



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokus Penelitian

Kondisi objektif dari daerah sumber informan, yaitu Kelurahan Summersari RW 01 Kecamatan Lowokwaru Kota Malang, yang mana ini dilakukan untuk melengkapi data penelitian.

Kelurahan Summersari merupakan salah satu kelurahan yang terletak di wilayah Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Kelurahan ini terdapat satu perguruan tinggi negeri yakni Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim dan 2 (dua) perguruan tinggi swasta yang mana banyak pendatang mencari ilmu atau mahasiswa di Kelurahan Summersari dari pulau jawa maupun luar jawa. Sehingga masyarakat di

Kelurahan Summersari memanfaatkan dengan menyewakan sewa kamar kos terhadap mahasiswa tersebut.

Di Kelurahan Summersari khususnya RW 01 letaknya sangat strategis dengan kampus Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang banyak mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim yang menyewa kamar kos di RW 01 Kelurahan Summersari dan dapat dikatakan sebagai daerah yang lama melaksanakan akad sewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang sejak pertama berdirinya UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. Dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti di RW 01 jumlah sewa kamar kos di daerah tersebut kurang lebih sekitar 75 rumah kos¹ yang di sewa oleh mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. Jumlah penghuni kamar kos atau penyewa kamar kos di RW 01 berjumlah 450 mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.² Akan tetapi, jumlah usaha sewa kamar kos di Kelurahan Summersari tidak di data oleh petugas kelurahan tersebut karena usaha kos merupakan milik pribadi dan tidak di kenakan pajak.

Wilayah Kelurahan Summersari memiliki luas 92,4 Ha, dengan batas di sebelah utara adalah Kelurahan Ketawanggede, di sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Karang Besuki, sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Penanggungan sedangkan sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Dinoyo. Kelurahan Summersari terdiri dari 7 RW dan 41 RT. Sehingga dapat dijelaskan dalam tabel berikut ini:

¹ Sumber data berasal dari Sentot Supriyadi Ketua RW 01 Kelurahan Summersari tanggal 10 januari 2012

² Sentot Supriyadi, *Wawancara*, 11 januari 2012

Tabel 2**Jumlah RW dan RT**

RW	RT
1 RW	12 RT
2 RW	6 RT
3 RW	6 RT
4 RW	5 RT
5 RW	3 RT
6 RW	4 RT
7 RW	5 RT

(Sumber data berasal dari Kelurahan Summersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang bulan Juli-Desember 2011).

Data jumlah penduduk di Kelurahan Summersari berdasarkan jenis kelamin adalah sebagai berikut ini:³

Tabel 3**Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin**

No	Kelurahan	Jumlah Penduduk		Kepala Keluarga
		14245 jiwa		
1.	Sumbersari	Laki-laki	Perempuan	3114 KK
		7219 jiwa	7026 jiwa	

³ Data Monografi Kelurahan Summersari Juli-Desember 2011

(Sumber data berasal dari data Kelurahan Summersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang bulan Juli-Desember 2011).

Sedangkan mata pencarian masyarakat di Kelurahan Summersari adalah petani sebanyak 2 orang, buruh bangunan sebanyak 644 orang, pedagang sebanyak 1257 orang, pengangkutan sebanyak 51 orang, PNS sebanyak 2435 orang, ABRI sebanyak 39 orang, pensiunan sebanyak (ABRI/ PNS) 311 orang.

Dan data jumlah penduduk menurut agama di Kelurahan Summersari terdiri dari islam sebanyak 12440 orang, katolik sebanyak 876 orang, protestan sebanyak 817 orang, sedangkan hindu sebanyak 60 orang dan Buddha sebanyak 52 orang.

