewa menyewa hanya menggunakan lisan saja seperti berupa aturan-aturan di dalam rumah kost yaitu : tidak boleh membawa tamu laki-laki, tidak boleh membawa tamu menginap selain orang tua, dan menjaga kebersihan kamar kost masing-masing serta isi rumah kost.

Berdasarkan pernyataan penyewa PTR Pada saat pandemi covid-19 di awal sebelum menjadi penyewa dirinya melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp 300.000 sebagai tanda *booking* setengah harga sewa, namun karena adanya kendala yaitu ingin lebih dekat dengan tempat magangnya maka penyewa PTR membatalkan sewa tersebut sehingga uang muka hangus. Padahal secara

umum apabila adanya pembatalan dalam sewa kost, uang mukanya selalu dikembalikan. Bahkan saat di awal tidak adanya pembicaraan mengenai uang muka hangus apabila terjadinya pembatalan sewa. Akan tetapi sebulan kemudian dirinya datang lagi ke rumah kost SPN untuk menetap sebagai penghuni, namun saat itu langsung dibayar secara penuh selama sebulan tanpa adanya pemotongan dari uang muka sebelumnya.<sup>78</sup>

### **3. Informan yang Digali Datanya Dalam Kasus III Yaitu Pemilik Dan Penyewa Rumah Kost**

#### **a. Pemilik Rumah Kost Putri DV**

Nama : RDH  
Umur : 50 Tahun  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat : Jl. Sultan Adam  
Pendidikan Terakhir: SMA  
Pekerjaan : Wiraswasta

Ibu RDH juga merupakan pemilik rumah kost putri DV yang berada di Jalan Pala, Mahad Kasan Rt.02 Kelurahan Kuripan Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin. Awal mulanya memulai bisnis rumah kost pada tahun 2015 karena sekeluarga memang pengusaha dalam bidang properti. Jumlah kamar kost yang tersedia ada 39 kamar.

Harga kamar kost perbulannya Rp 500.000 biasanya penyewa melakukan pembayaran melalui transfer dan cash. Perjanjian sewa menyewa hanya dilakukan

---

<sup>78</sup>PTR, Penyewa Kost Putri SPN, *SWawancara pribadi*, Banjarmasin, tanggal 10 September 2022



secara lisan, isi perjanjian tersebut antara lain : setiap penyewa kost harus menjaga bangunan dan fasilitas kost yang tersedia, tidak diperkenankan membawa tamu diatas jam 10 malam, dan dilarang membawa tamu masuk ke dalam kamar kecuali ruang tamu.

Berdasarkan pernyataan Ibu RDH selaku pemilik kost permasalahan yang pernah terjadi saat pandemi terhadap penyewa RG adalah belum membayar sewa kamar kost selama berbulan-bulan. Bahkan pada saat waktu jatuh tempo yang telah ditentukan penyewa juga belum bisa membayar sewa, maka dirinya dikenakan tambahan biaya sebesar Rp 250.000 akibat keterlambatan dalam pembayaran sebab ibu RDH hanya memberi satu kali kesempatan saja.<sup>79</sup>

#### **b. Penyewa Rumah Kost Putri DV**

Nama : RG  
Umur : 21 Tahun  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat : Jl. Pala, Mahad Kasan Rt.02  
Pendidikan Terakhir: SMA  
Pekerjaan : Mahasiswa

RG merupakan salah satu penyewa rumah kost DV di Jalan Pala, Mahad Kasan Rt.02 Kelurahan Kuripan Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin. yang sudah lama tinggal kurang lebih 2 Tahun. Alasan dirinya memilih untuk tinggal dirumah kost karena dirinya sudah merasa nyaman dan

---

<sup>79</sup>RDH, Pemilik Kost Putri DV, *Wawancara pribadi*, Banjarmasin, tanggal 10 September 2022

jarak yang ditempuh lumayan dekat dengan kampus, sehingga tidak memakan banyak waktu dan terhindar dari terlambatnya masuk kuliah. Untuk fasilitas kamar kost ada lemari, tempat tidur, kamar mandi, dan TV.

Harga sewa kamar kost yang penyewa tinggali seharga Rp 500.000 perbulannya karena sudah termasuk dengan listrik, air, wifi dan sampah. Sistem pembayaran yang dilakukan penyewa setiap bulannya bisa melalui *transfer* dan *cash*.

