

KONSEP *AL-IJARAH* PADA SISTEM SEWA MENYEWAWA *Studi pada Rumah Kos di Kota Pekanbaru-Riau*

Muh. Said HM,

UIN Sultan Syarif Kasim Riau

Email: saidsyafiah@gmail.com

Muhammad Tawwaf

UIN Sultan Syarif Kasim Riau

Email: muhammad.tawwaf@uin-suska.ac.id

Syafiah

UIN Sultan Syarif Kasim Riau

Email: saidsyafiah@gmail.com

Abstrak:

Sistem sewa menyewa rumah-rumah kos, merupakan salah satu usaha bisnis yang dibenarkan dalam sistem hukum ekonomi syariah bilamana aturan-aturannya sesuai dengan konsep al-ijarah. Sistem sewa menyewa rumah-rumah kos di wilayah Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru dengan segala dampak sosial ekonomi terhadap kehidupan masyarakat setempat, sangat signifikan dan positif. Namun demikian, dari aspek implementasi konsep al-ijarah, belum terwujud sebagaimana mestinya, karena sistemnya terutama dalam menentukan adanya kewajiban-kewajiban dan hak-hak masing-masing pihak tidak diwujudkan dalam bentuk transaksi tertulis yang disepakati, sehingga para pemilik rumah-rumah kos lebih banyak harus menanggung tanggung jawab berupa resiko kerugian bilamana terjadi dikemudian hari misalnya berupa musibah atau kerusakan-kerusakan berbagai fasilitas rumah-rumah kos.

Kata Kunci: *al-ijarah, sewa-menyewa, hukum islam*

Abstract:

The rental system of boarding houses is one of the business ventures that is justified in the Islamic economic law system when the rules are in accordance with the concept of al-ijarah. The rental system for renting boarding houses in the Tampan District area of Pekanbaru City with all its socio-economic impacts on the lives of local people, is very significant and positive. However, from the aspect of the implementation of the concept of al-ijarah, it has not materialized as it should, because the system is mainly in determining the obligations and rights of each party is not realized in the form of agreed written transactions, so that the owners of boarding houses are more many have to bear the responsibility in the form of the risk of loss if it occurs in the future for example in the form of disaster or damage to various facilities boarding houses .

Keywords: *al-ijarah, rental system, Islamic law*

PENDAHULUAN

Dipastikan setiap manusia akan merasa memperoleh kesejahteraan sosial ekonomi dan kebahagiaan hakiki itu, ketika seluruh akan kebutuhan dan keinginannya dapat terpenuhi, baik dalam aspek material maupun aspek spiritual,

baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang, dunia dan akhirat.¹ Upaya pemenuhan

¹ Kesejahteraan dan kebahagiaan hakiki, merupakan bagian dari substansi istilah *al-falah* dalam al-Qur'an, dalam artian lainnya kesuksesan, kemuliaan dan kemenangan (baca; QS. 3: 104, 7: 8 dan 157, 9: 88, 23: 102 dan QS. 24: 51), dan bandingkan; Pusat Pengkajian dan

berbagai kebutuhan manusia, merupakan substansi penting dalam sistem sosial terutama dalam hal ini dalam sistem hukum ekonomi syariah itu sendiri. Oleh karena itu, substansi ilmu ekonomi syariah, mengajarkan cara-cara bagaimana manusia mencapai kesejahteraan dimaksud, yakni segala sesuatu yang mempunyai nilai dan harga, mencakup harta kekayaan dan jasa yang diproduksi dan dialihkan, baik dalam bentuk menjual dan dibeli oleh para pebisnis, maupun dalam bentuk berbagaimacam transaksi-transaksi lainnya yang sesuai dengan ekonomi syariah.² Dengan kata lain, termasuk segala sesuatu yang berkaitan dengan upaya mencari (berusaha), membelanjakan, dan cara-cara mengembangkan harta, atau segala sesuatu yang mengendalikan dan mengatur berbagai aktivitas ekonomi sesuai dengan pokok-pokok Islam dan politik ekonominya.³

Dalam sistem hukum ekonomi syariah (Fikih Muamalah), sesungguhnya mengangkat nilai berbagai usaha, dan mendorong setiap manusia agar senantiasa produktif, berusaha dengan sungguh-sungguh, baik untuk mencapai penghidupan yang layak, dan menghasilkan barang-barang dan jasa yang menjadi keperluan umat manusia, maupun amal yang bersifat ibadah semata-mata kepada Allah. Allah Swt telah melapangkan bumi dan menyediakan banyak sarana dan fasilitas agar manusia dapat berusaha secara maksimal, mencari sebahagian dari rezki yang disediakan-Nya bagi keperluan manusia. Maka kesempatan yang ada bagi setiap manusia tidak patut disia-siakan, melainkan justeru harus selalu dimanfaatkan dan dipergunakan dalam berusaha untuk kepentingan dunia kini di samping terpenting persiapan untuk hari akhirat kelak yang pasti (QS. 28 : 77). Mayoritas ulama fikih (ekonom syariah) sepakat akan hukum berusaha (bekerja) adalah merupakan suatu kewajiban (fardhu 'ain) dengan segala potensi yang dimiliki, baik dengan melalui pemanfaatan

akal pikiran, maupun tenaga fisik. Berusaha atau bekerja akan memiliki nilai-nilai ekonomis, oleh sebab itu, tenaga seseorang pekerja layaknya komoditi yang harus dibeli dengan uang, atau harus dibayar mahal.⁴ Dalam pandangan al-Quran menurut penafsiran M. Quraish Shihab, bahwa uang memang merupakan modal serta salah satu faktor produksi yang penting, tetapi “bukan yang terpenting” melainkan usaha kerja manusialah yang menduduki tempat di atas modal tersebut disusul sumber daya alam.⁵ Oleh sebab itu, usaha kerja manusia atau sumber daya manusia, mempunyai peranan dan kontribusi yang sangat penting lagi menentukan dalam rangka memenuhi hak Allah swt, hak hidup dan hak keluarga serta hak-hak masyarakat pada umumnya.

Seiring dengan semakin pesatnya perkembangan khususnya dalam hal ini dibidang ekonomi, menunjukkan karena dunia usaha bisnis dari berbagai trendnya semakin pesat pula perkembangannya. Semakin menuntut berbagai usaha bisnis yang harus dilakukan, ketika manusia tidak mau dikatakan sebagai manusia yang tertinggal dalam upaya memenuhi tuntutan kebutuhan hidupnya di dunia yang serba kompetitif ini. Ada sejumlah total usaha yang selama ini dapat dikembangkan lebih lanjut, misalnya meliputi bidang pertanian, produksi, konstruksi, distribusi, transportasi, komunikasi, usaha jasa, dan pemerintahan yang bergerak dalam bidang membuat sekaligus memasarkan berbagaimacam jenis barang dan jasa ke konsumen. Berbagai bidang usaha tersebut, pada umumnya ditekankan pada 3 hal, yaitu usaha perseorangan kecil-kecilan dalam bidang barang dan jasa, usaha perusahaan-perusahaan besar seperti pabrik-pabrik industri, transport, dan perusahaan surat kabar, serta usaha dalam bidang struktur ekonomi suatu bangsa.⁶

Dalam sistem hukum ekonomi syariah sesuai dengan substansi ruang lingkungannya, misalnya *al-*

Pengembangan Ekonomi Islam UII Yogyakarta atas kerja sama dengan Bank Indonesia, *Ekonomi Islam*, edisi 1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, p. 2, dan 50

²Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, edisi 1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, p. 1

³Abdullah Abdul Husain at-Tariqi, *Al-Iqtishad Al-Islami Ushbusun wa Mubawn wa Akhdaf*, terjemahan M. Irfan Syofwani, edisi 1, Yogyakarta: Magistra Insania Press, 2004, p. 14

⁴ Ahmad Ibrahim Abu Sin, *Manajemen Syariah sebuah Kajian Historis dan Kontemporer*, edisi 1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, p. 22-23, bandingkan; Abdul Hamid Mursi, *SDM Yang Produktif, Pendekatan al-Quran dan Sains*, edisi 1, terjemahan Moh.Nurhakim, Jakarta: Gema Insani Press, 1977, p.iii dan 35

⁵M. Quraish Shihab, *Wawasan al-Quran*, edisi 1, Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2007, p. 535

⁶Buchari Alma, *Pengantar Bisnis*, edisi 1, Bandung: Alfabeta, 1988, p. 15

ijarah (sewa-menyewa) dan sebagainya.⁷ Khususnya *al-ijarah* dalam kategori muamalah sewa menyewa ini, merupakan salah satu kebutuhan dalam kehidupan manusia, karena itulah dalam sistem hukum ekonomi syariah, hukumnya diperbolehkan (*mubah*) untuk dilakukan. Menunjukkan bahwa *al-ijarah* dalam artian muamalah sewa menyewa ini mempunyai urgensi dan peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dahulu hingga di era modern kini, merupakan manifestasi daripada dinamika, keluwesan dan keluasan syariat Islam, dan setiap orang mendapatkan peluang, kesempatan dan bahkan hak untuk melakukan usaha bisnis sewa menyewa berdasarkan prinsip-prinsip sebagaimana yang telah diatur dalam syariat Islam itu sendiri.⁸

Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, dengan berbagai usaha-usaha profesi masyarakatnya, terkesan bahwa ternyata dari berbagai usaha-usaha bisnis sangat dominan turut mempengaruhi tingkat percepatan perkembangan perekonomian masyarakat dari tahun ke tahun, terutama dalam dekade 10 tahun terakhir ini. Pemekaran atau perluasan wilayah seiring dengan bangunan Wisma-wisma, Hotel dan rumah-rumah penduduk serta berbagai tipe Perumnas, terutama juga bangunan Ruko-ruko untuk sarana kegiatan bisnis dengan berbagaimacam modelnya, termasuk khususnya dalam hal ini rumah-rumah kontrakan dan rumah-rumah kos dengan berbagai model dan sebagainya, sungguh semakin pesat dan marak perkembangannya, dan kontribusinya sungguh sangat menjanjikan tingkat percepatan pertumbuhan sosial ekonomi masyarakat ke arah kehidupan yang lebih baik sebagaimana yang diharapkan menuju masyarakat makmur dan sejahtera.

Khususnya rumah-rumah kos dengan berbagaimacam tipenya di wilayah Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru hingga saat sekarang ini, kecenderungannya juga dari tahun ke tahun semakin pesat perkembangannya, menjadikan

kepadatan penduduk lebih cepat, karena situasi dan kondisi wilayah sangat mendukung dan sangat strategis. Seiring dengan maraknya keberadaan berbagai Perguruan Tinggi Negeri maupun Swasta, menjadi sebab utama semakin cepat mengundang bertambahnya jumlah penduduk, dalam hal ini terutama kedatangan para calon-calon mahasiswa setiap tahun dari berbagai asal daerah, yang nota bene mereka pada umumnya sangat membutuhkan domisili sementara hingga bisa selesai studi atau kuliah hingga meraih kesarjanaaan, atau yang familiar dengan sebutan *Rumah-rumah Kos* (RK). Sehingga masyarakat setempat pemilik modal, para pengusaha atau pebisnis, maupun dari luar daerah Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, menjadikan rumah-rumah kos ini sebagai ajang kompetisi bisnis yang menurut mereka termasuk salah satu peluang usaha bisnis yang cukup menjanjikan, sebagai objek sewa-menyewa (*al-ijarah*) dan investasi jangka panjang dalam upaya menunjang peningkatan taraf kehidupan ekonomi dari berbagai kebutuhan ekonomi seiring dengan tuntutan perkembangan dunia ekonomi.⁹

Sistem sewa menyewa (*al-ijarah*) Rumah-rumah Kos selama ini, antara pihak-pihak pemilik Rumah Kos dengan mayoritas kalangan mahasiswi dan mahasiswa sebagai pihak penyewa, pada umumnya belum ada semacam aturan-aturan yang baku, sebagai suatu aturan kontrak perjanjian (akad) sewa menyewa yang dapat diberlakukan di antara kedua belah pihak, melainkan selama ini hanya dalam bentuk kesepakatan dan kesepakatan insidental, baik untuk dalam jangka waktu sewa bulanan, pertriwulan, maupun tengah tahunan dan tahunan.¹⁰ Pada hal di antara kedua belah pihak, masing-masing terhukum oleh adanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban secara timbal balik, kerena konsekuensi sewa menyewa Rumah-rumah Kos, dalam waktu cepat atau lambat, apalagi disengaja ataupun tidak disengaja, sangat riskan dengan berbagai problematika atau resiko-resiko krusial yang sangat boleh jadi terjadi di

⁷Diantaranya; al-Bai' (jual beli), al-rah'n (gadai), al-Syirkah (perseroan), al-Mudharabah (perseroan harta dan tenaga), al-Muzaraah (garapan tanah pertanian), al-Mukharabah (sewa menyewa tanah) dan sebagainya. Baca, Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, edisi 3, Jakarta: Prenada Media Group, 2015, p. 6

⁸Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, edisi 1, Bandung: CV. Diponegoro, 1984, p. 319-320

⁹Kurman, S.Ag (Pemilik Rumah Kontrakan dan Rumah-rumah Kos), Mantan Ketua RT. 01/RW. 09 Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan, *Wawancara*, Senin, 2 Juli 2018

¹⁰H. Tarsono, SP dan H. Jarjani, S.Pd (Pemilik Rumah-rumah Kos Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan), *Wawancara*, Selasa, 12 Juli 2018

kemudian hari, yang pada gilirannya sangat merugikan masing-masing kedua belah pihak, terutama kemungkinan besarnya bagi pemilik Rumah-rumah kos itu sendiri. Adalah suatu hal yang tidak mungkin (mustahil) merealisasikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak dengan baik, tanpa diikat adanya semacam aturan-aturan atau perjanjian sewa menyewa (akad Ijarah) yang jelas dalam bentuk tertulis yang disepakati bersama, layaknya sebagai persyaratan mutlak dalam sistem sewa menyewa pada umumnya, dan khususnya sewa menyewa menurut sistem Hukum Ekonomi Syari'ah dalam konsep *al-ijarah*.¹¹ Oleh karena itu, sementara dapat diduga bahwa pada umumnya sistem sewa menyewa rumah-rumah kos di wilayah Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, pada umumnya belum sesuai dengan konsep *al-ijarah* dalam sistem hukum ekonomi syari'ah.