Berikut ini adalah tabel data jumlah penduduk Kelurahan Summersari menurut pendidikan:⁴

⁴Data Monografi Kelurahan Summersari Juli-Desember 2011

Tabel 4**Jumlah Penduduk Berdasarkan Pendidikan**

	Pendidikan	Jumlah
1.	Belum Sekolah	2459 jiwa
2.	Tidak Tamat SD	14 jiwa
3.	Tamat SD/ Sederajat	3629 jiwa
4.	Tamat SMP/ Sederajat	2883 jiwa
5.	Tamat SLTA/ Sederajat	3709 jiwa
6.	Tamat Akademi/ Sederajat	726 jiwa
7.	Tamat Perguruan Tinggi/ Sederajat	813 jiwa
8.	Buta Huruf	12 jiwa

(Sumber data berasal dari data Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang Juli-Desember 2011).

Pemilik sewa kamar kos yang diwawancarai dalam penelitian ini adalah orang yang sudah lama melakukan akad sewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang di Kelurahan Sumbersari RW 01 dan paling banyak di sewa oleh mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.

B. Pembahasan

1. Ketentuan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang Yang Diputuskan Oleh Para Pihak

Dari data hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti tentang pelaksanaan akad sewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, dalam tradisi yang dilakukan masyarakat Sumbersari dilakukan secara sederhana yaitu mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang datang ke rumah pemilik kos yang apabila mereka cocok dengan harga yang disewa maka penyewa (mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang) langsung memberikan uang muka pada pemilik kos dengan tujuan agar kamar yang akan disewa tidak ditempati orang lain dan di kemudian hari mahasiswa tersebut membayar sisa uang sewa agar mendapatkan kunci kamar sehingga barang-barang bisa di tempatkan di kamar kos.

Dalam pelaksanaan akad sewa kamar kos di Sumbersari terjadinya perjanjian yang dilakukan oleh pemilik kos dan Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. Hal tersebut dapat dilihat dari dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal berupa sewa menyewa. Sehingga pertalian *ijab* dan *qabul* merupakan bentuk melaksanakan suatu perjanjian. Pelaksanaan akad sewa kamar kos di Sumbersari tersebut tidak menjelaskan manfaat yang menjadi objek *ijarah*. Hal tersebut tidak sesuai dengan syarat akad *ijarah* dalam menentukan masa sewa. Menurut Madzab Syafi'i memberikan syarat dalam tenggang waktu sewa harus jelas.⁵

⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, 232

Dalam akad *ijarah*, penetapan jangka waktu sewa harus dinyatakan secara tegas karena berkaitan dengan hak dan kewajiban. Objek akad merupakan sesuatu yang oleh syara' dijadikan objek dan kepadanya dikenakan akibat hukum yang ditimbulkan, sehingga objek akad berkaitan dengan perbuatan manusia ketika melakukan akad.

Akibat dari sederhananya akad sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa, tidak sedikit mahasiswa yang mengeluh dengan adanya kebijakan yang mengharuskan mahasiswa membayar penuh selama liburan semester. Sehingga, ketika tidak libur semester selama satu atau dua bulan, aturan ini tidak disebutkan pada awal melakukan akad atau perjanjian sebelumnya. Dan pihak yang menyewakan kamar kos atau pemilik kos beralasan pembayaran penuh tersebut dilakukan sebagai pembayaran jasa penitipan barang yang selama libur semester barang-barang mahasiswa masih berada dalam kamar kos meskipun tidak di tempati.

Hal tersebut tidak sesuai dengan syarat sah *ijarah*, adanya kejelasan barang (*ma'qud 'alaih*) sehingga tidak menjadi pertentangan antara *mu'jir* dan *musta'jir*. Sehingga *ma'qud 'alaih* (barang) yang akan diserahkan haruslah dijelaskan manfaat dan penjelasan waktu sehingga akad *ijarah* yang dilakukan oleh pemilik sewa kamar kos dan mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang sesuai dengan ajaran Islam.

