

**AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS MELALUI
MAKELAR *ONLINE* PADA APLIKASI MAMIKOS
PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NOMOR 93 TAHUN 2014**

SKRIPSI

Oleh:

JEFFRY ADITYA PUTRA MAHARDIKA

NIM 17220183



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MU'AMALAH)

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2021

**AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS MELALUI
MAKELAR *ONLINE* PADA APLIKASI MAMIKOS
PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NOMER 93 TAHUN 2014**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Mendapat Gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Oleh:

JEFFRY ADITYA PUTRA MAHARDIKA

NIM 17220183



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MU'AMALAH)

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2021

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah Swt.,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS MELALUI MAKELAR *ONLINE*
PADA APLIKASI MAMIKOS PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NOMOR
93 TAHUN 2014**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika di kemudian hari laporan penelitian skripsi ini terbukti merupakan hasil plagiasi karya orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 14 November 2021

Penulis,



Jeffry Aditya Putra Mahardika

NIM. 17220183

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Jeffry Aditya Putra Mahardika NIM: 17220183 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS MELALUI MAKELAR *ONLINE*
PADA APLIKASI MAMIKOS PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NOMOR
93 TAHUN 2014**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Malang, 14 November 2021

Dosen Pembimbing,



Dr. Fakhruddin, M. H.I.
NIP. 197408192000031002



Mahbub Ainur Rofiq, M.H.
NIP. 19881130201802011159

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan penguji skripsi saudara Jeffry Aditya Putra Mahardika NIM: 17220183, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS MELALUI MAKELAR *ONLINE* PADA APLIKASI MAMIKOS PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NOMOR 93 TAHUN 2014

Telah dinyatakan dengan nilai

Dewan Penguji:

1. Su'ud Fuadi, S.HI., M.EI.

NIP. 19830804201608011020

()

Ketua Penguji

2. Mahbub Ainur Rofiq, M.H.

NIP. 19881130201802011159

()

Anggota Penguji

3. Dr. Suwandi, M.H.

NIP. 196104152000031001

()

Anggota Penguji

Malang, 14 November 2021

Dekan,

Dekan,

Dekan, M.A.
NIP. 197708222005011003

PENGESAHAN SKRIPSI

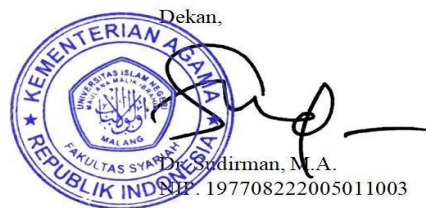
Dewan Penguji Skripsi saudara/i Jeffry Aditya Putra Mahardika, NIM 17220183, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS MELALUI MAKELARONLINE PADA APLIKASI MAMIKOS PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NOMER 93 TAHUN 2014

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: B+

Malang, 03 Juni 2022

Scan Untuk Verifikasi



BUKTI KONSULTASI

Nama : Jeffry Aditya Putra Mahardika
NIM/Jurusan : 17220183/Hukum Ekonomi Syariah (Mua'amalah)
Dosen Pembimbing : Mahbub Ainur Rofiq, M. H.
Judul Skripsi : **Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Melalui Makelar
Online Pada Aplikasi Mamikos Perspektif Fatwa
DSN MUI Nomor 93 Tahun 2014**

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	4 Juni 2021	Proposal	
2.	7 Juni 2021	Revisi Proposal	
3.	19 Agustus 2021	BAB I, II, dan III	
4.	26 Agustus 2021	Revisi BAB I, II, dan III	
5.	4 September 2021	BAB IV	
6.	15 September 2021	Revisi BAB IV	
7.	1 November 2021	BAB V	
8.	10 November 2021	Revisi BAB V	
9.	14 November 2021	Abstrak	
10.	25 November 2021	ACC Skripsi	

Malang, 14 November 2021
Mengetahui,
a/n Dekan
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M. H. I.

NIP. 197408192000031002

HALAMAN MOTTO

**TETAP MELAKUKAN KEBAIKAN MESKIPUN BELUM TENTU
DIANGGAP KARNA SESEORANG LEBIH MENCARI SUATU
KESALAHAN DARIPADA KEBAIKAN.**

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, yang telah memberikan rahmat dan pertolongan penulisan skripsi yang berjudul: **Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Melalui Makelar *Online* Aplikasi Mamikos Perspektif Fatwa DSN MUI Nomor 93 Tahun** dapat kami selesaikan dengan baik. Shalawat dan salam kita haturkan kepada baginda Rasulullah Muhammad Saw. yang telah memberikan uswatun hasanah kepada kita dalam menjalani kehidupan ini secara syar'i serta telah memberikan petunjuk dari alam kegelapan menuju alam terang benderang. Dengan mengikuti beliau, semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya di hari akhir kiamat kelak. Amien.

Dengan segala upaya pengajaran, bantuan layanan yang telah diberikan, serta bimbingan maupun arahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses pengerjaan penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada taranya kepada:

1. Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M. A., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. H. Fakhruddin, M.HI., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Para dosen penguji yang telah memberikan kritik yang membangun serta arahan dan bimbingan dalam menyempurnakan kekurangan yang ada dalam penelitian penulis.

5. Mahbub Ainur Rofiq, M. H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan arahan, bimbingan, serta dukungan dengan sabar selama penyusunan skripsi penulis.
6. Ahmad Sidi Pratomo,SH., MA selaku Dosen Wali yang telah banyak memberikan arahan serta dukungannya selama masa perkuliahan.
7. Segenap jajaran Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah mendidik, membimbing, serta mengamalkan pembelajaran ilmunya kepada kami semua dengan niat yang ikhlas. Semoga Allah Swt. memberikan pahala-Nya yang sepadan kepada beliau semua.
8. Staf serta karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Kepada pihak narasumber penulis ucapkan terima kasih telah mengizinkan dan memberikan informasi selama pelaksanaan penelitian.
10. Kepada kedua orang tua penulis yaitu Agus Prasaja dan Faridatul Muzayanah saya mengucapkan banyak-banyak terima kasih untuk kedua orang tua saya yang telah memberikan dukungan dan dorongan untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada seluruh teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2017.
12. Dan saya tidak lupa juga kepada Sahabat-sahabat Baku Hantam Crew yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini.
13. Dan kepada semua pihak yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi, yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Namun hal itu tidak mengurangi sedikit pun rasa terima kasih dari penulis.

Dengan terselesaikannya penyusunan skripsi ini, harapannya ilmu yang telah kami peroleh selama masa perkuliahan di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dapat memberikan manfaat amal kehidupan di dunia dan akhirat. Sebagai manusia yang tak pernah luput dari kekhilafan. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan pintu maaf serta kritikan dan saran dari semua pihak demi upaya perbaikan di waktu yang akan datang.

Malang, 14 November 2021

Penulis,



Jeffry Aditya Putra Mahardika

NIM. 17220183

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *gootnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992. Dalam penelitian ini, terdapat beberapa istilah atau kalimat yang berasal dari bahasa arab, namun ditulis dalam bahasa latin. Adapun penulisannya berdasarkan kaidah berikut.

B. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh
ث = ts	ع = ' (menghadap ke atas)
ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f

خ = kh	ق = q
د = d	ك = k
ذ = dz	ل = l
ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (,,), berbalik dengan koma (,,) untuk penggantian lambang ع.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah	Ā	قال menjadi qâla
i = kasrah	Î	قيل menjadi qîla
u = dlommah	Û	دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong	Contoh
aw = و	قول menjadi qawlan
ay = ي	خير menjadi khayrun

D. Ta' Marbutûthah (ة)

Ta' marbûthah (ة) ditransliterasikan dengan "t" jika berada di tengah kalimat, akan tetapi ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "h" misalnya الرسالة للمدرسة *al-risala li-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "t" yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa "al" (ال) dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut:

Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan...

Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...

Masyâ'Allah kân wa mâlam yasyâ lam yakun.

Billâh 'azza wa jalla.

F. Kata Arab yang Penulisannya Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah, atau kalimat dalam bahasa Arab pada dasarnya harus ditulis berdasarkan penggunaan sistem transliterasi. Apabila kalimat atau kata tersebut merupakan bentuk nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan bahasanya, maka tidak perlu ditulis kembali dengan

menggunakan sistem transliterasi, seperti kata *Al-Qur'an*, *Sunnah*, *khusus*, dan *umum*. Namun apabila kata atau kalimat tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasikan secara utuh seperti *Al-Sunnah qabl al-tadwin*, dan lain sebagainya.

G. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* atau *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh: وان الله هو خير الرازقين wa innalillâha lahuwa khairar-râziqîn.

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf capital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf capital digunakan untuk menuliskan oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh: وما محمد إلا رسول = wa maâ Muhammadun illâ Rasûl

ان اول بيت وضع للدرس = inna awwala baitin wu dli'a linnâsi

Penggalan huruf capital untuk Allah hanya berlaku apabila dalam tulisan arab tersebut memang lengkap demikian rupa dan jika penulisa itu dipersatukan dengan kata lain sehingga ada harakat atau huruf yang dihilangkan, maka huruf capital tidak dipergunakan.