Perjanjian sewa menyewa hanya menggunakan perjanjian secara lisan, isi perjanjiannya yaitu : setiap penyewa kost harus menjaga bangunan dan fasilitas kost yang tersedia, tidak diperkenankan membawa tamu diatas jam 10 malam, dan dilarang membawa tamu masuk ke dalam kamar kecuali ruang tamu.

Berdasarkan pernyataan penyewa PTR permasalahan yang pernah terjadi dengan pemilik kost saat pandemi adalah penyewa pernah telat membayar kost selama 4 bulan, jadi dirinya meminta keringinan untuk dibayar dibulan kelima, namun pada saat jatuh tempo yang telah ditentukan penyewa belum juga bisa membayar karena ada kendala lain dan masih berada di kampung halaman. Akan tetapi pemilik kost meminta biaya tambahan sebesar Rp 250.000. karena telat satu bulan denda Rp. 50.000 Jadi pada bulan berikutnya penyewa baru bisa melunaskan hutangnya sebanyak Rp 2.250.000. Padahal kamar tersebut tidak di huni sama sekali dan tidak ada perjanjian mengenai biaya tambahan tersebut.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup>RG, Penyewa Kost Putri DV, *Wawancara pribadi*, Banjarmasin, tanggal 7 September 2022

### **C. Analisis Data**

Berdasarkan data yang penulis dapat melalui wawancara secara langsung kepada tiga pemilik kost dan tiga penyewa pada pelaksanaan praktik sewa menyewa rumah kost di Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin adalah transaksi yang melibatkan pemilik kost dan penyewa karena terjadinya realisasi perjanjian, sebab tidak sesuai dengan perjanjian dan tidak adanya kesepakatan.

Pada praktik sewa menyewa rumah kost yang dilakukan di Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin terdapat beberapa masalah yang muncul yaitu :

#### **1. Analisis terhadap kasus I**

Dari kasus I sudah tergambar di penyajian data tentang praktik sewa menyewa dan permasalahannya di rumah kost putri DHB Jalan Pramuka Tirta Darma Komplek PDAM, RT. 19 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin. Menurut penulis yang bermasalah dari sisi hukum adalah pihak penyewa, sebab penyewa tidak membayar sewa selama 2 bulan dengan keluar secara tiba-tiba dari kamar kost tanpa sepengetahuan pemilik kost. Selain itu tidak adanya rasa bertanggung jawab terhadap perjanjian yang telah disepakati bahwa akan membayar sisa sewa atau hutangnya selama 2 bulan pada waktu tempo yang telah ditentukan.

Seharusnya penyewa tidak ingkar dalam perjanjian tersebut karena pemilik kost telah memberikan keringanan mengenai keterlambatan dalam membayar sewa kost. Apapun yang diperjanjikan wajib ditunaikan dan harus ditepati seperti firman Allah Q.S. Al-Isra' ayat 34:

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

”Dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya”<sup>81</sup>

Pernyataan ayat diatas menyatakan janganlah ingkar terhadap janji atau penuhilah janji, baik kepada Allah maupun sesama manusia karena sesungguhnya setiap janji pasti diminta pertanggungjawabannya. Sedangkan berdasarkan hukum Islam mereka yang tidak berniat untuk melunaskan sisa sewanya dikategorikan sebagai mempunyai hutang dan diberikan status sebagai pencuri. Rasulullah Saw bersabda:

أَيُّمَا رَجُلٍ يَدِينُ دِينَنَا وَهُوَ مُجْمِعٌ أَنْ لَا يُؤَقِّبَهُ إِيَّاهُ لَقِيَ اللَّهَ سَارِقًا

Siapa saja yang berhutang lalu berniat tidak mau melunasinya, maka dia akan bertemu Allah (Pada hari kiamat) dalam status sebagai pencuri (HR Ibnu Majah no. 2410)<sup>82</sup>

Menurut mayoritas ulama fikih berpendapat bahwa penundaan waktu pengembalian barang yang diutangkan tidak disyaratkan karena ia adalah kebaikan semata dan orang yang memberi utang boleh meminta gantinya seketika itu juga. Sedangkan Imam Malik berpendapat, penundaan boleh disyaratkan dan syarat ini bersifat mengikat. Namun apabila utang ditangguhkan sampai batas

---

<sup>81</sup> Q.S Al-Isra:34, Al-qur'an Online, <https://quran.kemenag.go.id/surah/17/34>, (Oktober, 2022. 8.10)