Bahasa yang digunakan dalam pelaksanaan akad sewa kamar kos antara mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dan pemilik kos adalah bahasa sehari-hari, bahasa yang dapat dipahami oleh kedua belah pihak, yaitu bahasa Indonesia dan bahasa Jawa. Akad tersebut kurang lengkap karena tidak menyebutkan

perjanjian kewajiban dan larangan yang berlaku selama terikat dalam masa penyewaan kamar kos bagi mahasiswa tersebut, sehingga ada ketidakjelasan akad karena tidak disebutkannya.

Syarat-syarat sewa kamar kos adalah:⁶

- 1) Penyewa kamar kos, dalam hal ini mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang harus membayar uang muka sebelum menyewa kamar kos.
- 2) Apabila barang-barang sudah masuk ke dalam kamar kos maka diwajibkan untuk melunasi sisa pembayaran tersebut tergantung kesepakatan kedua belah pihak.
- 3) Membayar biaya tambahan apabila membawa barang elektronik.
- 4) Batas jam 9 malam harus ditaati oleh semua anak kos, apabila ada kegiatan lain melebihi di atas jam 9 malam harus lapor ke Bapak atau Ibu kos.

Harga sewa kamar kos rata-rata di RW 01 Kelurahan Sumbersari berkisar Rp 1.500.000,00 s/d Rp 2.500.000,00. Harga tersebut merupakan harga untuk menikmati manfaat berlindung atau berteduh/ menempatnya, manfaat menggunakan air, dan manfaat menempatkan atau menitipkan barang. Untuk biaya setiap bulan, penyewa kamar kos (mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang) diwajibkan untuk membayar listrik sekitar Rp 15.000,00 s/d Rp 20.000,00 dan biaya tambahan lain apabila membawa barang elektronik lain seperti membawa laptop dikenakan biaya Rp 20.000,00/bulan, membawa magijcom dikenakan tambahan biaya Rp 20.000,00/bulan, biaya membawa televisi Rp 15.000,00/bulan, biaya membawa

⁶ Hasil Wawancara dengan pemilik kamar kos tanggal 10-17 Januari 2012

komputer dikenakan Rp 20.000,00/bulan, dan biaya membawa hitter dikenakan Rp 10.000,00/bulan.

Suatu perjanjian apabila memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan, maka perjanjian tersebut dikatakan sah dan bersifat mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Hal tersebut sesuai dengan pasal 1338 (1) BW dinyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hukum kontrak syariah, akibat hukum yang timbul dari suatu perjanjian atau akad juga hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya dan tidak berlaku bagi pihak lain yang tidak ada kaitannya dengan akad.⁷

Untuk mengetahui kedudukan para pihak ditentukan kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Para pihak (*aqidain*) merupakan subjek hukum yang terlibat langsung dalam perjanjian atau akad. Sehingga setiap orang yang telah memenuhi rukun dan syarat sebagai subjek hukum, dapat bertindak hukum untuk dan atas nama diri sendiri.

Dalam pelaksanaan sewa kamar kos harus memperhatikan hak dan kewajiban penyewa kamar kos diantaranya adalah

a. Hak penyewa kamar kos sebagai berikut:⁸

- 1) Penyewa kamar kos (mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang) mendapatkan fasilitas kos seperti kamar dengan ukuran 3x4 m atau 4x4 m tergantung dari pemilihan awal dan biaya yang dikeluarkan penyewa kamar kos.

⁷ Buhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah Edisi Pertama*, 168

⁸ Hasil Wawancara dengan Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tanggal 10-17 Januari 2012

Fasilitas lain yang menjadi hak penyewa kamar kos adalah kasur, lemari, televisi, meja tempat belajar, kamar mandi atau WC, dan tempat menjemur pakaian.