Contoh: نصر من الله وفتح ريب = nasrun minallâhi wa fathun qarîb

الله الامر جميعا = lillâhi al-amru jamî'an

Bagi mereka yang menginginkan cara membaca secara fasih, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan sebagaimana yang ada dalam ilmu tajwid.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
BUKTI KONSULTASI	vi
HALAMAN MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	xi
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR TABEL.....	xviii
DAFTAR GAMBAR	xix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xx
ABSTRAK	xxi
ABSTRACT.....	xxii
مخلص.....	xxiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Definisi Operasional.....	8
F. Sistematika Pembahasan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Penelitian Terdahulu.....	12
B. Kerangka Teori.....	15
1. Fatwa DSN MUI Nomor 93 Tahun 2014	15
2. Akad Sewa Menyewa	17
3. Akad <i>Ju'alah</i>	23
4. Makelar	30
BAB III METODE PENELITIAN.....	39
A. Jenis Penelitian	39
B. Pendekatan Penelitian.....	40

C.	Lokasi Penelitian	40
D.	Sumber Data	41
E.	Teknik Pengumpulan Data	42
F.	Analisis Data	43
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		47
A.	Gambaran Umum Kunthobhaswara Kost.....	47
B.	Paparan Data.....	48
1.	Praktik Sewa Menyewa Kamar Indekos Melalui Aplikasi Mamikos di Kunthobhaswara Kost	48
2.	Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Indekos Oleh Kunthobhaswara Kost melalui Aplikasi Mamikos	52
C.	Analisis Data	96
1.	Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Indekos Melalui Aplikasi Mamikos di Kunthobhaswara Kost Ditinjau dari Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/2014 tentang Keperantaraan (<i>Wasathah</i>) dalam Bisnis Properti	96
BAB V PENUTUP.....		109
A.	Kesimpulan.....	109
B.	Saran	110
DAFTAR PUSTAKA		77
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....		81
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....		117

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Persamaan dan Perbedaan dengan Penelitian Terdahulu.....	14
Tabel 2: Daftar Narasumber.....	32

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Pencantuman Harga Sewa Kunthobhaswara Kost di Aplikasi Mamikos.....	47
---	----

DAFTAR LAMPIRAN

ABSTRAK

Mahardika, Jeffry Aditya Putra, 17220183, **Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Melalui Makelar Online Pada Aplikasi Mamikos Perspektif Fatwa DSN MUI 93 Nomor 93 Tahun 2014**. Skripsi. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Mahbub Ainur Rofiq, M.H.

Kata Kunci: Akad Sewa Menyewa, Makelar, Indekos

Perkembangan teknologi semakin pesat ini pun memengaruhi pola transaksi ekonomi yang diadakan oleh sebagian besar manusia. Hal ini juga berimbas pada transaksi sewa menyewa dengan melibatkan pihak ketiga sebagai perantara. Kunthhobhaswara Kost memanfaatkan fungsi aplikasi Mamikos untuk memasarkan persewaa kos yang disediakan kepada masyarakat umum. Namun terdapat beberapa kejanggalan diantaranya penipuan sewa menyewa kos hasil dari promosi aplikasi Mamikos. Terutama penipuan yang berkaitan dengan harga yang ditampilkan tersebut tidak sesuai kenyataan yang akan merugikan salah satu pihak, apalagi aplikasi Mamikos yang hanya sebagai pihak perantara yang menghubungkan pihak yang bertransaksi sewa menyewa.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-empiris yaitu penelitian lapangan yang dilaksanakan di Kunthhobhaswara Kost beralamat di Jalan Kunta Bhaswara IV No. 32, Polehan, Kecamatan Blimbing Kota Malang. Kemudian pendekatan penelitian ini ialah penelitian yuridis-sosiologis untuk mengkaji ketentuan hukum yang berlaku mencakup penelitian terhadap identifikasi hukum dan efektivitas hukum. Data yang diperoleh peneliti ialah dari sumber data primer, dan sumber data sekunder diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini menemukan bahwa Kunthhobhaswara Kost mengadakan sewa menyewa indekos melalui perantara pihak ketiga yaitu aplikasi Mamikos. Namun terdapat ketidaksesuaian harga yang ditampilkan dalam aplikasi Mamikos atas ketetapan harga sewa kos di Kunthhobhaswara Kost. Tidak sesuaianya harga tersebut ialah yang ditampilkan hanya pada harga Rp. 550.000,- setiap bulan, padahal terdapat harga sewa Rp. 750.000,- setiap bulan apabila memilih lantai 2. Hal ini terdapat unsur *gharar* yang dapat merugikan calon penyewa kos dan menyimpang pada aturan Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam Bisnis Properti. Di sisi lain, perjanjian sewa menyewa yang diadakan oleh pemilik Kunthhobhaswara Kost dengan calon penyewa kos diwujudkan dengan akad *ju'alah* sebagai wujud perjanjian yang mengikat para pihak karena keterlibatan aplikasi Mamikos sebelum terjadinya *bai al-samsarah* sebagaimana yang berlaku pada Fatwa DSN MUI Nomor 62/DSN-MUI/XII/2017 tentang Akad *Jualah*. Selama proses pengadaan perjanjian, para pihak telah memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam Fatwa MUI tersebut.

ABSTRACT

Mahardika, Jeffry Aditya Putra, 17220183, **Rent Room Lease Contract Through Online Broker in Mamikos Application Perspective DSN MUI Fatwa Number 93 of 2014**. Thesis. Sharia Economic Law Department. Faculty of Sharia. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Advisor: Mahbub Ainur Rofiq, M.H.

Keywords: Lease Contract, Broker, Rent Room

Most people's patterns of economic transactions are affected by this increasingly rapid technological development. This has implications for lease deals that include third-party brokers. The Mamikos application function is used by Kunthobhaswara Kost to sell the boarding rooms it offers to the general public. However, there are some irregularities, including such illegal boarding houses as a result of the Mamikos application's advertisement. The Mamikos application, which is just a broker that connects parties who transact leases, is especially vulnerable to price fraud because the displayed price does not reflect the reality.

This study uses a juridical-empirical research method, namely field research conducted at Kunthobhaswara Kost having its address at Jalan Kunta Bhaswara IV No. 32, Polehan, Blimbing District, Malang City. Then the approach of this research is juridical-sociological research to examine the applicable legal provisions including research on legal identification and legal effectiveness. The data obtained by the researcher is from primary data sources, and secondary data sources are obtained from interviews, observations, and documentation.

The results of this study found that Kunthobhaswara Kost held a boarding house rental through a third party intermediary, namely the Mamikos application. However, there is a difference in the pricing displayed in the Mamikos application when it comes to determining the boarding home rental price at Kunthobhaswara Kost. The price differential is only visible at the Rp. 550.000, - per month rental price, even though the 2nd floor leasing price is Rp. 750.000, - per month. There is a gharar aspect that could destroy prospective boarding house customers, and it contradicts DSN MUI Number 93/DSN-MUI/2014 Fatwa on Intermediary (Wasatah) in the Property Business. The lease contract between the owner of the Kunthobhaswara Kost and the new client of the rooming house, and from the other hand, is actually realised by a ju'alah contract as a type of contract that sets out the terms due to the involvement of the Mamikos application reoccurrence of bai al-samsarah, as applicable in the Fatwa of DSN MUI Number 62/ DSN-MUI/XII/2017 concerning the Sale The parties have completed the conditions set forward by the MUI Fatwa during the process to obtain the contract.

مخلص

ماهارديكا، جيفري ئديتيا فوترا، ١٧٢٢٠١٨٣، اتفاقية تأجير غرفة الصعود إلى الطائرة من خلال وسيط عبر الإنترنت في منظور تطبيق Mamikos من فتوى DSN MUI رقم ٩٣ لعام ٢٠١٤، البحث العلمي. قسم حكم الصيدلية الشرعية. كلية الشريعة. الجامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشريف: محبوب عين الرفيق، الماجستير

الكلمة الرئيسية: عقد إيجار ، وسيط ، وغرفة تأجير

تتأثر أنماط المعاملات الاقتصادية لمعظم الناس بهذا التطور التكنولوجي السريع بشكل متزايد. هذا له آثار على صفقات الإيجار التي لبيع الغرف Mamikos ووظيفة تطبيق Kunthhobhaswara Kost تشمل وسطاء الطرف الثالث. تستخدم شركة الداخلية التي تقدمها لعامة الناس. ومع ذلك ، هناك بعض المخالفات ، بما في ذلك مثل هذه المنازل غير القانونية نتيجة لإعلان ، وهو مجرد وسيط يربط بين الأطراف التي تتعامل مع عقود الإيجار ، معرض بشكل Mamikos تطبيق Mamikos تطبيق خاص للاحتيال في الأسعار لأن السعر المعروض لا يعكس الواقع.

Kunthhobhaswara تستخدم هذه الدراسة أسلوب البحث القانوني التجريبي ، أي البحث الميداني الذي تم إجراؤه في Jalan Kunta Bhaswara IV No. 32 ، Polehan ، Blimbing District ، Malang ، وعنوانه في Kost City. ومن ثم فإن منهج هذا البحث هو البحث القانوني - الاجتماعي لفحص الأحكام القانونية المعمول بها بما في ذلك البحث في التعريف القانوني والفعالية القانونية. البيانات التي حصل عليها الباحث هي من مصادر البيانات الأولية ، ومصادر البيانات الثانوية مأخوذة من المقابلات والملاحظات والتوثيق.