Sasaran dan Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan upaya memahami konsep-konsep pengetahuan teoretis, hubungannya dengan fenomena sosial (praktis) yang dianggap sangat relevan dan berguna untuk menjawab permasalahan seiring dengan perkembangan sosial ekonomi yang tengah dihadapi masyarakat, khususnya dalam hal ini masyarakat di wilayah Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, dengan lokasi wilayah hingga akhir tahun 2016 menaungi 4 kelurahan, yaitu Kelurahan Simpang Baru, Kelurahan Air Putih, Kelurahan Tuah Madani dan Kelurahan Tuah Karya, merupakan wilayah kecamatan sangat strategis lagi menjanjikan prospek, dimana pertambahan dan perkembangan khususnya usaha bisnis sewa menyewa rumah-rumah kos ini dengan berbagaimacam tipe atau modelnya semakin marak dari tahun ke tahun, terutama di wilayah 2 kelurahan, yaitu Kelurahan Simpang Baru dan Kelurahan Tuah Madani. Dengan demikian, sebagai subjek khususnya pada kedua Kelurahan tersebut adalah para pengusaha atau pemilik rumah-rumah kos, dan para penyewa rumah-rumah kos yang mayoritas khususnya dari kalangan Mahasiswa-mahasiswi dari berbagai Perguruan Tinggi. Sementara yang menjadi

objeknya adalah sistem sewa-menyewa rumah-rumah kos relevansinya dengan konsep *al-ijarah* dalam sistem hukum ekonomi syariah.

Sementara itu, populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan para pengusaha atau pemilik rumah-rumah kos, dan para penyewa rumah-rumah kos yang mayoritas dari kalangan mahasiswi dan mahasiswa yang bedomisili di wilayah Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, yang jumlah totalnya tidak dapat dipastikan. Sementara yang dijadikan sebagai sampel, yang merupakan bagian dari keseluruhan populasi tersebut, peneliti menggunakan teknik *accidental sampling* yaitu penentuan sampel dengan cara untung-untungan yang ditarik dari sejumlah populasi.¹² Dalam artian, bahwa yang menjadi sasaran utama penelitian terfokus pada sekitar 40 orang pengusaha atau pemilik rumah-rumah kos, yang dianggap pantas mewakili sebagai objek penelitian yang tersebar pada 2 wilayah Kelurahan. Serta sekitar 100 orang mahasiswi dan mahasiswa sebagai pihak penyewa di wilayah 2 Kelurahan, yang secara sengaja maupun kebetulan dapat ditemui dan dianggap sangat relevan dengan objek penelitian.

Sedangkan sasaran penelitian terfokus pada hubungan teoretis dengan fenomena sosial yang terjadi di lapangan. Dalam artian, bahwa berbagai teori dan fakta sosial yang dianggap sangat relevan dengan substansi penelitian, oleh peneliti berupaya secara maksimal memahaminya melalui proses pemahaman, pengamatan (observasi) dan pengalaman secara cermat, atau dalam hal ini sebut saja penelitian bersifat rasionalisme dan empirisme.¹³ Berbagai kitab/buku-buku teks, artikel atau jurnal, serta dokumen penting lainnya, merupakan referensi utama sebagai sumber penelitian dan pemahaman. Di samping itu, dengan melalui proses wawancara langsung, bebas dan terfokus terhadap para mu'jirin (penyewa rumah kos) dan musta'jirin (yang menyewa rumah kos), dimana mereka dianggap sedang mengalami sekaligus memahami benar dan mengalami berbagai problematika sewa menyewa rumah-rumah kos selama ini. Disamping itu, dalam rangka penghimpunan data

¹²*Ibid.*

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, edisi 1, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983, p. 16-17

¹¹ Baca: Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, edisi 1, Jakarta: Amzah, 2010, p. 471-473

yang dianggap relevan dengan tujuan penelitian dan memiliki tingkat reliabilitas serta validitas yang tinggi, peneliti juga menyebarkan angket (daftar pertanyaan) secara tertulis kepada para responden, baik dari kalangan pemilik atau penjaga rumah-rumah kos maupun kalangan penyewa rumah-rumah kos yang sempat dapat ditemui secara langsung. Pengalaman, pengamatan dan pemahaman atas berbagai fakta dan fenomena sosial yang terjadi di lapangan, dijadikan sebagai sumber primer, di samping pemahaman dari berbagai sumber-sumber lain yang dianggap ada relevansinya, dijadikan sebagai sumber sekunder, penunjang atau pelengkap.

Kemudian proses analisis data berikutnya, dilakukan secara deskriptif kualitatif yang memvisualisasikan, dengan maksud memahami secara mendalam dan tersistimatis atas semua data (informasi dan fenomena sosial) yang ditemukan, serta mencari hubungan konseptual secara perbandingan yang digeneralisasikan dalam bentuk induktif analisis dan deduktif analisis. Artinya bahwa pada sumber-sumber primer dan sekunder diklasifikasikan sehingga menjadi suatu pokok bahasan dan pemahaman tertentu, dan sebaliknya dengan cara mengklasifikasikan berbagai sumber informasi (data) menurut substansi bahasan yang lebih umum dari berbagai referensi, kemudian akhirnya dipahami secara lebih khusus dan mendalam.

Pengertian Sewa Menyewa (*al-ijarah*) dan Macam-macamnya

Sebutan populer *sewa menyewa*, berasal dari bahasa arab yang secara bahasanya adalah *ijarah* yang lazim diartikan: upah, sewa, jasa atau imbalan (*al-ajru*). Maksudnya imbalan terhadap sesuatu pekerjaan (*a-jazau 'alal a'mal*) dan pahala (*tsawab*). Dalam bentuk lain, kata *ijarah* juga bisa dikatakan sebagai nama bagi *al-ujrah* yang berarti upah atau sewa. Selain itu arti kebahasaan lain dari kata *al-ajru* tersebut adalah *al-'wadh* (ganti).¹⁴ Dalam kajian Hukum Ekonomi Syari'ah (Fiqh

Mu'amalah), istilah upah dan sewa, keduanya dalam kategori *al-ijarah*. Upah ialah berupa imbalan (*'iwadh*) bagi manfaat yang diterima dari jasa atau pekerjaan pihak lain. Upah, merupakan pengakuan yang berkaitan dengan orang yang memberikan jasa melalui pekerjaan atau keahliannya meskipun jasa tersebut tidak dirasakan secara langsung pada saat itu. Sedangkan sewa, berupa imbalan atau ganti rugi bagi manfaat yang diterima dari satu barang milik pihak lain. Sewa disebut juga *al-ijarah al-'ain* yang berkaitan dengan benda atau barang yang jelas wujudnya dan jelas manfaatnya, misalnya menyewa kendaraan, menyewa ruko atau menyewa rumah dan sebagainya.¹⁵

Dari sisi pengertian istilah, para ulama berbeda-beda pendapat dan redaksi dalam memberikan definisi tentang *Ijarah* ini, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Menurut Hanafiyah bahwa *ijarah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta.
2. Menurut Malikiyah bahwa *ijarah* adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.
3. Menurut Syafi'iyah, bahwa akad *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksudkan dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.
4. Menurut Syaikh Syihab al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.
5. Menurut Muhammad al-Syaibani al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.
6. Ulama lain juga ada yang menterjemakan bahwa *ijarah* (*sewa-menyewa*) artinya melakukan akad (transaksi) mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang

¹⁴Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, p. 150, menunjukkan bahwa *ijarah* dalam pembahasannya menyangkut tentang sewa-menyewa adalah berhubungan dengan benda, baik benda itu tetap maupun benda itu bergerak, sementara pembahasannya tentang upah-mengupah berhubungan dengan tenaga dan jasa manusia. Intinya *ijarah* (*sewa-menyewa*) objek transaksinya adalah barang maupun jasa.