<sup>82</sup>HR. Ibnu Majah no. 2410. Syaikh Al Albani, <https://muslim.or.id/29942-bahaya-tidak-segera-membayar-hutang-padahal-mampu.html>. (Oktober 2022, 5.10)

waktu tertentu, maka penangguhan ini sah dan orang yang memberi utang tidak boleh menagih sebelum waktunya tiba.<sup>83</sup>

Seperti dalam buku Rachmad Syafi'i yang berjudul *Fiqih Muamalah* bahwa kewajiban penyewa setelah habis masa sewa antara lain:

1. Menyerahkan kunci jika yang disewa rumah
2. Jika yang disewa kendaraan, ia harus menyimpannya kembali di tempat asalnya.<sup>84</sup>

Dapat disimpulkan bahwa pihak penyewa seharusnya memberitahukan kepada pemilik kost jika dirinya ingin keluar dari rumah kost dan menyerahkan kunci kamar secara baik-baik. Selain itu seharusnya kedua belah pihak juga harus mengetahui hak dan kewajiban masing-masing dalam sewa menyewa.

Menurut Abdul Ghofur Ansori buku *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak adalah sebagai berikut:

1. Pihak yang menyewakan (*mu'jir/mu'ajjir*):
  - a. Ia wajib menyerahkan barang (manfaat rumah) yang disewakan kepada pihak penyewa.
  - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
  - c. Memberikan kepada penyewa manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsung sewa-menyewa.

---

<sup>83</sup>Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 5*, (Jakarta: Cakrawala Publishing), hlm. 236

<sup>84</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2017), hlm.134.

- d. Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang.
- e. Ia berhak atas barang sewa (imbalan sewa) yang besarnya/jumlahnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan atau yang disepakati.
- f. Menerima kembali barang objek perjanjian di akhir masa sewa.

2. Pihak penyewa (*musta' jir*):

- a. Ia wajib memakai/memanfaatkan barang yang disewa sebagai rumah yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, maka menurut tujuan berhubungan dengan itu.
- b. Membayar harga/uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- c. Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya.
- d. Ia menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat/rusak pada barang yang disewakan.
- e. Tidak mendapat gangguan dari pihak lain (hak kenyamanan dan ketentraman) selama memanfaatkan barang yang disewa.<sup>85</sup>

Solusi penulis mengenai kasus I supaya tidak bermasalah secara hukum maka penyewa dan pemilik kost harus melakukan perjanjian secara tertulis terlebih dahulu untuk disepakati atau meminta kartu identitas sebagai jaminan agar memiliki bukti hukum yang kuat. Jadi penyewa harus mempunyai niat yang

---

<sup>85</sup>Muh. Said HM, Muhammad Tawwaf, dan Syafiah, Konsep Al-Hijrah pada Sistem Sewa Menyewa, Nusantara; *Journal For Southeast Asian Islamic Studies*, Vol. 16, No. 1, Juni (2020), hlm.46.

baik untuk segera melunaskan sisa sewa sebelumnya dan melakukan musyawarah kepada pemilik kost untuk saling memaafkan dan mengikhlaskan.

Ketika penyewa mendapatkan keringanan dari pemilik kost, sebaiknya penyewa membalasnya dengan etika yang baik, yaitu berusaha sebisa mungkin untuk membayar sesuai perjanjian, tidak menunda-nundanya. Oleh karena itu hutang merupakan amanah ataupun kepercayaan yang harus ditunaikan, setiap orang yang berhutang tidak membayar hutangnya maka ia tidak memegang amanah sehingga dapat mengurangi pahala.

## **2. Analisis terhadap Kasus II**

Dari kasus II sudah tergambar di penyajian data tentang praktik sewa menyewa dan permasalahannya di rumah kost putri SPN Jalan Cengkeh, Gatot Subroto IV RT. 04 Kelurahan Kebun Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin. Menurut penulis yang bermasalah dari sisi hukum adalah pemilik kost karena adanya kesepakatan sepihak dengan menyatakan uang sewa hangus tanpa adanya kesepakatan diawal. Akan tetapi sebulan kemudian dirinya datang lagi ke rumah kost untuk menetap sebagai penghuni, namun saat itu langsung dibayar secara penuh selama sebulan tanpa adanya pemotongan dari uang muka sebelumnya.