عقد إيجار منزل داخلي من خلال وسيط طرف ثالث ، وهو Kunthhobhaswara Kost وجدت نتائج هذه الدراسة أن عندما يتعلق الأمر بتحديد سعر Mamikos ومع ذلك ، هناك اختلاف في الأسعار المعروضة في تطبيق Mamikos. فرق السعر مرئي فقط عند الروبية. 550.000 - سعر الإيجار Kunthhobhaswara Kost. إيجار المنزل الداخلي في شهريا. هناك جانب غرر يمكن أن يدمر عملاء المنازل Rp. 750.000 شهريًا ، على الرغم من أن سعر إيجار الطابق الثاني هو الفتوى حول الوسيط (الوساطة) في 2014 / DSN-MUI / 93 DSN MUI المحتملين ، وهو يتعارض مع رقم والعميل الجديد لمنزل السكن ، ومن ناحية أخرى ، يتم Kunthhobhaswara Kost مجال العقارات. عقد الإيجار بين مالك ، بيع السمسة Mamikos تنفيذه فعليًا من خلال عقد جولة كنوع من العقد الذي يحدد الشروط بسبب مشاركة تكرار تطبيق بشأن البيع. أكمل الطرفان الشروط 2017 / XII / DSN-MUI / 62 DSN MUI كما هو مطبق في فتوى التي حددتها فتوى وزارة الداخلية أثناء عملية الحصول على العق

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan teknologi yang seperti kita rasakan saat ini memiliki kontribusi besar dalam memenuhi segala kehidupan sehari-hari seperti pada bidang pendidikan, industri, sampai pada kegiatan perdagangan. Pesatnya pertumbuhan teknologi mampu menggiring manusia dalam memperoleh berbagai informasi yang dibutuhkan. Segala kebutuhan informasi yang diinginkan akan terpenuhi melalui pemanfaatan teknologi salah satunya ketika manusia sedang mencari hunian sebagai kebutuhan primer. Hunian yang dimaksud dapat berupa rumah, kontrakan, maupun indekos dengan menyesuaikan keinginan manusia. Dalam hal ini, indekos menjadi pilihan sewa hunian yang praktis terutama di kalangan mahasiswa, sehingga sistem yang digunakan ialah melalui perjanjian sewa menyewa.

Rumah kos ialah salah satu pilihan hunian yang disediakan oleh penyedia jasa penginapan maupun tempat tinggal dalam satu lingkup lingkungan terdiri dari beberapa kamar. Kamar yang disediakan memiliki fasilitas masing-masing untuk ditawarkan kepada calon penyewa yang kemudian disesuaikan kembali dengan tarif atau harga yang ditentukan oleh pemilik rumah kos. Sedangkan untuk menentukan jangka waktu penyewaan diserahkan langsung kepada calon penyewa

kamar.¹ Transaksi yang berlangsung dalam serah terima ini ialah melalui perjanjian sewa menyewa.

Sewa menyewa secara harfiah bahasa Arab ialah *al-ijarah* atau dalam kata lain diuraikan sebagai kata "*ijarah*" atau "*al-ujrah*" yang artinya sewa atau upah. Sewa menyewa menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional adalah bentuk akad yang dengan diwujudkan kegiatan pemindahan hak guna dari suatu barang atau jasa dengan ditentukan jangka waktunya kemudian pembayaran dilaksanakan melalui sistem sewa atau upah, artinya pemindahan hak tanpa melibatkan kepemilikan dari barang itu sendiri. Sedangkan sewa menyewa atau *ijarah* menurut Bank Indonesia merupakan kegiatan menyewa sebuah manfaat dari barang atau jasa yang ditawarkan dengan melibatkan pemilik objek sewa dengan si penyewa agar memperoleh imbalan berupa sewa bagi pemilik objek penyewa.²

Transaksi akad yang dilaksanakan dalam sewa menyewa kamar kos harus jelas dan terbuka agar tidak menimbulkan perselisihan saat akad penyewaan sedang berlangsung. Pada hakikatnya, sewa menyewa diperlukan upaya memberikan manfaat bagi pencari manfaat untuk menghindari kerugian yang akan dialami oleh para pihak. Sewa menyewa dilaksanakan dengan mengambil manfaat dari suatu benda dengan syarat benda tersebut tidak berkurang. Artinya, aspek kemanfaatan saja yang berpindah dari benda yang disewakan.

Kamar kos sebagai benda yang disewakan menyediakan tempat dan beberapa barang yang telah tersedia didalamnya sebagai fasilitas untuk kemudian

¹ Dwi Ratnasari, Dindira Bela Qur'ani, Apriani, "*Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Berbasis Android*", Jurnal Ilmiah Bidang Teknologi Informasi dan Komunikasi, Vol. 4 (1), Januari 2018, 32

² Salem Renaldy, "Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif dan Hukum Islam," (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2020)

dapat diambil kemanfaatannya oleh penyewa kamar. Penyewa kamar tidak berkuasa atau hak kepemilikan barang-barang tersebut sehingga sebagai pihak yang mengambil kemanfaatannya maka penyewa wajib menjaga barang tersebut dan tidak merusaknya.³

Praktik transaksi sewa menyewa seringkali tidak dipromosikan secara langsung oleh penyedia sewa kamar kos. Karena hal itu, maka penyedia sewa kamar kos menggunakan jasa lain dalam mempromosikan atau ikut menjualkan sewa indekos oleh pihak lain yang akan ditawarkan kepada calon penyewa kamar. Pihak lain tersebut disebut sebagai makelar atau perantara yang menghubungkan calon penyewa kamar dan pemilik sewa kamar dengan penentuan harga yang telah disepakati bersama. Makelar sebagai perantara pun akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang ditetapkan oleh pemilik sewa kamar.⁴

Pihak ketiga sebagai perantara atau makelar dari calon penyewa kamar dengan pemilik sewa kamar dapat disebut sebagai *samsarah*. Makelar merupakan pihak sebagai perantara dari kegiatan jual beli barang atau jasa milik orang lain yang nantinya akan memperoleh upah atau keuntungannya sendiri tanpa menanggung risiko sama sekali. Kedudukan makelar dalam hal ini menjadi penengah antara pemilik sewa kamar dengan calon penyewa kamar kos.

Hukum Islam telah menjelaskan keabsahan dari sistem perantara atau makelar ini karena memberikan manfaat bagi beberapa pihak yang membutuhkan,

³ Nita Enggal Maynanda, "Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur", (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Metro),

⁴ Alif Dico Prastowo, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2017)

baik calon penyewa dengan pihak menjual sewaan kamar, maupun makelar itu sendiri. Keberadaan perantara atau makelar dalam kehidupan manusia zaman sekarang menjadi sangat penting untuk memenuhi kebutuhannya dalam mencari kemudahan pada bidang bisnis properti. Fenomena perantara pun telah berlangsung sejak zaman Islam klasik yang dibuktikan dari pernyataan Ibnu Abbas RA berbunyi *"tidak apa-apa, kalau seseorang berkata juallah kain ini dengan harga sekian, lebih dari penjualan harga adalah untuk kamu"*.⁵

Keabsahan lain diungkapkan oleh Fatwa Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/IV Tahun 2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*), di mana perantara diperbolehkan oleh ajaran hukum Islam selama tidak bertentangan dengan syariat dan bukan barang atau jasa yang dilarang oleh agama. Maka dari itu, pelaksanaan perantara penjualan barang atau jasa yang dilakukan oleh makelar hukumnya boleh dijadikan sebagai profesi.

Pada praktiknya, sewa-menyewa melalui aplikasi atau website Mamikos penulis telah menemukan beberapa kejanggalan; *Pertama*, dari berita yang di akses di Tribunnews yang mengemukakan bahwa terdapat suatu kondisi yang berpotensi terjadinya penipuan dalam sewa menyewa apartemen. Kronologisnya dimulai dari pihak aplikasi Mamikos menerima informasi dari Ibu Indah yang mengalami penipuan atas penyewaan apartemen. Setelah Mamikos melakukan pengecekan, Ibu Indah menghubungi langsung nomor pengiklan dan kemudian melakukan pembayaran langsung ke pengiklan tanpa memastikan unit apartemen yang ingin disewa dan memastikan identitas pengiklan terlebih dahulu. Adapun

⁵ Rufaidah Hasibuan, "Implementasi Fatwa DSN No. 93/DSN-MUI/IV/2014 Tentang Keperantaraan (*Wasathah*), Dalam Bisnis Properti", (Skripsi, Institut Ilmu Al-Quran Jakarta, 2018)

transaksi yang terjadi di luar Mamikos ini seharusnya menjadi tanggung jawab pihak-pihak yang bertransaksi. Sebelumnya pada hari Senin tanggal 13 Januari 2020, pihak Mamikos sudah bertemu secara langsung dan menerima laporan yang disampaikan oleh Ibu Indah. Pada hari ini, 16 Januari 2020, pihak Mamikos sudah menghubungi kembali dan bertemu Ibu Indah untuk memberikan solusi yang terbaik.⁶

Kedua, pada realitanya ada praktek penyewaan tempat kos yang terdapat di Kunthobhaswara Kost, dimana pihak pemilik kos mencantumkan foto dengan harga tertentu padahal foto yang tertera di aplikasi Mamikos ada perbedaan harga yang cukup signifikan pada saat melihat tempat penyewaan kos secara langsung. Terkait permasalahan di tempat Kunthobhaswara Kost, ada beberapa kos yang disewakan melalui aplikasi Mamikos ditampilkan dengan harga 500 ribu setiap bulan tiap kamar, sedangkan dalam penyewaan ini terdapat dua jenis kamar ini. Kos ini mempunyai dua lantai yang berbeda harga, yang harga 500 ribu terdapat di lantai pertama sedangkan di lantai kedua yaitu 750 ribu, yang menjadi berbeda harga yaitu terkait fasilitasnya dan ukuran kamarnya. Tetapi dalam mamikos hanya tertera satu harga yang berada di lantai pertama. Dalam hal ini dapat diasumsikan bisa menyebabkan para pihak penyewa kos dirugikan dengan adanya perbedaan harga yang tertera di Mamikos dan saat melihat langsung ke tempat penyewaan tersebut.