¹⁵ Wira Sutirta, *Akad Sewa-menyewa (Ijarah) dalam Hukum Islam*, Artikel: 02 juli 2008, p. 1, diakses Selasa 7 Maret 2017, pukul 17,25

(pihak) lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan.¹⁶

Berbagai pendapat ulama fiqh tersebut, menunjukkan bahwa pada umumnya ijarah dalam artian sewa-menyewa, merupakan suatu akad atas manfaat yang diperbolehkan penggunaannya, yang jelas, yang mempunyai tujuan dan maksud, yang memungkinkan untuk diberikan dengan tidak mengurangi nilai barang (manfaat) yang dipinjam (disewa), dengan pengganti (sewa) yang jelas. Dengan kata lain, suatu transaksi atas manfaat yang mubah dengan jangka waktu yang diketahui dengan kompensasi yang diketahui pula. Atau akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, secara umum istilah *al-ijarah* ini dalam sistem sewa-menyewa mengharuskan adanya unsur-unsur yang saling berhubungan, meliputi: Mu'ajir dalam hal ini sebagai pengusaha atau majikan, yaitu sebagai pemilik yang menyewakan manfaat, pihak lain yang diberikan sewa disebut sebagai *musta'jir* (penyewa), dan objek yang disewakan (*ma'jur*) yaitu sesuatu yang diperjanjikan untuk diambil manfaatnya, serta *ujrah* atau *'iwadh* yaitu upah atau jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat yang diperjanjikan.¹⁷

Dari berbagai pengertian tersebut, secara implisit dapat juga dipahami bahwa ada dua macam bentuk ijarah. *Pertama*, Ijarah atas pekerjaan (*ba'i al-Quwwah*), yang dimaksudkan berhubungan istilah upah-mengupah, yang objek akadnya adalah jasa, tenaga, amal atau pekerjaan seseorang, misalnya buruh bangunan, tukang jahit dan sebagainya. *Kedua*, ijarah atas manfaat (*ba'i al-Manafi'*), yang dimaksudkan berhubungan dengan istilah sewa-menyewa, yang objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda. Akad atau transaksi sewa-menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah (dibolehkan), seperti rumah-rumah untuk tempat tinggal, ruko-ruko untuk berbisnis, pakaian dan perhiasan untuk dipakai dan sebagainya. Sebaliknya, manfaat yang diharamkan

maka tidak boleh disewakan sekaligus tidak boleh mengambil imbalan (sewa) untuk manfaat yang diharamkan, seperti bangkai dan darah misalnya.¹⁸

Sedangkan menurut salah seorang ulama dan Guru Besar Universitas al-Azhar Mesir, Syeikh Mahmoud Syaltout dikatakan bahwa bila Islam memberikan hak-hak kepada seseorang untuk mengadakan transaksi berbagai kepentingan, termasuk dalam hal ini sewa menyewa rumah kos 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, dan kesimpulan-kesimpulan lain, atau permainan kata-kata.¹⁹

Etika Hubungan Mu'jir dan Musta'jir dalam *al-ijarah*

Hubungan etika antara kedua belah pihak, merupakan keniscayaan dari suatu transaksi yang diharapkan agar masing-masing pihak akan dengan mudah mengetahui sekaligus mentaatinya adanya kewajiban-kewajiban dan hak-hak masing-masing, sehingga apa yang menjadi substansi dari objek perjanjian dapat berjalan dengan baik, bahkan berkesinambungan, dan walaupun terjadi perselisihan-perselisihan dan resiko-resiko dikemudian hari akan dengan mudah dapat diselesaikan dan diatasi oleh masing-masing pihak. Dengan terpenuhinya rukun dan syarat-

¹⁶Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, edisi 1, Jakarta: Amzah, 2010, p. 316-317, dan bandingkan; Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: PT. Rajawali Press, 2011, p. 114-115

¹⁷Wira Sutirta, *Op.cit*

¹⁸Ahmad Wardi Muslich, *Op.cit*, p. 329-330, dan bandingkan Hendi Suhendi, *Loc.cit*, p. 115

¹⁹Syeikh Mahmoud Syatout, *Al-Islam 'Aqidah wa Syariah*, Jilid IV, terjemahan Bustami A.Gani, dk, Jakarta: Bulan Bintang, 1970, p. 172-173

syarat transaksi *al-ijarah* tersebut sebagaimana disebutkan di atas, maka terjadilah hubungan hukum di antara kedua pihak, dan dengan sendirinya lahirlah hubungan kewajiban dan hak di antara masing-masing pihak. Adapun kewajiban-kewajiban dan hak-hak 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.
 - d. Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi 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 bapak 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.²⁰

Sementara itu, yang harus juga menjadikan perhatian bagi masing-masing pihak ketika batas waktu sewa sudah dianggap berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Objek *al-ijarah* musnah, rusak dan hilang sehingga *ijarah* tidak mungkin untuk diteruskan, seperti rumah yang disewakan kena musibah terbakar, runtuh atau kendaraan yang disewa hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *al-ijarah* telah berakhir kecuali kalau ada udzur. Misalnya apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya. Bilamana rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka dalam hal ini akad *al-ijarah*nya dianggap batal.
3. *Iqalah* yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak. Hal ini karena *al-ijarah* adalah akad *mu'awadhah* (tukar menukar), harta dengan harta sehingga memungkinkan untuk dilakukan pembatalan seperti halnya jual beli.
4. Wafatnya salah seorang yang berakad. Ini menurut pendapat Hanafiyah. Tetapi menurut pendapat jumhur ulama, kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan fasakh atau berakhirnya akad *ijarah*, karena *ijarah* merupakan akad yang lazim seperti halnya jual beli, dimana *musta'jir* memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan sekligus sebagai hak milik yang tetap, sehingga bisa berpindah kepada ahli waris. Artinya manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-Mal*), oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang

²⁰Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010, p. 73-74, bandingkan: Wira Sutirta, *Loc.cit.* p. 3-4, bahwa tangan orang yang menyewa (*mu'jir/mu'ajjir*) adalah tangan yang harus menjaga amanat terhadap rumah yang disewanya pada masa penyewaan, seperti; rumah dan sebagainya. Jika rumah tersebut ada yang rusak (alami) bukan karena kesengajaan atau kelalaian orang yang menyewa, maka dia tidak perlu menggantinya, akan tetapi menurut kesepakatan ulama fikih, jika kerusakan itu karena kesengajaan atau kelalaian, maka dia wajib membayar ganti rugi atau setidaknya memperbaikinya seperti sedia kala.

berakad tidak dianggap membatalkan akad *al-ijarah*.²¹

5. Terakhir, jika *al-ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Bila barang itu dapat dipindahkan (*manqul*), ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap (*gair manqul*), ia wajib meyerahkan kembali dalam keadaan kosong (seperti semula), dan jika barang sewaan itu berupa lahan tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.²²

Eksistensi Rumah-rumah Kos di Kecamatan Tampan

Keberadaan rumah-rumah kos yang sangat pesat itu, sampai-sampai daya tampung yang diharapkan pada umumnya masih jauh dari harapan pengusaha bisnis atau para pemilik. Oleh karena itu, masih banyak ditemukan rumah-rumah kos dengan model bangunan lux dan bertingkat sekalipun, tetapi masih sepi dari hunian. Ini menunjukkan bahwa laju pertumbuhan dan perkembangan keberadaan rumah-rumah kos khususnya di wilayah Kecamatan Tampan kota Pekanbaru, tidak seimbang dengan tingkat kebutuhan hunian.²³