Permasalahan ini berawal dari penyewa yang membatalkan sewa karena mempunyai alasan ingin lebih dekat dengan tempat magangnya dan keberatan mengenai hangusnya uang muka. Meskipun yang membatalkan adalah pihak penyewa sendiri, namun segala sesuatu keuntungan yang diperoleh dengan tidak semestinya tidak diperbolehkan, sebab perbuatan ini dipandang sebagai perbuatan

tidak adil jika pemilik rumah kost mengambil uang muka sedangkan penyewa belum memakai jasa untuk sendiri belum pernah tinggal di rumah kost tersebut.

Dalam hukum Islam timpang hak dan kewajiban karena penyewa keberatan mengenai tidak mendapatkan kembali uang muka, sebab dirinya berhak atas jasa untuk tinggal di rumah kost tersebut, bahkan telah membayar uang muka setengah harga sewa. Dapat disimpulkan bahwa tidak diperbolehkan mengambil uang muka tanpa adanya persetujuan kedua belah pihak sebab sama saja seperti memakan harta atau hak orang lain dengan cara yang batil, sebagaimana firman Allah swt. Maka hal ini Ditegaskan dalam Q.S. An-nisa' ayat 29 yang artinya:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بَحْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ؕ وَلَا

تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ؕ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>86</sup>

Berdasarkan dalam hukum Islam mengenai sistem uang muka dari Mazhab Syafi'iyah dan Malikiyah melarang adanya jual beli atau sewa menyewa uang muka karena merupakan bentuk penipuan, menempah bahaya dan memakan harta tanpa ganti. Sedangkan menurut Madzhab Hanafi berpendapat hukumnya *fasid* atau rusak. Namun pandangan ekonomi Islam sewa menyewa rumah menggunakan sistem uang muka dibolehkan, baik itu melalui dalil Al-quran dan hadis karena sewa menyewa rumah menggunakan sistem uang muka

---

<sup>86</sup>Q.S An-Nisa:29, Al-qur'an Online, <https://quran.kemenag.go.id/surah/4/29>, (Oktober, 2022. 8.10)



mengandung unsur kebaikan dan menjaga kemaslahatan masyarakat, walaupun sistem uang muka ini dibolehkan, tetapi apabila terjadi pembatalan sebaiknya uang muka tersebut dikembalikan agar tidak merugikan salah satu pihak dalam bertransaksi, karena itu dilarang dalam ekonomi Islam<sup>87</sup>

Dari sisi akad ijarah, berupa ijab dan kabul akadnya tidak terpenuhi karena penyewa tidak menyepakati mengenai hangusnya uang muka, berarti akadnya tidak sempurna secara hukum.

Berikut rukun-rukun dan syarat ijarah antara lain:

- a. *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. *Muj'ir* adalah orang yang memberikan upah dan yang menyewakan, *mustaj'ir* adalah yang memberikan upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Disyaratkan pada *muj'ir* dan *mustaj'ir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridha. Bagi orang yang berakad ijarah juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga mencegah terjadinya perselisihan.
- b. Shigat ijarah (ijab kabul) antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab kabul sewa-menyewa dan upah-mengupah, ijab kabul sewa-menyewa misalnya "aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp 500.000", maka *musta'jir* menjawab "aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari"

---

<sup>87</sup>Siti Hartinah dan Mawardi Ismail, Sewa Menyewa Berbasis Panjar Dalam Perspektif Ekonomi Islam, *Al-Hisab Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 1, Desember 2021. Hlm.73-75

- c. *Ujrah* (imbalan), disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah<sup>88</sup>
- d. Hak pakai (manfaat), manfaat yang disewakan, seperti rumah, harus memenuhi syarat, baik sewa-menyewa tersebut secara langsung maupun dalam tanggungan.<sup>89</sup>

Sedangkan syarat sahnya perjanjian sewa menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, maksudnya kalau di dalam perjanjian sewa-menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah.
2. Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan, sewa menyewanya, yaitu barang yang disewakan harus disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.
3. Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut, andainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.

---

<sup>88</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* ( Bandung: Pustaka Setia, 2017), hlm.125.

<sup>89</sup>Wahbah Az-zuhaili, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'i Al-Muyassar* (Jakarta: Almahira, 2010), hlm.43.