⁶ Pravritri Retno Widyastuti, “Tanggapan Mamikos Terkait Kasus Penipuan yang Menimpa Seorang Pengguna di Yogyakarta”, Tribunnews, 17 Januari 2020, <https://www.tribunnews.com/regional/2020/01/17/tanggapan-mamikos-terkait-kasus-penipuan-yang-menimpa-seorang-penggunanya-di-yogyakarta> diakses pada tanggal 3 April 2021 pada pukul 19.55 WIB

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis perlu menganalisis persoalan itu, sebab dalam akad sewa-menyewa harus dilakukan dengan menghindari *gharar* agar tidak terjadi kerugian terhadap kedua belah pihak. Kemudian muncul berbagai pertanyaan seperti bagaimana pelaksanaan akad sewa yang diadakan oleh penyewa kamar kos dengan makelar, kemudian bagaimana penentuan hasil keuntungan yang diperoleh oleh makelar dari biaya sewa kamar indekos. Padahal dalam hukum Islam memberikan ajaran bahwa segala aktivitas atau kegiatan bermuamalah diharapkan selalu bertutur kata jujur, adil, dan menggunakan cara yang diperbolehkan syariat Islam. Maka dari itu, sewa menyewa pun wajib dilaksanakan berdasarkan saling rela atau ikhlas, karena Islam memberikan ajaran tentang saling tolong menolong antar sesama dalam berbuat kebaikan untuk menghindari kerugian bagi orang lain.⁷

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas terkait Fatwa DSN MUI NO 93 Tahun 2014 tersebut, peneliti ingin meninjau tentang Praktik Terhadap Akad Sewa Menyewa Kamar Kost Melalui Makelar Online Terkait Penggunaan Aplikasi Mamikos. Untuk lebih memahami proses tersebut, peneliti memutuskan untuk melakukan penelitian dengan judul “Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Melalui Aplikasi Mamikos (Perspektif Fatwa DSN MUI Nomor 93 Tahun 2014)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka perlu dirumuskan masalah yang akan dibahas dalam penelitian yakni:

⁷ Asri Ayu Wardani, “Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN MUI No. 93 Tahun 2014 Terhadap akad Samsarah Pada “Makelar Motor” Di Tambak Sari Sumur Sidoarjo, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2019)

1. Bagaimana praktek sewa menyewa kamar kost melalui aplikasi Mamikos di Kunthobhaswara Kost?
2. Bagaimana perjanjian sewa menyewa kamar kost melalui aplikasi Mamikos perspektif perspektif Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/2014?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa kamar kost melalui aplikasi Mamikos di Kunthosbhaswara Kost.
2. Untuk mengetahui perjanjian sewa-menyewa kamar kost melalui aplikasi Mamikos menurut perspektif Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/2014 .

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat mencapai kontribusi hasil sesuai dengan perumusan masalah dan tujuan penelitian. Sehingga adapun manfaat yang akan dihasilkan meliputi:

1. Secara teoritis, diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan tentang Hukum Ekonomi Syariah pada umumnya dan pada khususnya dapat menambah materi tentang praktek akad sewa menyewa melalui makelar online, serta bermanfaat sebagai bahan acuan bagi peneliti-peneliti selanjutnya dalam mengkaji lebih jauh masalah yang diungkapkan dalam penelitian ini.

2. Secara praktis, diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan yang berharga bagi eksekutor dari pihak pemilik Kunthobhaswara Kos untuk dapat melakukan akad sewa-menyewa sebagaimana semestinya karena ada undang undang yang telah mengaturnya.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional ini dibuat agar para pembaca dapat menggambarkan variable penelitian secara spesifik dan terukur, sehingga nantinya penelitian ini tidak menimbulkan intrepertasi ganda maupun kesalahpahaman bagi pembaca.

1. Akad Sewa Menyewa

Sewa menyewa atau *ijarah* adalah perjanjian yang dilaksnaakan dengan memberikan pertukaran manfaat dari barang atau jasa yang kemudian diberikan imbalan dengan jumlah tertentu dari jangka waktu yang disepakati. Artinya, *ijarah* atau sewa menyewa merupakan penjualan dari manfaat suatu barang atau jasa, bukan ditekankan pada barang itu sendiri yang dijual. Tinjauan fikih muamalah memberikan pembagian *ijarah* terdiri dari 2 pengertian, *pertama*, perjanjian sewa atas sebuah barang. *Kedua*, perjanjian sewa atas sebuah jasa atau tenaga perburuhan.

Perwujudan dari perjanjian sewa menyewa yaitu bersifat konsensual sebagaimana perjanjian pada umumnya. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu kekuatan hukum yang dilangsungkan saat sewa menyewa diadakan dari pihak yang memberikan sewaan wajib menyerahkan barang sewaan kepada pihak penyewa. Kemudian nantinya pihak penyewa pun wajib menyerahkan uang atau imbalan kepada pihak pemilik sewaan. Setelah kesepakatan tersebut berlangsung,

maka para pihak berhak atas kemanfaatan yang diberikan dan pihak pemilik sewaan berhak mengambil kompensasi atas sebab dari kegiatan sewa adalah suatu hal yang bersifat timbal balik.⁸

2. Makelar

Makelar merupakan pedagang sebagai perantara dari pihak yang melaksanakan transaksi dengan tujuan untuk menjualkan barang pihak lain kepada pembeli yang kemudian akan memperoleh keuntungan dari hasil penjualan barang tersebut sesuai kesepakatan bersama. Makelar dapat dikatakan sebagai pihak yang menengahi penjual dan pembeli dalam melaksanakan transaksi jual beli.⁹

Al-Syatibi memberikan pendapat bahwa beban syariah dikembalikan lagi kepada penjagaan dari tujuan pada makhluk. Tujuan tersebut terdiri dari *dlaruriyyat*, *hajiyyat* dan *tahsiniyyat*. Tujuan yang terkandung di dalamnya ialah mewujudkan kemasalahan manusia di dunia akhirat melalui penentuan hukum yang ditetapkan..

Selain adanya ketidaksepakatan tentang definisi ajaran Islam, para ulama Ushul Fiqh meyakini bahwa ajaran Islam merupakan tujuan akhir yang harus dicapai melalui penerapan ajaran Islam. Penerapan hukum Islam dalam kehidupan nyata (dunia) adalah dengan menciptakan kemanfaatan atau kebaikan bagi semua makhluk di muka bumi, kemudian berdampak pada manfaat atau kebaikan tersebut di kemudian hari.

⁸ Farid Wajdi, Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020), 269

⁹ Sarjana Ekonomi, *makelar adalah*, <https://sarjanaekonomi.co.id/makelar-adalah/> diakses pada tanggal 3 April 2021 pada pukul 19.55 WIB

F. Sistematika Pembahasan

Dengan tujuan mempermudah untuk memahami dan pembahasan penelitian ini dengan ini peneliti menata sedemikian rupa pembahasan secara sistematis berdasarkan urutan permasalahan yang di dapat dan penulis membagi penulisan penelitian ini menjadi lima bab dengan perincian sebagai berikut.

BAB I Pendahuluan: dalam bab ini penulis akan menguraikan beberapa permasalahan yang meralat belakangi dilakukannya penelitian yang meliputi rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian.

BAB II Tinjauan Pustaka: dalam bab ini penulis akan menguraikan beberapa penelitian terdahulu yang mencakup di dalamnya penelitian yang sudah dilakukan oleh peneliti lainnya yang berkesinambungan kepada penelitian penulis dan mengkrucutkan persoalan terkait sewa-menyewa kamar kost melalui makelar online dalam Fatwa DSN-MUI, untuk mempermudah penulis dalam menganalisis setiap permasalahan yang dibahas.

BAB III Metode Penelitian: penjelasan serta penjelasan metode penelitian seperti apa yang digunakan penulis dalam penelitiannya dan di dalamnya terdapat jenis penelitian, metode pengumpulan data, metode pengolahan data yang di gunakan dalam penelitian penulis.

BAB IV Hasil penelitian dan pembahasan merupakan hasil dari penelitian serta pembahasan mengenai bagaimana praktek sewa-menyewa kamar kost melalui aplikasi mamikos tersebut di lapangan melalui wawancara dan

lainnya dan penulis akan mendeskripsikannya agar mempermudah dalam memahami maksud dan tujuan penulis.