- 2) Penyewa kamar kos berhak mendapatkan *service* atau pelayanan perbaikan dari pemilik kos apabila terdapat kerusakan yang diakibatkan karena ketidak sengajaan, seperti apabila kunci pintu kamar rusak maka pemilik kos harus memperbaikinya.
 - 3) Penyewa kamar kos berhak mendapatkan kenyamanan fasilitas kamar kos selama tidak mengganggu penyewa kamar kos lain.
 - 4) Penyewa kamar kos berhak mendapatkan informasi yang jelas dan tentang batas sewa yang dilakukan.
 - 5) Penyewa kamar kos berhak mendapat keamanan terhadap barang-barang yang dimilikinya selama barang tersebut masih berada di kos.
- b. Kewajiban penyewa kamar kos
- 1) Penyewa kamar kos berkewajiban merawat atau menjaga fasilitas kos dengan baik.
 - 2) Penyewa kamar kos berkewajiban menjaga keamanan bersama penyewa kamar kos yang lain.
 - 3) Penyewa kamar kos berkewajiban membayar biaya sewa sesuai dengan kesepakatan dengan pemilik kos.
 - 4) Penyewa kamar kos berkewajiban bersikap baik terhadap pemilik kos dan penghuni kamar kos yang lainnya.
 - 5) Penyewa kamar kos berkewajiban menaati peraturan yang disepakati dengan penghuni kamar kos lainnya seperti jadwal piket kamar mandi.

Selain hak dan kewajiban penyewa kamar kos, perlu diperhatikan juga hak dan kewajiban pemilik sewa kamar kos yaitu sebagai berikut:⁹

a. Hak pemilik kos

- 1) Pemilik kos berhak mendapatkan upah atau *ujrah* dari sewa kamar .
- 2) Pemilik kos berhak mendapatkan upah atau *ujrah* biaya tambahan setiap bulannya dari penyewa kamar kos.
- 3) Pemilik kos berhak mengatur penyewa kamar kos seperti apabila ada tamu laki-laki tidak diperkenankan masuk ke kamar penyewa kamar kos kecuali apabila tamu laki-laki tersebut adalah saudara atau orangtua penyewa kamar kos diperkenankan masuk ke kamar kos dan peraturan jam malam yakni pukul 21.00 wib.
- 4) Pemilik kos berhak meminta iuran tambahan apabila terdapat kerusakan yang disebabkan oleh penyewa kamar kos seperti penyewa kamar kos membuang pembalut di WC sehingga terjadi sumbatan.
- 5) Pemilik kos berhak mengeluarkan penyewa kamar kos apabila penyewa kamar kos membuat kegaduhan atau keributan yang membuat penyewa kamar kos lain merasa tidak nyaman. Sebelum dilakukan dikeluarkan pemilik kos melakukan teguran dua kali apabila penyewa tersebut tetap melakukan perbuatan tidak menyenangkan penyewa kos lain maka dikeluarkan dengan tidak baik dan meskipun masa sewa kamar kos tenggang waktunya lama biaya sewa kamar kos tidak dikembalikan.

⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Imam Syaf'i pemilik kos tanggal 10 Januari 2012

b. Kewajiban pemilik kos¹⁰

- 1) Pemilik kos berkewajiban memberikan fasilitas-fasilitas kos kepada penyewa kamar kos dengan baik dan wajar.
- 2) Pemilik kos berkewajiban melindungi penyewa kamar kos selama penyewa kamar kos masih berada dalam kos.
- 3) Pemilik kos berkewajiban memperbaiki kerusakan fasilitas-fasilitas kos.
- 4) Pemilik kos berkewajiban memberikan kenyamanan dan ketentraman kenikmatan fasilitas kos kepada penyewa kamar kos.