4. Objek sewa menyewa dapat diserahkan, Maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>90</sup>

Sedangkan menurut salah seorang ulama dan Guru Besar Universitas al-Azhar Mesir, Syeikh Mahammad Syaltout dikatakan bahwa bila Islam memberikan hak-hak kepada seseorang untuk mengadakan transaksi berbagai kepentingan, termasuk dalam hal ini sewa menyewa rumah kost misalnya, maka untuk sahnya transaksi tersebut diharuskan paling tidak 3 (tiga) syarat, yakni sebagai berikut:

1. Isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan pokok-pokok dan syariat Islam secara umum, yang merupakan pokok-pokok kepribadian Islam.
2. Perjanjian tersebut dilakukan berdasarkan suka sama suka (keridhaan) dari kedua belah pihak. Oleh karena itu, maka Islam memandang tidak ada harganya suatu perjanjian yang dibuat atas dasar paksaan, dan penaklukan.
3. Perjanjian itu haruslah jelas tujuan dan terang maksudnya, dimana hak-hak dan kewajiban-kewajiban masing-masing pihak ditentukan dengan jelas sedemikian rupa, sehingga tidak memungkinkan adanya tafsiran-tafsiran, adanya kesimpulan-kesimpulan lain, atau permainan kata-kata.<sup>91</sup>

Solusi penulis mengenai kasus II supaya tidak bermasalah secara hukum maka penyewa dan pemilik kost hendaknya melakukan komunikasi secara baik-baik.

---

<sup>90</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 54

<sup>91</sup> Muh. Said HM, Syafiah Sukaimi, dan Arridho Abduh, Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Hukum Islam, *Jurnal Nelity*, Vol. XIX, No. 2, Desember (2019), hlm. 54

Sebagai pemilik kost harus menyampaikan jika ada pembatalan dari pihak penyewa maka uang muka akan hangus, supaya adanya kejelasan mengenai uang muka tersebut, sedangkan untuk pihak penyewa jangan ingkar terhadap janji. Untuk kedua belah pihak juga harus saling terbuka atau ridha dan harus adanya prinsip kepercayaan dalam hal sewa menyewa karena uang muka sebagai jaminan keterikatan dalam bermuamalah.

### **3. Analisis terhadap kasus III**

Dari kasus III sudah tergambar di penyajian data tentang praktik sewa menyewa dan permasalahannya di rumah kost putri DV Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin. Menurut penulis yang bermasalah dari sisi hukum adalah pihak pemilik kost karena berdasarkan penjelasan penyewa, bahwa permasalahan ini muncul ketika dirinya terlambat membayar uang sewa bulanan dan dikenakan biaya tambahan oleh pemilik kost sebesar Rp 250.000. karena telat satu bulan denda Rp. 250.000, jadi pada bulan berikutnya penyewa baru bisa melunaskan hutangnya sebanyak Rp 2.500.000 Padahal tidak ada kesepakatan untuk biaya tambahan tersebut.

Sedangkan syarat-syarat perjanjian dalam Islam yang wajib dipenuhi antara lain:

1. Tidak bertentangan dengan hukum-hukum syariat yang disepakati.
2. Dilakukan dengan kerelaan dan atas pilihan sendiri karena pemaksaan menghilangkan keinginan. Tidak ada penghormatan terhadap akad yang menafikan kebebasan.

3. Perjanjian harus jelas, tidak samar, dan tidak rumit agar tidak menyebabkan banyak penafsiran dan dalam praktiknya memicu perselisihan.<sup>92</sup>

Demikian hal ini sudah keluar dari syarat-syarat perjanjian karena tidak jelasnya perjanjian tersebut. jadi seharusnya perjanjian dilakukan atas dasar suka sama suka dan kesepakatan bersama agar tidak adanya unsur keterpaksaan. Kegiatan sistem sewa menyewa rumah-rumah kost, idealnya harus senantiasa teriringi dengan adanya peraturan-peraturan transaksi yang jelas dan tertulis, baik menyangkut aturan-aturan etika sosial, maupun aturan-aturan perjanjian yang mengatur hubungan antara kewajiban-kewajiban dan hak-hak secara timbal balik. Sehingga adanya ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi, dan tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian, karena telah diatur secara syar'ii, serta bukankah akad (perjanjian) merupakan payung hukum di dalam kepemilikan dan kemanfaatan sesuatu, sehingga pihak lain tidak leluasa dapat menggugat, memilikinya atau memanfaatkannya.<sup>93</sup>

Pada perjanjian sewa menyewa kasus III ini tidak ada mengenai perjanjian tertulis mereka hanya menggunakan perjanjian secara lisan, diharapkan kedua belah pihak melakukan perjanjiannya dengan jelas. Sebaiknya setiap perjanjian harus tertulis kemudian ditanda tangani oleh para pihak dan di hadirkan oleh saksi

---

<sup>92</sup> Sulaiman Al-Faifi, *Penjelasan kitab Fiqih Sunnah* (Syaiikh Sayyid Sabiq), (Depok: Senja Media Utama, 2017), hlm.583.

