



REVIEW OF ISLAMIC LAW ON THE PRACTICE OF RENTING A KOST ROOM IN CICALENGKA VILLAGE, BANDUNG DISTRICT

Rico Tira Andiansyah¹ Mulyana Mulus² Aulia Fadhil³

Universitas Islam Bandung, Indonesia

ricotirandnsyh@gmail.com¹ muhammadmulus16@gmail.com² aufall50998@gmail.com³

INFO ARTIKEL

Histori Artikel :

Tgl. Masuk: 8 Juli 2020

Tgl. Diterima: 10 Juli 2020

Tersedia Online: 31 Juli 2020

Keywords:

Rent, rental practice, Islamic law.

ABSTRAK/ABSTRACT

Renting a place to stay in Rancaekek, Bandung Regency is a promising business field, and this business cannot be separated from any collaboration that will aim at the best agreement, where this collaboration is carried out between the tenants and the boarding house rental business owners. The composer chose the research location in Cicalengka Kelurahan, because in that area the majority of the population had a boarding house rental business, and the area had a fairly high level of migrants. As for the main problem, how is the contract to implement the practice of renting is legal or not according to Islamic law, and has it reached an agreement on the fair price and the term of the lease determined by both? And what if there is a default in the implementation of this rental practice?

To answer the question above the research method used is the type of field research, the nature of this study included in descriptive abalytic that is describing the practice of renting and clearly describing the problems contained in this study and assessing the research in a review of Islamic law. Data collection techniques with direct observation, interviews and supported by data taken from relevant data sources.

The findings of this study indicate that the agreement that occurs between the tenant and the owner of the rented room is done verbally and in writing. This is done in accordance with Islamic law by meeting the pillars and conditions. For determining the price and rental period, it has been determined based on various facilities provided, such as physical and non-physical facilities. Where as the default contained in the practice of leasing is settled with a compensation agreed previously by both parties.

To avoid violating the contents of the agreement, the terms or anything related to this agreement must be clearly written so that in the future it will not cause confusion and misunderstanding. And the government should also participate in regulating the practice of renting by making regulations or clarifying norms in the community, so that later in can create a safe and comfortable atmosphere in social life.

PENDAHULUAN

Allah menciptakan manusia di dunia ini terdiri dari laki-laki dan perempuan, yang kemudian dijadikan bermacam-macam suku dan bangsa dengan tujuan agar saling mengenal satu dengan yang lainnya. Manusia sebagai hamba Allah yang statusnya makhluk sosial, dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi haknya amat menghajatkan adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya antara lain, untuk menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang bakal mungkin terjadi. Tatanan hukum tersebut lazim disebut "Hukum Muamalat".

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah ialah Ijarah. Menurut bahasa Ijarah berarti upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum dinamakan sewa-menyewa, oleh karena itu Ijarah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atau imbalan atas pemanfaatan barang atau suatu kegiatan. Para subjek perjanjian sewa-menyewa yaitu pemilik barang atau jasa dan penyewa.

KERANGKA TEORITIS DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Sebagaimana yang biasa terjadi dalam masyarakat di Kelurahan Cicalengka Kabupaten Bandung, dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan tempat tinggal sebagai usaha sewa kamar kost. Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa kamar kost ini sangat diminati oleh warga setempat, hal ini dikarenakan latar belakang warga yang sebagian besar adalah masyarakat mampu yang memiliki lahan tempat tinggal yang luas, selain itu daerah Kelurahan Cicalengka merupakan daerah yang strategis dimana merupakan daerah perkotaan yang banyak terdapat kampus perguruan tinggi di sekitarnya. Kedua faktor tersebut merupakan motivasi warga

setempat untuk menjadikan sebagian tempat tinggal mereka untuk dijadikan usaha sewa kamar kost.

Ditinjau dari segi bisnis, usaha sewa kamar kost ini sangat diminati oleh warga setempat selain sebagai usaha sampingan, usaha ini bisa disebut juga sebagai ladang bisnis yang menjanjikan, dan tidak lepas dari ini semua, dalam suatu bisnis tentulah terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan yang terbaik. Di dalam kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik usaha sewa kost, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kepada pemilik usaha sewa kost, dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya, misalnya tentang pembayaran listrik, PAM, dan besar uang tiap bulan atau tahun yang harus dibayar oleh penyewa.