Agar tidak timbul perselisihan antara pemilik kamar kos dan yang menyewa kamar kos dalam mengadakan pelaksanaan akad sewa menyewa kamar kos, maka Islam mengatur hal sebagai berikut seperti tawar menawar, musyawarah, akad, dan pembayaran. Untuk itu dapat dilihat dalam prinsip-prinsip ajaran Islam sebagai berikut:

1) Tawar-menawar

Dalam melakukan tawar menawar harga sewa kamar kos, kedua belah pihak yaitu pemilik kos dan yang menyewa dalam hal ini mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tidak boleh melakukan hal yang bisa menimbulkan kerugian terhadap pihak lain, sebaiknya keduanya harus bisa saling tolong menolong. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat Al-Maidah ayat 2 berbunyi:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ¹¹

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Pemilik Kos tanggal 10-17 Januari 2012

Artinya: *Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. (QS. Al-Maidah : 2)*¹²

2) Musyawarah

Ketentuan anjuran musyawarah sesuai surat Ali-Imran ayat 159 berbunyi:

وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ¹³

Artinya: *“Dan bermusyawaratlah dengan mereka dalam urusan itu”.*
(QS. Ali-Imran : 159)¹⁴

Ayat tersebut menganjurkan agar dalam mengerjakan sesuatu hendaknya bermusyawarah terlebih dahulu, baik dalam urusan pernikahan, jual beli, pinjam meminjam dan khususnya tentang yang peneliti bahas adalah sewa menyewa.

3) Akad

Dalam melaksanakan akad sewa menyewa kedua belah pihak boleh menggunakan bahasa yang bisa dipahami oleh keduanya dalam komunikasi sehari-hari yang sesuai dengan maksud dan tujuan dilaksanakannya transaksi sewa menyewa. Sehingga dalam menjalankan muamalah manusia diberi kebebasan dan tidak keterikatan selama tidak ada nash yang melarangnya.

4) Pembayaran

Dalam hukum Islam tidak ada nash yang secara jelas memerintahkan untuk menulis atau mencatat pembayaran harga sewa kamar kos, akan tetapi hal ini mengandung hikmah atau masalah yang sangat besar bagi ketenangan masyarakat,

¹¹ QS. Al-Maidah (5): 2

¹² Departemen RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 156-157

¹³ QS. Ali-Imran (3): 159

¹⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 103

terutama bagi kedua belah pihak yang melakukan pelaksanaan sewa menyewa kamar kos. Adanya perintah menulis atau mencatat dalam kegiatan bermuamalah sudah merupakan ketentuan di surat Al-Baqarah ayat 282:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ¹⁵

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.* (QS. Al-Baqarah:282)¹⁶

Karena tulisan itu dapat menjadi bukti yang dapat mengingatkan salah satu pihak jika terjadi khilaf atau lupa. Sebenarnya pembayaran sewa tidaklah bertentangan dengan etika Islam karena :

- a) Mengenai sewa usaha produktif banyak diperlukan dalam menciptakan nilai karena upaya ekonomis dilakukan pemilik modal dengan merubahnya menjadi milik atau kekayaan. Sehingga unsur kewirausahaan tetap jelas dan aktif dalam memproduksi barang dan jasa.¹⁷
- b) Sewa adalah hasil inisiatif usaha efisien yang dihasilkan sesudah proses menciptakan nilai pasti karena pemilik harta benda atau kekayaan tetap terlibat dan berkepentingan dengan seluruh pemakaian pemakai.

Faktor-faktor yang menyebabkan sewa kamar kos antara mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dan warga pemilik sewa kamar kos di RW 01 Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Malang adalah:

a. Faktor kesempatan

¹⁵ QS. Al-Baqarah (2): 282

¹⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 70

¹⁷ Muhammad Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam* (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf, 1995), 155

Strategisnya lokasi penelitian dengan kampus UIN Maulana Malik Ibrahim Malang membuat warga Sumbersari menjadikan kesempatan tersebut sebagai peluang bisnis dengan membuat fasilitas berupa sewa kamar kos untuk tempat tinggal sementara mahasiswa yang menuntut ilmu di UIN Maulana Malik Ibrahim Malang yang berasal dari luar pulau Jawa maupun Malang yang jauh dengan kampus.