Hanya saja yang menjadi masalah selama ini dan masih sangat disayangkan sampai hari ini, baik dari kalangan penduduk masyarakat maupun perangkat aparat pemerintah setempat, adalah eksistensi dan maraknya bangunan-bangunan rumah-rumah kos, terutama dengan model bangunan lux dan super lux bertingkat, belum melalui sistem prosedural dan keizinan dalam proses membangun sebagaimana mestinya. Hasil jaringan sebaran angket dari para pemilik rumah-rumah kos, menunjukkan (75 %) dibangun atas dasar surat kepemilikan tanah, melalui izin aparat setempat (12, 5 %) dan yang memiliki Izin Mendirikan Bangunan juga hanya (12, 5 %). Menunjukkan, bahwa pada umumnya, keberadaan dan pembangunan rumah-rumah kos ini seperti

halnya membangun rumah-rumah biasa sebagaimana pada umumnya yang dilakukan oleh masyarakat penduduk setempat. Senada apa yang dikatakan Ibu Rien Rizka Karvy, S.STP, M.si, selaku Lurah Simpang Baru Kecamatan Tampan, bahwa “memang pada umumnya sampai sekarang ini, keberadaan rumah-rumah kos di wilayah Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan, sejak dari awal proses pembangunannya mayoritas belum melalui sistem mekanisme dan prosedural secara formal, kemungkinannya hanya sebatas adanya izin lisan atau tidak, adanya laporan atau tidak kepada masing-masing Ketua-ketua RT dan Ketua-ketua RW setempat”. Sementara menurut Nurhasminsyah, S.STP, M.Si selaku Camat Tampan, dikatakan bahwa keberadaan rumah-rumah kos selama ini sebagai salah satu usaha bisnis menjanjikan dalam jangka panjang, belum dapat diketahui secara pasti sejauhmana peran dan kontribusinya terhadap kelanjutan proses peningkatan pembangunan di berbagai bidang oleh pemerintah.²⁴ Oleh karena itu, lebih lanjut dikatakan bahwa sekarang sedang dilakukan proses pendataan keberadaan rumah-rumah kos dalam upaya lebih memudahkan memahami peran dan kontribusinya dalam proses pembangunan di bidang ekonomi, terutama yang berhubungan langsung dengan tingkat kesejahteraan sosial ekonomi masyarakat setempat.²⁵

Berbagai tipe dan model rumah-rumah kos, terutama kategori rumah kos lux dan super lux khususnya di wilayah Kecamatan Tampan, pada umumnya pemiliknya adalah para pengusaha bisnis yang berdomisili di luar daerah. Oleh karena itu, dalam pengawasan, pengelolaan dan operasional rumah-rumah kos dipercayakan kepada seorang petugas yang juga bertempat tinggal di rumah kos tersebut. Ada juga yang dipercayakan kepada seorang kepala rumah tangga yang dekat (berdampingan) rumahnya dengan rumah kos. Sementara tipe dan model rumah-rumah kos lainnya dan umumnya tidak punya identitas papan nama, pada umumnya

²¹Baca: Ahmad Wardi Muslich, *Loc.cit*, p. 338, dan bandingkan: Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Loc.cit*, p. 283-284

²² Sohari Sahrani, dk, *Fikih Muamalah*, edisi 1, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011, p. 173

²³*Observasi beberapa lokasi Rumah-rumah Kos*, Kamis, 31 Agustus 2018

²⁴Baca: Muh. Said HM, dkk, *Sistem Sewa Menyewa Rumah-rumah Cost dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Pekanbaru: LP2M UIN Suska Riau, 2017, p. 55-56

²⁵ Nurhasminsyah (Camat Tampan Kota Pekanbaru), *Wawancara*, Jumat tanggal 14 September 2018

dikelola langsung oleh para pemilik rumah-rumah kos dan berdomisili di daerah setempat.²⁶

Sistem Sewa Menyewa Rumah-rumah Kos

Berbagai tipe dan model rumah-rumah kos tentu sistem dan biaya-biaya sewa dalam hal sewa menyewa sudah pasti bervariasi dan tidak mungkin ada yang sama. Kesemuanya itu, sangat ditentukan dan terpulang kepada kondisi sosial dan fisik bangunan setiap rumah-rumah kos, baik dari segi lokasinya yang strategis, kualitas bangunan dan ukuran luas setiap kamar yang pada umumnya kisaran 3 x 4 meter, keindahan dan kenyamanan serta ketentraman, maupun yang tidak kalah pentingnya dari berbagai sarana dan fasilitas pada masing-masing kamar yang disediakan oleh para pemilik. Variasi tarif dan sistem menyewa rumah-rumah kos dalam setiap bulannya gambarannya seperti dalam tabel I:²⁷

Kisaran tarif tersebut melalui jaringan sebaran angket dari para konsumeris, yang (67 %) dengan bayaran bulanan, rata-rata menunjukkan (29 %) antara Rp. 150.000 – Rp. 200.000/bulan, dan (53 %) antara Rp. 250.000 – Rp. 400.000/bulan, serta (18 %) antara Rp. 450.000 – Rp. 700.000/bulan.

Kemudian, sepanjang observasi dan hasil jaringan angket peneliti dilapangan, ada beberapa hal yang mendasar sebagai hasil pemahaman bagi peneliti dalam pelaksanaan sistem sewa-menyewa rumah-rumah kos ini hingga terjadinya kesepakatan dan kesepakatan akhir antara pihak-pihak konsumeris (mahasiswa-mahasiswi) dan pihak produser (pemilik rumah kos), serta dampak sosialnya, yaitu sebagai berikut:

1. Melalui Media Sosial dan Sosial Insidental

Pada umumnya keberadaan rumah-rumah kos diwilayah Kecamatan Tampar ini dengan mudah dapat diketahui oleh para mahasiswa maupun para calon mahasiswa dan mahasiswi sebagai konsumeris utama. Model rumah-rumah kos kategori lux dan super lux bertingkat misalnya, sangat lebih mudah dapat diketahui dan dikenal oleh para konsumeris dibandingkan dengan berbagai model rumah-rumah kos lainnya sebagaimana disebutkan di atas. Sebab tampilan dengan identitas nama

yang jelas, juga melalui promosi-promosi sosial, baik melalui media sosial IT, sebaran brosur-brosur dan tayangan sepanduk, serta sebaran tempelan kertas-kertas photo copi lebih marak dan diutamakan dibandingkan dengan tampilan rumah-rumah kos model-model lainnya, yang hanya lebih mengharapkan dan mengandalkan pengenalan-pengenalan secara sosial insidental dan dari orang perorangan.

Jawaban responden mencari sendiri dan langsung ke pemilik rumah (52 %), dan (45 %) menerima informasi dari teman mahasiswa atau perorangan, serta (3 %) hanya melalui promosi media sosial. Dengan sarana identitas komunikasi sosial seperti inilah yang pada akhirnya para konsumeris dalam hal ini terutama dari kalangan calon-calon mahasiswi dan mahasiswa lainnya, pada umumnya dapat dengan mudah menemukan, dan menentukan pilihan setelah memahami murah-mahalnya tarif sewa seperti tersebut dalam tabel di atas, serta memahami aturan-aturan sewa menyewa, sekaligus melakukan negoisasi akhir dan kesepakatan transaksi sewa menyewa rumah kos sebagai tempat domisili. Disisi lain, kemudahan-kemudahan menemukan dan menentukan pilihan rumah-rumah kos sebagai tempat domisili tetap, seperti telah disinggung di atas, karena pada umumnya ketersediaan jumlah rumah-rumah kos, masih jauh lebih besar jumlahnya ketimbang dengan kebutuhan para konsumeris saat ini.