Pada praktek kegiatan sewa-menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan, akan tetapi di dalam prakteknya hendaknya perlu diperhatikan isi perjanjian yang telah disepakati bersama tersebut. Isi perjanjian hendaknya disepakati kedua belah pihak. Jika nantinya perjanjian ini dilanggar ataupun diingkari, ini akan menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada, misal suatu masa kontrak yang disepakati dengan ketentuan harga yang disepakati, hendaklah dipatuhi oleh semua pihak, karena masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan hak yang dipenuhinya. Tidak diperbolehkan salah satu pihak mengakhiri atau membatalkan isi kontrak tanpa sepengetahuan pihak yang lainnya. Jika hal ini terjadi maka akan menjadi masalah yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak. Misalnya ada seorang penyewa menyewa kamar kost selama satu tahun dan uang sewa lunas dibayar dimuka dan perjanjian tersebut sama-sama telah disetujui kedua belah pihak, akan tetapi pada pelaksanaannya penyewa membatalkan perjanjian tersebut dua bulan masa kontrak. Yang menjadi masalah di sini adalah sisa waktu 10 bulan berikutnya apakah pemilik sewaan mengembalikan uang sewa yang belum

dilalui masa kontraknya tersebut, di dalam prakteknya ada sebagian pemilik sewaan mengembalikan uang tersebut, ada yang mengembalikan sebagian atau beberapa persen saja, dan ada juga yang sama sekali tidak mengembalikan uang tersebut.

Masalah lainnya yaitu dalam penyelesaian pelanggaran akad di mana penyewa atau pemilik sewaan melanggar isi perjanjian yang tentunya mengakibatkan kerugian di salah satu pihak, misalnya harus terjadi pengusiran terhadap penyewa padahal waktu sewa masih panjang, di sini apakah pemilik sewaan akan mengembalikan uang sewa pada penyewa atau tidak.

Masalah-masalah di sini perlu diperhatikan karena di dalam muamalah sewa menyewa dilakukan dengan memelihara nilai-nilai keadilan menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan. Jadi hendaklah dalam suatu hubungan dilandasi dengan prinsip di atas.

METODOLOGI PENELITIAN

1. Dengan melihat jenisnya penelitian ini termasuk penelitian lapangan yang bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi dan peristiwa yang nyata di masyarakat yakni tentang kegiatan sewa-menyewa kamar kost di daerah Kelurahan Cicalengka Kabupaten Bandung. Penulis memilih Cicalengka Kabupaten Bandung karena di daerah ini terdapat banyak sekali usaha sewa kamar kost, hal ini dikarenakan daerah ini berdekatan dengan kampus dan pabrik.

Sifat penelitian ini termasuk penelitian deskriptif analitik dan menilai penelitian tersebut dalam tinjauan hukum Islam. Deskriptif adalah menggambarkan praktek pelaksanaan kegiatan sewa-menyewa kamar kost. Penelitian ini bersifat untuk menggambarkan secara jelas dan cermat hal-hal yang dipermasalahkan atau dipersoalkan. Jadi hanya menggambarkan jalannya peristiwa. Analitik adalah kegiatan untuk selalu menimbang-menimbang permasalahan yang dihadapinya, mana

yang relevan, mana yang menjadi masalah utama dan sebagainya

a. Observasi Langsung

Secara umum pengertian observasi adalah cara menghimpun bahan-bahan keterangan yang diadakan dengan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang dijadikan sasaran penelitian.

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

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

b. Angket

Yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara menggunakan daftar-daftar pertanyaan secara sistematis sesuai dengan kebutuhan permasalahan penelitian dan pertanyaan tersebut harus dijawab oleh unit penelitian.

Angket diberikan kepada objek penelitian, yaitu pemilik dan penyewa kost, untuk kemudian di isi, dan penyusun mengumpulkan data dari angket untuk dianalisa

c. Interview(Wawancara)

Alat pengambilan data juga dapat dilakukan dengan cara interview-interview atau wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka, mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.

Dalam penelitian ini penyusun akan menggunakan teknik wawancara terpimpin. Wawancara ini juga disebut dengan interview guide, Contralred interview atau Structured interview. yaitu wawancara yang menggunakan panduan pokok-pokok masalah yang diteliti.

Penyusun akan mewawancarai responden untuk mendapat informasi atau keterangan yang menyangkut masalah-masalah yang akan diteliti, di samping itu nantinya penyusun akan mewawancarai petugas Kelurahan Cicalengka serta pihak-pihak yang diperlukan guna melengkapi data yang diperlukan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembahasan tentang sewa-menyewa sebenarnya sudah banyak dibicarakan ataupun dibahas, apalagi tentang perjanjian dan akad sewa-menyewa tersebut, namun untuk masalah skripsi yang membahas tentang praktek sewa-menyewa kamar kost belum banyak diteliti. Di antara penelitian-penelitian tentang sewa-menyewa dalam perspektif hukum Islam belum ada yang membahas tentang sewa-menyewa kamar kost, untuk itulah di sini penyusun berusaha melakukan penelitian ini.

Penelitian yang pernah penyusun jumpai yang berkaitan dengan praktek sewa-menyewa, terutama pada praktek sewa-menyewa dalam bentuk benda seperti dikemukakan oleh Sdr. Siti Mukaromah bahwa: barang yang dijadikan objek perjanjian sewa-menyewa dipikul oleh pemilik barang, sebab penyewa hanya berhak atas manfaat barang saja, sedangkan hak atas barang masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Ahmad Nur Rohadi mengemukakan bahwa: perbedaan harga sewa tanah didasarkan pada kondisi lahan, luas tanah, kelas tanah, jumlah sewa (borongan) dan sistem irigasi. Di dalam praktek sewa-menyewa tanah kas tersebut, diperlukan akta autentik dan Notaris dan pejabat pembuat Akta tanah.