BAB V Penutup merupakan bagian kesimpulan dan sebagai jawaban dari permasalahan pada rumusan masalah serta beberapa saran, dalam penulisan penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah dasar patokan bagi penulis sebagai bahan pengembangan penelitian yang akan dilaksanakan dalam menelaah problematika yang sedang terjadi melalui sudut pandang yang berbeda. Penelitian terdahulu juga digunakan peneliti sebagai bahan kajian ulang serta rujukan referensi dalam melaksanakan penelitian selanjutnya. Adapun yang tergolong dalam penelitian terdahulu ini tidak harus atau wajib berbentuk skripsi saja, tetapi semua tulisan entah itu dalam bentuk jurnal, tesis, disertasi atau yang lainnya boleh dimasukkan. Perlu diketahui bahwa bagian terpenting dari penelitian terdahulu ini harus memiliki perbedaan dari yang sedang ditulis diatas. Adapun untuk penelitian kali ini yang bertema dengan akad sewa menyewa melalui makelar ada beberapa penelitian yang telah ditulis sebelumnya antara lain :

1. “Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN MUI NO 93 Tahun 2014 Terhadap Akad Samsarah Pada Makelar Motor” penelitian ini dilakukan oleh Asri Ayu Wardani, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel (2019), hasil penelitian ini menjabarkan tentang praktik akad samsarah atas makelar motor terkait kejelasan mengenai jangka waktu dan besaran upah yang diambil dari transaksi tersebut serta Fatwa tersebut juga

memperbolehkan adanya makelar sebagai syarat sah perjanjian antara para pihak.

Persamaan yang ada pada penelitian ini ialah: *Pertama*, objek dalam penelitian ini yaitu tentang kejelasan dari praktik jual beli atau sewa menyewa melalui makelar. Sedangkan yang menjadi perbedaan yang ada dalam penelitian ini, meskipun objek penelitiannya adalah tentang keperantaraan, namun yang menjadi berbeda yaitu letak pembahasan. Penelitian ini yang berfokus tentang akad sewa-menyewa melalui makelar online.¹⁰

2. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun” penelitian ini dilakukan oleh Alif Dico Prastowo, Program Studi Muamalah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo (2017) hasil penelitian tersebut mengkaji tentang praktik sewa rumah yang berbeda dengan praktik sewa rumah pada umumnya karena praktik ini makelar itu mengambil keuntungan yang cukup besar.

Persamaan yang ada pada penelitian ini ialah: *Pertama*, Objek dalam penelitian ini adalah tentang sewa-menyewa suatu barang. *Kedua*, jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan model dan yuridis empiris. Sedangkan perbedaan yang ada dalam

¹⁰ Asri Ayu Wardani, “Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN MUI No. 93 Tahun 2014 Terhadap akad Samsarah Pada “Makelar Motor” Di Tambak Sari Sumur Sidoarjo, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2019)

penelitian ini adalah, penelitian ini merujuk pada dasar-dasar hukum Islam yaitu KHES.¹¹

3. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Motor Bekas Melalui Makelar” ditulis oleh Ahmad Hasan Bisri, Program Studi Muamalah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo (2018), hasil penelitian dari mahasiswa tersebut menjelaskan upaya tentang syarat dan rukun jual beli motor. Pada beberapa kasus di penelitian ini telah akad jual beli motor melalui makelar telah menyara’ dan dapat dikatakan praktek tersebut tidak sesuai dengan syarat dan rukun jual beli. Persamaan yang ada pada penelitian ini ialah: Objek dalam penelitian ini adalah praktek dari pihak ketiga yaitu makelar. Adapun perbedaannya adalah, *Pertama* penelitian ini menggunakan akad jual beli serta rukun dan syarat sah. *Kedua* penelitian ini menjelaskan praktik jual beli barang.¹²

Tabel 1
Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No.	Penulis/Universitas/Tahun/Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Asri Ayu Wardani/Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya/2019/Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN MUI NO 93 Tahun 2014 Terhadap Akad	Memiliki kesamaan dalam hal pembahasan mengenai Fatwa DSN MUI NO 93 Tahun 2014, dan menggunakan	Mengutamakan akad jual beli melalui fatwa tersebut serta akad samsarah sebagai titik fokus penelitian tersebut

¹¹ Alif Dico Prastowo, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2017)

¹² Ahmad Hasan Basri, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Motor Bekas Melalui Makelar,” (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2018)

	Samsarah Pada Makelar Motor Di Tambak Sumur Sidoarjo	jenis penelitian hukum empiris.	
2.	Alif Dico Prastowo/Institut Agama Islam Negeri Ponorogo/2017/Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun	Memiliki kesamaan dalam hal pembahasan dan sewa-menyewa barang.	Merujuk pada dasar hukum KHES tentang sewa rumah melalui makelar.
3.	Ahmad Hasan Bisri/Institut Agama Islam Negeri Ponorogo/2018/Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Motor Bekas Melalui Makelar	Memiliki kesamaan pembahasan yaitu tentang kejelasan dari pihak ketiga terkait jual beli motor tersebut yaitu makelar.	Lebih mengarah tentang syarat dan sah dari jual beli motor tersebut.

B. Kerangka Teori

1. Fatwa DSN MUI Nomor 93 Tahun 2014

Fatwa DSN MUI adalah salah satu produk hukum dihasilkan dari ijtihad para ulama Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia sebagai wujud hukum positif yang mengatur tentang peraturan perundang-undangan yang harus dilaksanakan oleh pihak ekonomi syariah. Dalam Fatwa tersebut penulis sedikit menjabarkan terkait Fatwa DSN MUI No 93 Tahun 2014:

- a. Akad *Wasathah* merupakan perjanjian atau akad berbasis keperantaraan (*brokerage*) yang mana *wasith* (perantara) berhak atas perolehan keuntungan atau upah yang telah diketahui dan disepakati sebelumnya atas pekerjaan yang dilakukan;

- b. Akad *Bai' al-samsarah (brokerage)* merupakan akan yang dilakukan perantara sebagai penengah dalam menjual barang atau jasa yang nantinya juga berhak memperoleh keuntungan;
- c. Akad *Wakalah bil ujarah* telah dijelaskan dalam fatwa DSN MUI Nomor 52/DSN-MUI/200 tentang akad *wakalah bil ujarah* pada asuransi dan reasuransi;
- d. Akad *Ju'alah* telah dijelaskan dalam fatwa DSN MUI Nomor 62/DSN-MUI/2007 tentang akad *ju'alah*;
- e. Akad Jual-beli (*al-bai*) yang telah dijelaskan sebagaimana yang tercantum dalam fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/2000 tentang *murabahah*, Fatwa DSN MUI Nomor 05/DSN-MUI/2000 tentang jual beli *salam*, Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/2000 tentang jual beli *ishtisna'*;
- f. Akad *Musyarakah* sebagaimana penjelasannya tercantum dalam Fatwa DSN MUI Nomor 08/DSN-MUI/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*;
- g. *Taqwin al-'urudh* telah dijelaskan lebih lanjut sebagaimana yang tertuang dalam Fatwa DSN MUI Nomor 89/DSN-MUI/2013 tentang Pembiayaan Ulang.

Gharar sebagaimana yang diterangkan dalam *Ma'ayir Syar'iyah* Nomor 31 (4) bahwa *gharar* yang dilarang oleh ajaran Islam ialah *gharar katsir* yang

terdapat dalam akad *'awadhat* sebagai objek utama akad atau *ashliyyah* (bukan *tabi'iyah*).¹³

2. Akad Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam Islam atau *Ijarah* diambil dari kata الأجر berasal dari kata أجر - يأجر - أجور yang berarti الجزاء على العمل artinya imbalan dari suatu pekerjaan.¹⁴ Sayyid Sabiq mengartikan *ijarah* yaitu *al-iwadhu* berarti ganti dan *ath thawab* berarti pahala yang dinamakan *ajru* atau upah.¹⁵ Sedangkan menurut Wahbah Zuhili mendefinisikan sewa menyewa atau *ijarah* ialah بيع المنفعة yaitu jual beli manfaat.¹⁶ Ulama Syafi'iyah memandang akad sewa menyewa merupakan akad dalam memperoleh dari kemanfaatan suatu barang dimana serah terima dan anti upahnya telah diketahui.¹⁷

Beberapa pengertian dari akad sewa menyewa tersebut dapat disimpulkan bahwa *ijarah* atau sewa menyewa adalah suatu transaksi dalam mengadakan perjanjian untuk memperoleh kemanfaatan atau pemakaian dari suatu barang berwujud. Sewa menyewa hanya sebatas pemindahan kemanfaatannya saja tanpa perlu melibatkan pemindahan dari benda atau jasa tersebut. Para ulama fikih menambahkan bahwa *ijarah* dilarang apabila diwujudkan dengan nilai tukar uang seperti dirham dan dinar karena sifat yang

¹³ Direktorat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, *peraturan & perundang-undangan*, <https://putusan3.mahkamah.go.id/peraturan/detail/>

¹⁴ Muhammad bin Mukarram ibn Mazhur al-Ifriqi al-Mishri, *Lisanul Arab Juz I*, (Kairo: Darul Hadis, 2002), 24

¹⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 13*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 203

¹⁶ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu Juz IV*, (Beirut: Darul Fikr, 1989), 731

¹⁷ Muhammad Khatib As-Syarbaini, *Mughni Al-Muhtaj Juz II*, (Beirut: Darul Fikr, 1978), 332

melekat pada transaksi tersebut berupa penghabisan atas keberadaan materi, padahal sebenarnya *ijarah* hanya tertuju pada manfaat yang dihasilkan dari suatu benda atau jasa.¹⁸ Jadi, sewa menyewa atau *ijarah* adalah kegiatan mengadakan perjanjian atau akad untuk mengambil manfaat dari yang dihasilkan oleh orang lain kemudian dibayar sebuah upah yang telah disepakati bersama atas dasar syarat.¹⁹ Sewa-menyewa dapat diartikan sebagai transaksi yang diambil kemanfaatan atas sebuah benda atau jasa dengan takaran yang telah diketahui menurut syarat-syarat yang telah ditentukan sebagai keabsahan akad. Definisi tersebut dapat ditarik beberapa unsur yang terdapat dalam sewa menyewa yaitu sebagai berikut.