2. Berdasarkan Aturan-aturan Lokalitis

Dalam sistem sewa menyewa (*al-ijarah*) pada pemanfaatan objek yang diperkirakan riskan atau rawan dengan berbagai resiko yang bakal sangat boleh jadi terjadi di kemudian hari, pada umumnya seharusnya dapat dilakukan sesuai dengan aturan-aturan transaksi (perjanjian) yang dituangkan dalam bentuk tertulis yang disepakati (ditanda tangani bersama), mengatur tentang hubungan antara adanya kewajiban-kewajiban dan hak-hak masing-masing kedua belah pihak yang melakukan negoisasi dan transaksi sewa menyewa akhir. Sehingga kemashlahatan dan kepentingan bersama dapat berjalan dengan baik selama dalam masa-masa sewaan berjalan, dan walaupun terjadi atau muncul misalnya resiko-kerusakan di kemudian hari akan

²⁶Ibid

²⁷ Hasil Observasi Beberapa Rumah-rumah kos di Wilayah Kecamatan Tampar, tanggal 9 Agustus 2018, dan 15 Agustus 2018

dengan mudah dapat teratasi dan diselesaikan oleh masing-masing pihak, sehingga terhindar dari tidak akan ada sepihak yang merasa

dirugikan atau merasa terbebani oleh biaya-biaya perbaikan dan sebagainya.

Tabel I
Rekapitulasi Hasil

No.	Model/Tipe	Tarif Sewa	Termasuk		Keterangan
			Listrik	Sampah	
1.	Rumah Bulatan Penduduk	Rp. 175.000-200.000	Yes	Yes	Perbulanan bayar
2.	Rmh. Perumnas	Rp. 150.000-200.000	Yes	Yes	Sda.
3.	Rumah Petak Penduduk	Rp. 250.000-400.000	Yes	Yes	Sda.
4.	Rumah Lux bertingkat	Rp. 450.000-600.000	Yes	Yes	Setiap kamar 1 - 2 orang bayar bulanan
5.	Rumah Super lux bertingkat	Rp. 600.000-700.000	Yes	Yes	Sda.

Dalam hal tersebut, sepanjang pengamatan dan hasil jaringan sebaran angket peneliti, baik terhadap para konsumeris dan produser dalam hal melakukan transaksi sewa menyewa rumah-rumah kos, rata-rata (72,5 %) hanya sebatas atas dasar aturan-aturan lokalitis setelah terjadi kesepakatan dan kesepakatan bersama, dan (20 %) atas dasar aturan-aturan dan etika dalam rumah kos, serta (7,5 %) atas dasar kontrak perjanjian tertulis di atas materai. Namun demikian, masih ada juga yang ditemukan bebas dari sistem aturan-aturan dan tata tertib sewa menyewa secara tertulis. Diantaranya menurut H.M. Nasir, S.Pd seorang guru dan selaku pemilik rumah kos bahwa dari beberapa lokasi rumah-rumah kos yang saya miliki, selama ini tidak pernah saya dasari aturan-aturan dan tata tertib secara tertulis yang substansinya mengatur etika-etika sosial pemanfaatan rumah kos, demikian pula yang mengatur antara adanya kewajiban-kewajiban dan hak-hak masing-masing pihak baik sebagai pemilik rumah kos maupun sebagai pihak konsumeris, melainkan selama ini hanya semata-mata didasari atas kesepakatan dan kesepakatan akhir secara lisan, dan bila terjadi resiko musibah atau kerusakan internal dikemudian hari memang selama ini tetap yang bertanggung jawab adalah pemilik rumah juga.²⁸ Hasil jaringan sebaran angket menunjukkan (75

%) berbagai kerusakan fasilitas rumah-rumah kos ditanggung oleh pihak pemilik rumah, dan selebihnya (25 %) ditanggung oleh para penyewa rumah kos. Misalnya kerusakan kunci pintu dan jendela, lampu balon mati, kerusakan mesin air, kehilangan kunci kamar dan pagar, serta perabot dan cet rumah yang sudah kotor, bahkan terjadi resiko musibah sekalipun sangat boleh jadi adalah tetap menjadi tanggung jawab pemilik rumah kos, pada hal itu semua sangat boleh jadi terjadi karena disebabkan kelalaian dan kealpaan dari para penghuni itu sendiri.

Aturan-aturan lokalitis dimaksud, adalah peraturan-peraturan dan tata tertib tertulis hitam diatas putih, baik yang dibuat oleh pihak pemilik rumah kos maupun yang dibuat oleh masing-masing para Ketua-ketua RT dan RW setempat, sebagai aturan etika dalam pemanfaatan rumah kos dan etika bergaul dalam lingkungan domisili dan masyarakat, yang harus ditaati, dipatuhi terutama para penghuni dan tamu rumah-rumah kos. Misalnya salah satu diantaranya "Tata tertib Pondok Puteri Pitaloka" demi kenyamanan bersama, Pondok Putri Pitaloka menerapkan tata tertib yang harus dihormati oleh penghuni maupun para tamu, yaitu:

1. Menjaga ketenangan dan kenyamanan bersama dengan tidak membuat kegaduhan dan saling menghormati penghuni kos yang lain.
2. Dilarang merusak di dalam kamar, gunakan dapur umum dan menjaga kebersihan dan kenyamanan bersama dengan membersihkan dan merapikan kembali setelah menggunakan fasilitas bersama di dalam kos (dapur umum).

²⁸H.M. Nasir, S.Pd (Guru/Pemilik Rumah-rumah Kos RT. 01/RW. 14 Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan), *Wawancara*, Senin 10 September 2018, dan penuturan yang sama dari Ibu Ertin Maryati (Pemilik Rumah-rumah Kos Ladis RW 10), *Wawancara*, Rabu 12 September 2018

3. Buang sampah pada tempat yang sudah disediakan.
4. Tidak menggunakan tempat kos untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum dan norma-norma yang berlaku di masyarakat umum.
5. Menggunakan dan menjaga inventaris kos dengan baik dan tidak melakukan perubahan rumah kos (contohnya memaku tembok, mencoret-coret tembok dan furnitur).
6. Pengunjung/tamu pria hanya diperbolehkan ditemui di ruang tamu yang sudah disediakan.
7. Jam berkunjung maksimal pukul 22.00 (Senin-Jum'at) dan pukul 23.00 (Sabtu dan Minggu), dan pagar akan ditutup oleh penjaga.
8. Parkirlah kendaraan anda dengan rapi dan berada di dalam area kos sehingga tidak mengganggu pengguna jalan yang lain.
9. Dilarang merokok di dalam rumah kos demi kesehatan bersama.
10. Tidak menyimpan barang-barang berbahaya (senjata api, bahan mudah terbakar) dan barang-barang yang dilarang (narkoba, sabu-shabu dll).
11. Menghemat pemakaian air dan listrik.