Muhammad Khadiq Mudofir mengemukakan bahwa : terdapat suatu peristiwa yang menimbulkan akibat yang

disebut resiko yang berarti kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak baik pihak penyewa atau pihak yang menyewakan meskipun dalam peristiwa tersebut yang membuat kerusakan adalah penonton pertandingan akan tetapi yang menanggung semua kerusakan adalah pihak penyewa.

penelitian yang ada di Kelurahan Cicalengka tentang sewa- menyewa kamar kost ada beberapa yang penyusun temui, penelitian tersebut antara lain; skripsi yang disusun oleh Gregorius Ussubun yang mengemukakan bahwa : hubungan sosial antara para penghuni kost dengan masyarakat setempat dan berbagai tingkah laku dan klasifikasi para penghuni kost.

Widiastuti dalam Tugas Akhirnya mengemukakan bahwa: motivasi warga setempat untuk mendirikan usaha sewa kamar kost, selain itu tentang faktor-faktor yang menghambat dalam mendirikan tempat kost dan meneliti tentang peran usaha sewa kamar kost dalam memperbaiki perekonomian keluarga. kajian secara spesifik terhadap pembahasan sewa-menyewa kamar kost menurut hukum Islam belum ada yang mengkajinya. Oleh karena itu, penyusun bermaksud hendak mengkaji permasalahan tersebut dalam sebuah karya ilmiah (skripsi) yang berjudul "Praktek Sewa-Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta (Dalam Perspektif Hukum Islam)".

KESIMPULAN

Sewa-menyewa kamar kost di Kelurahan Cicalengka Kabupaten Bandung ini telah berlangsung sejak lama sekitar tahun 1970, dan keberadaanya sampai saat ini masih dipertahankan karena merupakan salah satu lading bisnis yang menjanjikan. Proses sewa-menyewa ini terjadi melalui suatu akad yang dilaksanakan dengan cara lisan dan tertulis oleh pengusaha kost selaku pemilik kamar dengan penyewa kost. Akad tersebut secara tersirat dan tersurat dijelaskan secara detail isi perjanjian yang merupakan kewajiban-kewajiban dan –

hak yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Dalam prakteknya penyewa memberikan sejumlah uang sebagai pembayaran atas suatu manfaat barang atau tempat yang disewanya, sedangkan pemilik kamar kost menerima uang sewa dan berkewajiban memberikan hak-hak penyewa memberikan manfaat sesuai dengan isi perjanjian yang di sepakati. Dalam akad sewa menyewa ini kedua belah pihak telah menyepakati perjanjian yang telah di perjanjikan, seperti pemilik telah menyebutkan persyaratan untuk sesuatu yang berhubungan dengan peraturan- peraturan bagi penyewa nantinya, dan dengan rela penyewa menyetuainya.

IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Dengan memperhatikan norma-norma hukum Islam yang bersumber dari Al- Qur`an dan As-Sunnah, Masalah dan Urf tentang sewa-menyewa, maka sewa-menyewa kamar kost di kelurahan Baciro Kota Yogyakarta dapat dipandang sah dan di benarkan , dengan alasan sewa-menyewa kamar kot tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh hukum islam, terutama yang berkaitan dengan subjek yang berakad dan obyek sewa-menyewa. Di samping itu sewa-menyewa kamar kost mempunyai tujuan yang sangat penting sebagai salah satu sarana kerjasama dalam rangka memberikan kemudahan mendapatkan tempat tinggal sementara. Adapun praktek sewa menyewa kamar kost ini mengandung unsur merugikan baik yang dilakukan penyewa ataupun pemilik kamar yang mengakibatkan perjanjian menjadi rusak dan tidak dapat di benarkan karena melanggar ketentuan hokum islam, akan tetapi apabila yang dirugikan rela dengan apa yang merugikanya, dan apabila pihak yang merasa melanggar isi perjanjian memberikan ganti rugi kepada orang yang dirugikan maka tindakan ini sudah memenuhi ketentuan norma yang ada.

REFERENCES

Ibn Majah, Sunan Ibn Majah, Kitab ar-Rahn bab Ajru al-Ujara”, Beirut Dar ai-Fikr, tt, II: 817. Hadis no, 2443 dan Abdullah Ibn Umar.

T.M. Hasbi as-Syiddieqi, Pengantar Fiqh Muamalah I, Jakarta: Bulan Bintang, 1974.

Pengantar Fiqih Muamalah, Semarang: Pustaka Rizqi Putra, 1997.

Falsafah Hukum Islam, Jakarta: Bulan Bintang