b. Faktor pendidikan

Masyarakat Sumbersari sebagian besar mengenyam pendidikan di lembaga yang bersifat umum daripada mengenyam pendidikan yang bersifat khusus (agama). Hal tersebut menjadikan alasan sampai terjadi ketidak jelasan akad atau perjanjian diawal dalam praktek akad sewa yang telah dilakukan.

c. Faktor ekonomi

Kelurahan Sumbersari merupakan wilayah sangat strategis, dekat dengan Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menjadikan peluang bagi pelaku usaha membuka bisnis yang bersifat menambah kenyamanan sarana dan prasarana dalam belajar mahasiswa di wilayah sekitar kampus, termasuk menyediakan tempat tinggal bagi mahasiswa luar Jawa atau Malang yang jauh dari dengan menyewakan kamar kos. Sehingga menjadikan faktor ekonomi bagi warga Sumbersari Malang.

2. Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Posisi konsumen lemah di hadapan pelaku usaha memerlukan adanya suatu peraturan yang berpihak kepada kepentingan konsumen. Pemberlakuan peraturan tentang pentingnya tanggungjawab pemilik kos atas kemungkinan yang timbul akibat penggunaan barang dan/atau jasa sewa kamar kos dapat dilakukan dengan perjanjian di awal pelaksanaan akad sewa. Sehingga pemberlakuan kontrak dapat memudahkan memberikan pelayanan kepada pemilik kos dan penyewa kamar kos yang melakukan pelaksanaan akad sewa kamar kos. Apabila antara pemilik kos dan penyewa kamar kos yakni mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang terjadi hasil kesepakatan akad sewa-menyewa maka sebaiknya menjalankan hak dan kewajibannya.

Pelaksanaan akad sewa kamar kos yang terjadi antara pemilik kos dan mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang selaku sebagai penyewa sering terjadinya kesenjangan dalam akadnya dengan undang-undang perlindungan konsumen. Padahal mengenai pelaksanaan kontrak atau perjanjian dalam BW menjadi bagian dari pengaturan tentang akibat suatu perjanjian, yaitu dalam pasal 1338 sampai dengan pasal 1341 BW.¹⁸

Pada umumnya pihak yang melaksanakan tugas untuk melaksanakan kontrak adalah mereka yang menjadi subjek dalam kontrak tersebut yakni pemilik kos dan penyewa kamar kos atau mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. Salah satu pasal yang berhubungan langsung dengan pelaksanaannya ialah pasal 1338 ayat 3

¹⁸ F.X. Suhardana, *Teknik Penyusunan Kontrak Edisi Revisi* (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2009), 51

yang berbunyi “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan etikat baik (asas *pacta sunt servanda*)”. Sehingga untuk melaksanakan akad perjanjian sewa kamar kos harus mengindahkan etikat baik saja, dan asas etikat baik terkesan hanya terletak pada fase atau berkaitan dengan pelaksanaan akad sewa kamar kos, tidak ada dalam fase-fase lainnya dalam proses pembentukan perjanjian atau akad.

Kesenjangan perlindungan konsumen dalam pelaksanaan akad sewa kamar kos terjadi ketika para pemilik kos tidak memberikan batasan waktu sewa saat awal perjanjian. Dalam hasil penelitian yang dilakukan peneliti, pemilik kos sering mengabaikan batasan waktu sewa sehingga konsumen merasa dirugikan akibat dari pelaksanaan perjanjian.