Konsep Al-ijarah pada Sistem Sewa Menyewa Rumah-rumah Kos

Fenomena sosial sistem sewa menyewa rumah-rumah kos di wilayah Kecamatan Tampan, pada umumnya dapat dipahami dari apa yang telah dikemukakan di atas. Berikut ini, ada beberapa hal yang menjadi perhatian bahasan yang berhubungan dengan implementasi konsep *al-ijarah* dalam perspektif hukum ekonomi syariah,²⁹ sebagai jawaban akhir tulisan dari substansi hasil penelitian, yaitu sebagai berikut:

²⁹ Sebagai insan muslim akademis, memang dituntut untuk senantiasa berusaha keras menjadikan proses bermuamalah sebagai ajang amal shaleh dan selalu ikhlas mencari ridha Allah semata. Memahami hukum-hukum muamalah amaliyah wajib bagi setiap muslim, namun untuk menjadi expert (ahli) dalam bidang ini hukumnya adalah fardhu kifayah. Oleh karena itu, sang Khalifah Umar bin al-Khatthab, disaat senantiasa melakukan sweping, berkeliling melakukan pengawasan di pasar-pasar, ia berkata *tidak boleh bermuamalah (jual beli) di pasar kita kecuali orang yang benar-benar telah mengerti fiqh (muamalah) atau hukum ekonomi syariah dalam agama Islam*. Dari ucapan tersebut dapat dijabarkan lebih lanjut bahwa setiap warga masyarakat Islam, antara lain: tidak boleh beraktivitas bisnis, berdagang kecuali paham

1. Dari Perspektif Pemasaran dengan Promosi Sosial

Pemasaran dalam dunia usaha bisnis dapat diartikan sebagai suatu proses sosial yang merancang dan menawarkan sesuatu yang menjadi hajat (kebutuhan) dan keinginan dari para konsumen (pelanggan) dalam rangka memberikan kepuasan yang optimal kepada pelanggan. Dalam hal tersebut, banyak cara yang dapat dilakukan dalam proses, tergantung sistem strategi promosi yang digunakan. Dalam Islamic Marketing seluruh proses, baik proses penciptaan, proses penawaran maupun proses perubahan nilai, tidak boleh ada hal-hal yang bertentangan dengan akad (transaksi) dan prinsip-prinsip muamalah Islami, maka bentuk transaksi sosial apapun dalam marketing diperbolehkan.³⁰ Hal tersebut, sesuai maksud dalam salah satu Firman Allah swt surah Shaad ayat 24, bahwa dalam bermuamalah kita dilarang keras untuk berbuat kezdaliman. Demikian pula dalam salah satu kaidah fiqh, dikatakan bahwa "asal sesuatu adalah boleh sampai ada dalil (argumentasi sah) yang menunjukkan keharamannya". Dalam artian, bahwa pemasaran dalam bentuk promosi sosial merupakan salah satu bentuk muamalah yang dibenarkan dalam Islam, sepanjang dalam segala proses cara-cara dan transaksinya terpelihara dari hal-hal yang terlarang oleh ketentuan syariah.³¹

Sistem pemasaran rumah-rumah kos di wilayah Kecamatan Tampan dengan melalui promosi-promosi sosial, baik secara insidental (personal selling) dan maupun secara media sosial (advertising, publisitas) sebagaimana telah dikemukakan, pada umumnya dapat dikatakan ada sisi-sisi relevansinya dengan muamalah dalam

tentang fiqh muamalah, tidak boleh beraktivitas perbankan, asuransi, pasar modal, koperasi, pegadaian, reksadana dan bisnis MLM kecuali paham fiqh muamalah, tidak boleh beraktivitas jual beli, sewa menyewa dan aktivitas apa pun kecuali paham fiqh muamalah. Menunjukkan kata *Abdul Sattar* bahwa muamalah adalah inti terdalam dari tujuan agama Islam untuk mewujudkan kemashlahatan kehidupan manusia. Karena itu, para Rasul terdahulu mengajak umat (berdakwah) untuk mengamalkan muamalah, karena memandangnya sebagai ajaran agama yang mesti dilaksanakan, tidak ada pilihan bagi seseorang untuk tidak mengamalkannya. Baca, Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, edisi 1, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, p. 122-123

³⁰ Veithzal Rivai, *Islamic Marketing*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012, p. 35

³¹ Imam Musbikin, *Qawa'id al-Fiqhiyyah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001, p. 26-27

sistem hukum ekonomi syariah (fikih muamalah). Karena cara-cara atau strategi yang diupayakan para pemilik dan penjaga rumah-rumah kos dalam rangka menarik minat dan perhatian mendalam para calon-calon konsumen, terutama dari kalangan mahasiswa dan calon-calon mahasiswa-mahasiswi, mengandung unsur-unsur *shiddiq* dalam artian ada proses kejujuran yang selalu melandasi ucapan, keyakinan, serta perbuatan, ada unsur-unsur *amanah* dalam artian ada proses tampilan serba keterbukaan, serta pelayanan prima dan ihsan, serta ada unsur-unsur *tabligh* dalam artian bahwa dalam proses memberikan informasi penuh dengan hikmah (non paksaan), tabah dan sabar, argumentatif dan persuasif menumbuhkan hubungan kemanusiaan yang solid, sehingga dengan mudah mengundang para konsumen menjadi penghuni tetap rumah kos.³²

Dari Perspektif Aturan-aturan dan Perjanjian Sewa menyewa

Syariat Islam mengajarkan kepada manusia agar menjalankan segala aktivitasnya berdasarkan aturan-aturan yang telah ditentukan oleh Allah Swt dan Rasulnya. Begitupun dalam menjalankan berbagai kegiatan muamalah, hendaknya berdasarkan tatacara yang baik dan diridhai oleh Allah Swt. Demikian halnya khususnya dalam kegiatan sistem sewa menyewa rumah-rumah kos, idealnya harus senantiasa teriringi dengan adanya peraturan-peraturan transaksi yang jelas dan tertulis (QS. 2 : 282), baik menyangkut aturan-aturan etika sosial, maupun aturan-aturan perjanjian yang mengatur dan mengikat hubungan antara kewajiban-kewajiban dan hak-hak secara timbal balik. Sehingga adanya ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi atau memiliki sesuatu, dan tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian, karena telah diatur secara syar'i, serta bukankah akad (perjanjian) merupakan *payung hukum* di dalam kepemilikan dan kemanfaatan sesuatu, sehingga pihak lain tidak leluasa dapat menggugat, memilikinya atau memanfaatkannya.³³

Sesungguhnya sistem sewa menyewa rumah-rumah kos di wilayah Kecamatan Tampan, tetap didasari adanya aturan-aturan, hanya saja baru sebatas aturan-aturan dan tata tertib yang mengatur pemanfaatan berbagai fasilitas rumah kos, serta etika sosial para penghuni dan pengunjung, baik yang diadakan oleh pemilik rumah (lisan atau tertulis) maupun yang diadakan oleh masing-masing Ketua RT dan RW setempat secara tertulis. Itupun tidak merata melainkan hanya minoritas ditemukan jumlah rumah-rumah kos yang dapat menerapkan sistem tersebut. Hasil yang diharapkan pun dari tujuan aturan-aturan tersebut, juga tidak selalu efektif hasilnya. Terlebih-lebih lagi, jarang ditemukan (8 %) yang menerapkan dalam bentuk aturan-aturan perjanjian tertulis sewa menyewa, yang khusus mengatur adanya hubungan kewajiban-kewajiban dan hak-hak antara pemilik rumah kos dengan para penyewa. Sehingga dari segi implementasi konsep *al-ijarah*, tujuan dan efektifitas dalam hal sewa menyewa rumah-rumah kos di wilayah Kecamatan Tampan, dapat dikatakan belum diterapkan dan belum sesuai dalam sistem hukum ekonomi syariah sebagaimana apa yang diharapkan oleh semua pihak dalam lingkungan kehidupan bermasyarakat. Bahkan sangat boleh jadi berbagai resiko sosial yang muncul dikemudian hari dalam hal sewa menyewa tersebut, lebih banyak harus ditanggung sepihak terutama oleh pihak pemilik rumah-rumah kos itu sendiri.