- a. Terdapat pihak yang menyewa dan penyewa
- b. Terdapat kesepakatan berupa akad
- c. Terdapat objek yang disewakan untuk diambil manfaatnya
- d. Terdapat imbalan atas pengambilan manfaat dari objek akad
- e. Kemanfaatan objek akad jelas dan tidak kabur
- f. Jangka waktu pelaksanaannya ditentukan oleh para pihak

Dasar hukum keabsahan akad *ijarah* terdapat dalam firman Allah Swt. berikut ini.

أَجُورُهُ فَمَّا تُوهُنَنَّ لَكُمْ أَرْضَعْنَ فَإِنْ

“Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan,

¹⁸ H. Idris, *Hadis Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2015), 233

¹⁹ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN Malang Press, 2018), 49

kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka.” (At-Thalaq : 6)²⁰

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجِرْتَهُ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

" Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.” " (Al-Qashash: 26)²¹

Sedangkan dasar hukum akad *ijarah* terdapat pula dalam hadis berikut.

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”

عن عائشة رضی اللہ عنہا زوج نبي صلی اللہ علیہا وسلم قالت : واستأجر رسول

صلی اللہ علیہ وسلم و أبو بكر رجلا من بنی الدیل هادیا خريتنا وهو علی دين كفر

قريش فدفعنا الی ه راحلتی هما وواعداه غار ثور بعد ثلاث لیال برا حلتی هما صبح ثالث

“Dari Aisyah r.a. ialah istri nabi Muhammad Saw. yang berkata bahwa “Rasulullah Saw. dan Abu Bakar pernah menyewa seorang ahli petunjuk jalan berasal dari bani Adil, sedangkan orang tersebut merupakan golongan dari kafir Quraisy. Kemudian Rasulullah Saw. dan Abu Bakar memberikan kendaraan kepada ahli petunjuk jalan dan Rasulullah Saw. maupun Abu Bakar berjanji kepada orang kafir Quraisy tersebut bertemu di gua tsur setelah ebrpisah tiga malam yang ketiga”” (H.R. Bukhari)²²

Beberapa dasar hukum tersebut telah mengisyaratkan bahwa transaksi sewa menyewa sah hukumnya, yaitu wajib membayarkan upah kepada pihak yang telah memberikan jasa kepada yang membutuhkan. Sekalipun pihak yang

²⁰ Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya (Edisi Penyempurnaan 2019)*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), 824

²¹ Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya (Edisi Penyempurnaan 2019)*, 559

²² Imam Abu Abdullah Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Terjemahan Shahih Bukhar Juz III: Terjemahan Ahmad Sunarto*, (Semarang: Asy-Syifa, 1992), 333

mengadakan akad adalah bukan orang Islam sebagaimana yang dilakukan Rasulullah Saw. dengan Abu Bakar. Mayoritas ulama fikih membolehkan pula mengadakan sewa menyewa dengan orang-orang muysrik dalam keadaan darurat atau tidak.²³

Sebagaimana berlakunya perjanjian pada umumnya, sewa menyewa pun bersifat konsensual sehingga memiliki kekuatan hukum setelah diadakannya kesepakatan bersama. Artinya, penyewa wajib memberikan upah kepada pemilik sewaan atas barang atau jasa yang telah diserahkan.²⁴ Akad sewa menyewa disamakan dengan akad *ijrah* apabila ditinjau dari hukum Islam. Landasan keabsahan akad *ijrah* terdapat dalam Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/2000 yang diartikan sebagai transaksi untuk menyediakan benda atau jasa oleh pemilik sewaan yang dipindahkan hak guna atau kemanfaatannya kepada pihak penyewa tanpa diikuti dengan pemindahan atas kepemilikan dari barang atau jasa itu sendiri.²⁵

Di dalam akad *ijarah* terdapat beberapa rukun dan syarat untuk memenuhi ketentuan syarat. *Pertama*, rukun *ijarah* meliputi beberapa hal yaitu:

- a. *Aqidani*, yakni *mu'jir* (pemberi sewa/pemilik);
- b. *Musta'jir* (penerima sewa/penyewa);
- c. Objek *ijarah*, yakni *ujrah* (upah/harga)
- d. *al-Manfaat* (barang yang disewakan/jasa);
- e. *Shighat*, yakni ijab dan qabul.

²³ Hafidz Ibn Hajar Al-‘Asqalani, *Fathul Baari Juz III: Penjelasan Kitab Shahih Bukhari Cetakan Kedua*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), 49

²⁴ Farid Wajdi, Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), 269

²⁵ Asih Suyadi, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Sukabumi: CV. Jejak, 2020), 137

Kedua, syarat *ijarah* meliputi beberapa hal yaitu:

- a. Pemberi sewa (pemilik barang) dan penyewa harus sama-sama baligh, berakal sehat, rela dan kepemilikan wilayah;
- b. Kemanfaatan telah melekat pada barang atau jasa yang dapat diambil;
- c. Objek barang harus tetap utuh selama manfaat telah diambil dengan batas waktu yang disepakati bersama;
- d. Nominal harga sewa dan pembayaran harus jelas;
- e. Waktu penyewaan harus dapat diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak;
- f. Objek *ijarah* dapat diwujudkan dengan jasa, misal dokter, buruh, karyawan, supir dan lain-lain;
- g. Objek *ijarah* adalah manfaat barang atau jasa yang mubah yang dibenarkan syara’;
- h. Harga upah atau imbalan harus berupa sesuatu yang tidak ternilai, baik materi, uang dan jasa;
- i. Jasa atau pekerjaan yang disewakan tidak berupa pelaksanaan kefarduan dan kewajiban kepada pekerja sebelum akad *ijarah*;
- j. Pekerja tidak boleh mengambil manfaat atau jasa atau pekerjaan sendiri.

Ijarah ditinjau dari akadnya, termasuk akad *lazim*, dalam arti tidak bisa dibatalkan kecuali terdapat masalah dalam proses akad tersebut, sehingga bisa terjadi masalah dalam hal manfaat barang/jasa yang disewakan dan menyebabkan

batalnya akad ijarah, kecuali pemberi sewa mengganti barang yang terjadi masalah terhadap dalam akad ijarah tersebut.²⁶

Akad sewa menyewa dapat berakhir dengan beberapa hal yang membatalkan. Adapun faktor-faktor yang dapat menyebabkan akad sewa menyewa ini berakhir diantaranya:

- a. Adanya aib yang terdapat barang yang disewa tersebut. Aib ini diartikan sebagai kekurangan atau kelemahan yang melekat pada barang sewaan sehingga menjadi penghalang untuk pengambilan kemanfaatan yang seharusnya dapat diperoleh oleh pihak yang menyewa. Tidak hanya kekurangan barang, rusaknya sebuah barang dapat menyebabkan berakhirnya akad.
- b. Barang yang disewa terjadi kemusnahan
- c. Telah terpenuhinya kemanfaatan yang diambil oleh pihak yang menyewa sehingga pekerjaan penyewa telah selesai atau masa telah berakhir. Hal ini telah lazim diakhiri karena hak dan kewajiban masing-masing telah terlaksana serta tidak ada lagi perikatan yang menuntut pihak yang bersepakat atas perjanjian.
- d. Salah satu pihak telah meninggal dunia, dimana menurut ulama Hanafiyah akad sewa menyewa menjadi berakhir karena kemanfaatan tersebut tidak dapat diwariskan.

²⁶ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Syariah*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), 57

- e. Menurut Hanafiyah, boleh *fasakh ijarah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan mem*fasakhkan* sewaan tersebut.²⁷

Eksistensi akad sewa menyewa bagi manusia banyak mendatangkan manfaat yang besar sekali karena terdapat tukar menukar manfaat antar manusia yang saling membutuhkan. Hal ini mencerminkan budaya bersosialisasi mempererat tali silaturahmi dalam menghindari perpecahan, permusuhan, dan perselisihan, serta mencapai tujuan dari bermuamalah itu sendiri, yaitu tolong menolong dalam kehidupan sehari-hari.