<sup>93</sup> Muh. Said HM, Syafiah Sukaimi, dan Arridho Abduh, Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Hukum Islam, *Jurnal Nelity*, Vol.XIX, No. 2, desember (2019), hlm. 64

agar mempunyai hukum yang kuat. Seperti firman Allah dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 282 ditegaskan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسْمُومٍ فَآكْتُمُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيْخْسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَؤْا أَنْ تَكْتُمُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُمُوهُا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَلَّحُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَانقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمُكُمْ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan maka hendaklah menuliskannya Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”<sup>94</sup>

<sup>94</sup>Q.S Al-Baqarah:282, Al-qur'an Online, <https://quran.kemenag.go.id/surah/2/282>, (Oktober 2022, 5.10)

Berdasarkan hukum Islam sewa menyewa juga termasuk jual beli maka sisa pelunasan sewa bisa dikategorikan sebagai hutang. Meskipun sewa menyewa tidak dilarang dan dianggap memiliki hukum seperti jual beli, oleh karenanya semua larangan yang diberlakukan dalam jual beli juga diberlakukan dalam sewa menyewa, otomatis kemungkinan riba juga ada dalam sewa menyewa. Apabila biaya tambahan yang terus bertambah melebihi batas harga sewa disebut riba. apalagi mengambil kesempatan dalam kesempitan sehingga berlipat ganda dan unsur keterpaksaan. Sebagaimana dalam firman Allah Q.S. surat Ali Imran ayat 130 yang artinya :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً عَوَّاتُوا لِلَّهِ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

“Wahai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah, supaya kamu mendapat Keberuntungan”<sup>95</sup>

Mayoritas ulama berpendapat bahwa denda dalam hubungannya dengan keterlambatan dalam membayar hutang itu sama dengan riba *nasi'ah*. Riba *nasi'ah* adalah riba yang timbul karena penundaan pembayaran, sehingga ada tambahan sejumlah uang sebagai kompensasi tambahan waktu untuk membayar.<sup>96</sup>

Allah memperingatkan dari akibat buruk di dunia dan di akhirat dari memakan harta riba yakni bunga dari hutang piutang atau jual beli seperti dalam firman Allah surat Al-Baqarah ayat 275:

<sup>95</sup> Q.S. Ali-Imran:130, Alqur'an Online, <https://quran.kemenag.go.id/surah/3/130> (Oktober 2022, 8.10).

<sup>96</sup> Aulia Prima Kharismaputra, Praktik Riba dalam Denda Keterlambatan Pembayaran, *Prosoding Seminar Pendidikan Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 3. No. 1, April (2017) Hlm. 4.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ  
 قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى  
 فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”<sup>97</sup>

Solusi penulis mengenai kasus III supaya tidak bermasalah secara hukum maka penyewa dan pemilik kost dalam rumah kost putri SPN hendaknya membuat perjanjian yang lebih jelas menyebutkan apa saja sanksi apabila pihak penyewa melanggar dalam keterlambatan membayar sewa bulanan dan ditulis. Sebab setiap perjanjian harus didasari dengan asas saling percaya dan tidak adanya unsur keterpaksaan. Jadi riba adalah hal yang diharamkan atau dilarang keras dalam agama Islam karena riba sendiri sangat merugikan bagi orang yang berhutang, sedangkan yang menghutangi akan semakin kaya dan menginjak-injak orang yang miskin. Allah mengharamkan transaksi yang mengandung unsur ribawi, hal ini disebabkan menzalimi orang lain dan adanya unsur ketidakadilan.

---

<sup>97</sup>Q.S Al-baqarah:275, Al-qur'an Online, <https://quran.kemenag.go.id/surah/2/275>, (Oktober 2022, 8.10).