Pemanfaatan rumah-rumah kos yang rentan dengan segala problematika dan resiko-resiko sosialnya, tanpa diikat dengan transaksi dan aturan-aturan yang jelas, yang dalam sistem hukum ekonomi syariah dikenal dengan istilah *akad musamma* kategori *akad al-tamlikiyah* dan *akad al-mu'awwadah*,³⁴ maka tidak banyak yang dapat diharapkan perubahan yang namanya sebuah *amanah menjadi tanggung jawab*, apabila terjadi hal-hal berikut:

³² M. Nur Rianto, *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: Alfabeta, 2010, p. 25 dst.

³³ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, edisi 3, Jakarta: Prenada Media Group, 2015, p. 59

³⁴Merupakan salah satu jenis akad yang disebutkan oleh syara' dengan terminologi tertentu beserta akibat-akibat hukumnya. Dalam proses merupakan akad kategori yang dimaksudkan sebagai proses pemilikan, baik pemilikan benda maupun pemilikan manfaat, dimana konsekuensi akad dilaksanakan dengan saling memberi dan menerima oleh kedua belah pihak. Baca, Ghufron A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, edisi 1, Jakarta: PT. Raja Grafindo persada, 2002, p.107

- a. Pihak penyewa (*ajir*) tidak menjaga barang (fasilitas dan manfaat rumah kos) dengan baik. Dalam hal ini apabila barang tersebut rusak, maka ia (*ajir*) wajib menggantinya.
- b. Pihak penyewa (*ajir*) melakukan perbuatan yang merusak barang/fasilitas dengan sengaja. Dalam hal ini *ajir*, baik khas (sendiri) maupun musytarak (bersama) wajib mengganti barang yang dirusakannya itu. Apabila kerusakan barang bukan karena kesengajaan, dan hal tersebut dilakukan oleh *ajir* khas maka para ulama sepakat tidak ada penggantian kerugian. Akan tetapi, apabila hal itu dilakukan oleh *ajir* musytarak, menurut Abu Hanifah, ia harus mengganti kerugian. Sedangkan menurut Syafi'iyah, *ajir* tidak dibebani ganti kerugian, selama bukan karena kelalaian atau bukan karena kesengajaan.³⁵

Kesimpulan

Memahami pembahasan dan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka bagi penulis dapat berkesimpulan, antara lain adalah sebagai berikut:

Pertama, Perkembangan keberadaan berbagai tipe dan model rumah-rumah kos di wilayah Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, disamping dipengaruhi oleh lokasi daerah yang sangat strategis, juga munculnya para pengusaha bisnis dari luar daerah, seiring dengan usaha-usaha yang dilakukan oleh penduduk masyarakat setempat. Dari sisi sosial ekonomi cukup memberikan dampak *al-Falah* dan *al-Mashalahab* yang sangat positif pada berbagai kalangan, menyebabkan taraf hidup dan kehidupan sosial ekonomi masyarakat setempat mengalami peningkatan yang signifikan.

Kedua, Aturan-aturan jelas dan tertulis yang mengatur etika hubungan adanya kewajiban-kewajiban dan hak-hak antara pihak-pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa rumah-rumah kos, belum menjadikan suatu keharusan, sehingga bilamana terjadi dikemudian hari berbagai resiko; kerusakan berbagai fasilitas, serta terjadi misalnya musibah kebakaran karena kelalaian penghuni, maka pihak pemilik rumah kos tetap selalu menanggung semua resiko tersebut karena dianggap lebih bertanggung jawab. Disamping itu,

meskipun adanya aturan-aturan atas dasar aturan-aturan etika sosial dalam pemanfaatan rumah-rumah kos dengan masyarakat setempat, baik secara lisan dan tertulis yang dibuat oleh sebagian pemilik rumah-rumah kos, maupun yang dibuat secara resmi tertulis oleh sebagian Ketua-ketua RT dan RW setempat, pada umumnya belum menjanjikan sasaran dan tujuan yang efektif dalam sistem sewa menyewa rumah-rumah kos.

Pada umumnya bahwa implementasi konsep *al-ijarah* pada sistem sewa menyewa rumah-rumah kos di wilayah Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, dapat dipastikan belum terwujud sebagaimana mestinya dalam sistem hukum ekonomi syariah

³⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, edisi 1, Jakarta: Amzah, 2010, p. 335

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Abdul Husain at-Tariqi, *Al-Iqtisbad al-Islai Ushbusun wa Mubaun wa akhdaf*, edisi 1, terjemahan M. Irfan Syofwani, Yogyakarta: Magistra Insania Press, 2004
- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, te, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010
- Abdul Hamid Mursi *SDM Yang Produktif, Pendekatan al-Quran dan Sains*, edisi 1, terjemahan Moh. Nurhakim, Jakarta: Gema Insani Pess, 1977
- Ahmad Ibrahim Abu Sin, *Manajemen Syariah sebuah Kajian Historis dan Kontemporer*, edisi 1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, edisi 1, Jakarta: Amzah, 2010
- Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, edisi 2, Jakarta: PT.Prenada Media Group, 2003
- Arfin Hamid, *Hukum Ekonomi Islam (Ekonomi Syariah) di Indonesia, Aplikasi dan Prospektifnya*, edisi 1, Bogor: Ghalia Indonesia, 2007
- Buchari Alma, *Pengantar Bisnis*, edisi 1, Bandung: Alfabeta, 1988
- Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, Proyek Pengadaan Kitab Suci Al-Quran : PT. Bumi Restu, 1975/1976
- Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, edisi 1, Bandung: CV. Diponegoro, 1984
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, edisi 1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Idri, *Hadis Ekonomi*, edisi 1, Jakarta: Prenada Media Group, 2015
- Kecamatan Tampan Dalam Angka 2016*, Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru
- M. Quraish Shihab, *Wawasan Al-Quran*, edisi 1, Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2007
- M. Thalib, *Fiqh Nabawi*, edisi 2, Surabaya: al-Iklas, tt
- Muhammad ibn Ibrahim ibn Abdullah, *Mausu'ah al-Fiqh al-Islam*, Jilid 3, tp, (tanpa tahun)
- Nurhasminsyah, *Ekspose Kecamatan Tampan*
- Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam UII Yogyakarta atas Kerjasama dengan Bank Indonesia, *Ekonomi Islam*, edisi 1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2008
- Profil Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru*
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, edisi 1, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983
- Saleh Al-Fauzan, *Fiqh Sehari-hari*, edisi 2, Jakarta: Gema Insani, 2005
- Soerjono Soekanto, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, edisi 4, Jakarta: CV. Rajawali, 1987
- Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islam wa 'Adillatuhu*, Jilid V, edisi 8, Damaskus: Daar al-Fikr al-Mu'assim, 2005
- Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, edisi 1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008