3. Akad *Ju'alah*

Menurut bahasa, akad *ju'alah* adalah pemberian maupun upah sedangkan menurut istilahnya diartikan sebagai penyerahan sesuatu karena seseorang telah mengerjakan pekerjaannya. Hukum Islam memberikan definisi akad *ju'alah* ialah berkomitmen untuk memberikan imbalan yang jelas atas pekerjaan tertentu maupun tidak tertentu yang sulit diketahui²⁸ Akad *ju'alah* artinya akad untuk menyerahkan beban atau tanggung jawab kepada orang lain agar seseorang tersebut melakukan kewajiban yang diberikan kepadanya.²⁹ Akad *ju'alah* dapat dikatakan sebagai salah satu akad untuk diambil manfaatnya dari sebuah materi .³⁰

Menurut Ulama Malikiyah, akad *ju'alah* merupakan akad sewa menyewa terhadap suatu manfaat yang akan tercapai tujuannya. Sebagaimana yang dikatakan seseorang “barang siapa yang mampu memulangkan atau

²⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), 122

²⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 432

²⁹ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 44

³⁰ Saifullah Al-Aziz, *Fiqih Islam Lengkap*, (Surabaya: Asy-Syifa, 2005), 388

mengembalikan binatang tunggangan saya yang kabur, atau barang yang hilang, atau siapapun yang dapat berkuasa mengurus kebun saya ini, maupun menjahit baju untuk saya, maka ia akan mendapatkan imbalan dengan jumlah sekian”.³¹

Ulama madzhab Syafi’iyah dan Hanabilah memberikan pendapat atas *ja’il* (pemilik pekerjaan) diperbolehkan untuk menambahkan atau mengurangi imbalan yang diberikan kepada *amil* (pekerja), karena menurut mereka akad ini ialah diperbolehkan dengan tidak mengikat (*ja’iz ghair lazim*). Bedanya, ulama Syafi’iyah menetapkan penambahan atau pengurangan imbalan dilakukan sebelum atau sesudahnya pekerjaan yang dilakukan oleh *amil*, namun ulama Hanabilah membatasi imbalan tersebut hanya pada sebelum pekerjaan itu akan dilaksanakan.³²

Taqiyudin An-Nabhani berpendapat bahwa upah dalam akad *ju’alah* dapat dikatakan sebagai *ijarah* karena transaksi yang dilakukan atas jasa tertentu kemudian diberikan sejumlah kompensasi.³³ Ulama lain pun memberikan pendapatnya bahwa upah di dalam *al-ju’l* tersebut diberikan atas manfaat yang telah diduga akan terwujud.³⁴

Beberapa definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa akad *ju’alah* adalah suatu akad atau perjanjian diperuntukkan bagi pihak yang memberikan pekerjaan dan pihak yang akan melakukan pekerjaan sesuai dengan ketentuan yang disepakati, kemudian si pemberi pekerjaan akan memberikan suatu imbalan tertentu sesuai

³¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, 432

³² Abu Bakar Al-Jazari, *Minhajul Mialim: Alih Bahasa Fadhli Bahri*, (Jakarta: Darul Falah, 2000), 438

³³ Taqiyudin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif: Perspektif Islam*. Penerj. Maghfur Wachid. (Surabaya: Risalah Gusti, 2009), 82

³⁴ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayah Al-Muqtashid*, (Semarang: Asy-Syifa, 1990), 230

dengan keahlian dan kemanfaatan yang dikontribusikan oleh pihak yang mengerjakan untuk menghargai usaha, waktu, dan tenaganya.

Ulama Syafi'iyah, Hanabilah, dan Malikiyah memberikan keabsahan terhadap pelaksanaan akad *ju'alah* sebagaimana beberapa landasan hukum dari Al-Qur'an maupun Hadis, yaitu salah satunya dari Al-Qur'an surat At Taubah ayat 105 yang berbunyi:

وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللّٰهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ اِلٰى عِلْمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ
فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ

*"Katakanlah (Nabi Muhammad), "Bekerjalah! Maka, Allah, rasul-Nya, dan orang-orang mukmin akan melihat pekerjaanmu. Kamu akan dikembalikan kepada (Zat) yang mengetahui yang gaib dan yang nyata. Lalu, Dia akan memberitakan kepada kamu apa yang selama ini kamu kerjakan." "*³⁵

Adapun terdapat pula dari Firman Allah Swt. dalam Qur'an Surat Yusuf ayat 72 yang berbunyi:

قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

*"Mereka menjawab, "Kami kehilangan cawan raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh (bahan makanan seberat) beban unta dan aku jamin itu." "*³⁶

³⁵ Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya (Edisi Penyempurnaan 2019)*, 279

³⁶ Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya (Edisi Penyempurnaan 2019)*, 338

Sedangkan landasan hukum yang dapat diambil dari hadis ialah sebagai berikut.

وَاللَّهِ إِنِّي لَأَرْقِي، وَلَكِنَّ وَاللَّهِ لَقَدْ اسْتَضَفْنَاكُمْ فَلَمْ تُضَيِّفُونَا، فَمَا أَنَا بِرَاقٍ لَكُمْ حَتَّى تَجْعَلُوا لَنَا جُعَلًا، فَصَالِحُوهُمْ عَلَى قَطِيعٍ مِنَ الْعَنَمِ، فَاذْطَلِقْ يَتَفِلْ عَلَيْهِ، وَيَقْرَأُ: الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ فَكَأَنَّمَا نُشِطَ مِنْ عِقَالٍ، فَاذْطَلِقْ يَمْشِي وَمَا بِهِ قَلْبَةٌ

“Demi Allah, saya bisa meruqyah. Tetapi, demi Allah, kami telah meminta jamuan kepada kamu namun kamu tidak memberikannya kepada kami. Oleh karena itu, aku tidak akan meruqyah untuk kalian sampai kalian mau memberikan imbalan kepada kami.” Maka mereka pun sepakat untuk memberikan sekawan k kambing, lalu ia pun pergi (mendatangi kepala kampung tersebut), kemudian meniupnya dan membaca “Alhamdulillahirobbil ‘alamiin” (surat Al Fatihah), maka tiba-tiba ia seperti baru lepas dari ikatan, ia pun dapat berjalan kembali tanpa merasakan sakit. Kemudian mereka memberikan imbalan yang mereka sepakati itu.”³⁷ (HR Bukhari Muslim)

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشَقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةَ السَّلْمِيِّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Diriwayatkan dari Abbas bin Walid Ad-damasyiq, diceritakan dari Wahab bin Said bin Atiyah As-salami, diceritakan dari Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari Bapakny dari Abdillah bin Umar berkata, bersabda Rasulullah SAW : ”Berikanlah upah atas jasa sebelum kering keringatnya”³⁸(HR Ibnu Majah)

Beberapa dasar hukum yang dijadikan landasan keabsahan akad *ju'alah* oleh ulama Malikiyah, Hanabilah, dan Syafi'iyah, dari ulama Hanafiah tidak

³⁷ Muhammad Fuat Abdul Baqi, *Al-Lu'lu' Wal Marjan (Mutiara Hadis Sahih Bukhari dan Muslim)*, (Jakarta: Ummul Qura, 2013), 759

³⁸ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid Al-Qazwani, *Sunan Ibnu Majah Bab Ijarah*, (Beirut: Darr Fikr), 20

memperbolehkan adanya akad ini karena terdapat unsur *gharar* karena adanya ketidakjelasan atas pekerjaan dan waktunya. Ulama Hanafiah men-*qiyas*-kan seluruh akad sewa menyewa terdapat kejelasan pekerjaan, upah, dan waktunya, namun tidak dengan akad *ju'alah*. Ulama Hanafiah baru mempebolehkannya berdasarkan dalil istihsan dengan memberikan imbalan kepada orang yang mampu mengembalikan budak yang kabur dari jarak perjalanan tiga hari atau lebih tanpa syarat. Jumlah imbalan tersebut diberikan untuk menutupi biaya selama perjalanan pencarian budak yang lari tersebut.³⁹ Jadi, imbalan diberikan menurut besaran penggantian biaya yang diupayakan seseorang atas perintah tertentu disesuaikan dengan porsi pekerjaannya.

Agar akad *ju'alah* dapat terlaksana dengan baik, maka berikut hal-hal yang harus diperhatikan dari rukun dan syarat yang wajib dipenuhi.

1) *Ja'il* (Pelaksana yang Memberikan Tugas)

Pihak ini dapat berupa perseorangan maupun badan hukum, baik yang memiliki perikatan langsung dengan objek yang dikerjakan maupun tidak ada hubungannya sama sekali. Pihak ini akan menjanjikan imbalan kepada seseorang yang diserahkan pekerjaan atas tanggung jawabnya. *Ja'il* wajib dilaksanakan oleh pihak yang tidak gila, bukan golongan dari anak kecil, maupun memiliki sifat idiot. *Ja'il* pun tidak diperbolehkan menyepakati perjanjian apabila terdapat unsur paksaan di dalamnya.

³⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, 433

2) Amil (Pekerja)

Pekerja akan melaksanakan apa yang diperintahkan oleh *ja'il* sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya kemudian *amil* akan memperoleh sejumlah imbalan yang ditetapkan bersama *ja'il*. *Amil* akan mengerjakan tugasnya apabila telah memperoleh izin dari pihak *ja'il*. Kemudian imbalan akan diberikan kepada *amil*, apabila ia telah selesai melakukan pekerjaannya.