Selama masa liburan semester selama satu atau dua bulan atau liburan lebaran para penyewa kamar kos atau mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tidak menempati atau menggunakan fasilitas-fasilitas kos seperti menggunakan listrik, menggunakan air atau fasilitas-fasilitas kos yang lain. Meskipun demikian, para penyewa kamar kos atau mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tetap dikenakan biaya setiap bulannya. Hal tersebut, mengakibatkan para konsumen mengalami kerugian secara materi. Di pertegas dalam firman Allah Surat an-Nisa’ ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ¹⁹

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil.....”(QS. An-Nisa’: 29)²⁰

¹⁹ QS. an-Nisa’ (65): 29

²⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, 122

Bunyi kesepakatan akad sewa kamar kos antara pelaku usaha dengan konsumen adalah sangat sederhana berdasarkan bahasa sehari-hari menurut tradisi masyarakat tersebut dengan menggunakan bahasa Indonesia atau bahasa Jawa. Peneliti mendapatkan hasil penelitian terhadap bunyi kesepakatan akad sewa kamar kos antara Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dengan pemilik kos yaitu “Penyewa kamar kos mengatakan Ibu (pemilik kos), saya (mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang) mau ngekos di sini? Pemilik kos kemudian memberikan harga sewa kamar kos setahun Rp 2.000.000,00 dengan tambahan membayar listrik Rp 20.000/bulan, dan apabila membawa barang elektronik dikenakan biaya tambahan Rp 20.000/bulan”. Setelah itu, penyewa mengatakan “iya saya mau kos di sini” kemudian penyewa menyerahkan uang muka kamar tersebut. Dalam kesepakatan akad tersebut, pemilik kos selaku pelaku usaha tidak menyebutkan batasan masa sewa.

Kejelasan kalimat yang digunakan dalam merumuskan sesuatu, merupakan hal yang amat penting dan berpengaruh terhadap pemahaman serta pelaksanaannya.²¹ Jika isi kontrak atau perjanjian dibuat tidak jelas atau kabur maka makna yang terkandung dalam perjanjian atau kontrak tidak jelas pula. Sehingga pelaksanaan akad sewa kamar kos di Summersari haruslah dilakukan dengan kalimat jelas agar tidak timbul kerugian para pihak.

Menurut hukum perlindungan konsumen dalam pelaksanaan akad sewa kamar kos yang dilakukan oleh Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dengan

²¹ F.X. Suhardana, *Teknik Penyusunan Kontrak Edisi Revisi*, 65

pemilik kos adalah tidak adanya batasan masa sewa sehingga saat kamar kos tidak di tempati dan fasilitas-fasilitas kos tidak di manfaatkan atau digunakan konsumen atau penyewa tetap di kenakan biaya setiap bulan. Sehingga hal tersebut tidak sesuai dengan prinsip keadilan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen karena pelaku usaha (pemilik kos) tidak melaksanakan kewajibannya secara adil terhadap konsumen dalam hal memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

Perlindungan konsumen menjelaskan barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen. Sedangkan jasa adalah setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan konsumen.²² Menurut pendapat fuqaha yang dijadikan objek sewa kamar kos adanya kejelasan objek, sehingga dapat diserahkan. Hal tersebut, sesuai dengan sabda Rasulullah riwayat Ahmad sebagai berikut:

لَا تَأْكُلُوا رُقَا السَّمَكِ إِلَّا مَعَهَا ذَنْهُ غُرُورٌ

Artinya: *“Janganlah kalian membeli ikan yang masih dalam air, karena merupakan penipuan (gharar)”*.

Faktor-faktor yang menyebabkan terabainya perlindungan konsumen dalam pelaksanaan akad sewa kamar kos antara pemilik kos dengan mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang adalah:

²² Pasal 1 UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, 3

1. Kurangnya pengetahuan masyarakat Summersari terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen
2. Kurangnya peranan pemerintah tentang sosialisasi terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen sehingga terabainya hak-hak konsumen.
3. Tidak adanya peraturan yang mengikat sehingga perlindungan konsumen tidak dapat dijalankan karena pelaku usaha melakukan usaha sewa kamar kos tidak dikenakan pajak atau di data oleh pemerintah.
4. Rata-rata pemilik kos di Summersari adalah informan yang pendidikan lulusan sekolah menengah pertama (SMP) atau sekolah menengah atas (SMA).