3) Imbalan

Imbalan ditujukan untuk dimiliki, terhormat, atau hak khusus yang diketahui sebab musabab seorang *amil* diberikan imbalan. Jika *amil* tidak mengetahui kejelasan imbalannya, maka akad *ju'alah* tidak sah.

4) Pekerjaan

Pekerjaan yang dilaksanakan oleh *amil* terdapat tingkat kesulitan tersendiri karena imbalan tersebut diperuntukkan bagi seseorang yang mampu menangani kesulitan dari pekerjaan yang diserahkan oleh *ja'il*. Pekerjaan yang ditawarkan bukan suatu hal yang diwajibkan si *amil* secara *syar'i*, jika ia wajib secara *syar'i* lalu *amil* mengembalikannya, maka ia tidak berhak atas imbalannya.

5) Sighat

Ucapan akad hendaknya dimulai dari *ja'il* terlebih dahulu meskipun barang sudah jelas sebab yang dinilai adalah pekerjaan yang diberikan kepada *amil* yang sama dengan akad *wakalah*, dan tidak dinilai dari pekerjaan sama dengan akad *wakalah*, serta tidak dikatakan batal apabila

amil menjawab. Seandainya dia berkata kepadanya saya akan kembalikan hewanmu atau mobilmu dan saya mendapatkan bayaran satu dinar kemudian *ja'il* berkata ya atau menjawabnya, maka sudah dianggap cukup.⁴⁰ Selain disebut sebagai upah, pemberian imbalan yang diberikan kepada yang melaksanakan pekerjaan ini dapat diwujudkan dengan beberapa istilah sesuai dengan target dan objek yang dituju. Istilah-istilah tersebut dijelaskan sebagai berikut.

1) Insentif

Imbalan berupa tambahan dana uang sebagai upaya seseorang dalam mengambil kemanfaatan dari pekerja yang mengerjakan sesuatu atas permintaan.

2) Reward

Imbalan yang diberikan seseorang karena telah mencapai target atau pencapaian tertentu yang ditetapkan.

3) Gaji

Imbalan sebagai ganti dari keahlian, waktu serta tenaga yang dikerahkan oleh seorang karyawan di bawah perusahaan yang membutuhkan. Penentuan jumlah upah ini tergantung pada seberapa jauh tingkat keahlian, tenaga, dan waktu yang dikontribusikan oleh seorang pegawai.

⁴⁰ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah (Sistem Transaksi Dalam Fiqih Islam)*, (Jakarta: Amzah, 2010), 333-337

4) Komisi

Komisi ialah imbalan yang diberikan atas dasar bagi hasil dari sebuah usaha yang dilakukan dan memiliki ketentuan yang mengikat. Jumlah komisi dapat ditentukan di awal sebelum dilaksanakannya pekerjaan tertentu, kemudian komisi tersebut diberikan apabila target telah mencapai hasil yang telah disepakati di awal.

5) Tunjangan

Tunjangan adalah imbalan kepada pekerja tertentu karena ia memiliki keahlian profesional.

6) Hadiah

Hadiah adalah pemberian barang dengan tidak ada tukarnya serta dapat dibawa ketempat yang diberikan karena hendak memuliakan seseorang.⁴¹

4. Makelar

Makelar ialah seorang pengusaha sebagai pihak penengah atau pihak ketiga untuk menghubungkan pihak penjual dengan pembeli dalam suatu perjanjian. Makelar menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai perantara perdagangan, pialang, orang/badan yang bertugas menjualkan barang-barang yang didasarkan pada perolehan komisi.⁴² Maka dari itu, makelar dapat berupa komisioner orang yang melaksanakan penjualan barang atau mencari seorang pembeli atas penjualan barang. Hukum Islam menyebut makelar sebagai *simsarah* yaitu perantara perdagangan yang artinya pihak yang melaksanakan

⁴¹ Sulaima Rasyid, *Fikih Islam (Hukum Fikh Lengkap): Cetakan Keempat*, (Bandung: Sinar Baru Alegginsindo, 2007), 362

⁴² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/makelar> diakses pada 1 November 2021

penjualan atau mencari seorang pembeli. Kedudukan *simsar* sangat mempermudah penjual maupun pembeli untuk melaksanakan transaksi yang diharapkan.

Definisi *simsar* yang dijelaskan oleh Sayyid Sabiq yaitu pihak sebagai perantara diantara pihak pembeli dengan pihak penjual untuk melancarkan transaksi perjanjian jual beli. *Simsar* berkedudukan sebagai penengah dari transaksi yang dilakukan oleh penjual dan pembeli.⁴³ Profesi ini bertugas menengahi antara penjual dengan pembeli untuk mencapai kepentingannya masing-masing. Artinya, makelar atau *simsar* diberikan mandat untuk menunjukkan sebuah jalan pada suatu pihak untuk mencari maupun menjualkan barang bagi yang membutuhkan kemudian diberikan upah atas usahanya tersebut. Apabila penjual dan pembeli terikat dalam perjanjian, maka makelar pun memiliki wewenang dalam mengadakan perjanjian atas biaya orang lain.

Keberadaan seorang *simsar* tergantung pada aturan persyaratan atau ketentuan yang sesuai dengan keberlakuan hukum. Hukum Islam telah memberikan keabsahannya terhadap bentuk kerja sama makelar selama transaksi yang dilakukan tidak menyimpang dari ketentuan dalam Al-Qur'an dan Sunnah. Transaksi ini pun juga wajib dilandaskan pada unsur tolong menolong dan saling memberikan manfaat. Sebab setiap apapun yang dilakukan oleh seseorang atas pekerjaan tidak terlepas pula dari bantuan dan pertolongan orang lain dengan cara memberikan upah sebagai imbalan dari manfaat dan pengaruh

⁴³ Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2018) 95

Makelar sebagai pihak ketiga berhak memperoleh imbalan setelah ia berhasil mempertemukan pihak pembeli dengan pihak penjual dalam transaksi jual beli yang disepakati. Imbalan tersebut diperoleh dari pihak yang menggunakan fasilitas makelar dengan memenuhi ketentuan sesuai hukum Islam.⁴⁴ Dasar hukum dari *samsarah* terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al-A'raf ayat 85.

وَأِلَىٰ مَدْيَنَ أَخَاهُمْ شُعَيْبًا قَالَ يَا قَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُم مِّنْ إِلَٰهٍ غَيْرُهُ قَدْ جَاءتْكُم بَيِّنَةٌ مِّن رَّبِّكُمْ فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنتُمْ مُؤْمِنِينَ

Artinya: “Kepada penduduk Madyan, Kami (utus) saudara mereka, Syu'aib. Dia berkata, “Wahai kaumku, sembahlah Allah. Tidak ada bagimu tuhan (yang disembah) selain Dia. Sungguh, telah datang kepadamu bukti yang nyata dari Tuhanmu. Maka, sempurnakanlah takaran dan timbangan, dan janganlah merugikan (hakhak) orang lain sedikit pun. Jangan (pula) berbuat kerusakan di bumi setelah perbaikannya. Itulah lebih baik bagimu, jika kamu beriman.”⁴⁵

Dasar hukum makelar juga dijelaskan dalam sebuah hadis, yaitu:

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا مَعْنَى السَّمْسَارِ قَالَ: لَا بَأْسَ أَنْ يَقُولَ بَعْ هَذَا الثَّوْبِ بِكَذَا زَادَ فَهُوَ لَكَ رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ

Artinya: “Dari Ibnu Abbas r.a, dalam perkara *simsar* beliau berkata bahwa tidak apa-apa apabila seseorang berkata seperti ini “juallah kain ini dengan harga sekian, kelebihan ketetapan harga jual tersebut adalah untuk engkau” (H.R. Bukhari)⁴⁶

⁴⁴ Iwan Permana, *Hadist Ahkam Ekonomi*, (Jakarta: Amzah, 2020), 69

⁴⁵ Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya (Edisi Penyempurnaan 2019)*, 85

⁴⁶ Al Imam Abi Abdillah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim ibni al-Mughiroh, *Shahh Bukhari*, (Beirut: Darul Fikr, 2005), 790

Imam Bukhari berkata, “Ibnu Sirin, Atha’, Ibrahim, dan Hasan tidak memandang adanya larangan pada upah makelar”. Sedangkan Ibnu Abbas berkata, “Tidak Apa-apa seseorang berkata, “Juallah pakaian ini. Dan, apa yang lebih dari sekian dan sekian adalah milikmu”. Kemudian Ibnu Sirin, berkata, “Apa seseorang berkata, ‘Juallah ini dengan harga sekian dan keuntungan yang kamu dapatkan adlah milikmu,’ atau ‘kita bagi sama rata,’ maka tidak apa-apa”.

Hadis tersebut mengisyaratkan penjelasan sebagai berikut.

- a. Kelebihan harga dari penjualan tersebut dimiliki oleh pihak perantara yang menjualkan barang pihak lain;
- b. Penentuan kelebihan harga tersebut diserahkan oleh pemilik barang yang dijualkan pihak perantara.

Keabsahan hukum dari *samsarah* datang dari beberapa pendapat ulama sebagai berikut.

a. Ulama madzhab Syafi’iyah

Ulama syafi’iyah memberikan keabsahannya terhadap praktik makelar yang didasarkan pada akad *jualah* dengan menyerahkan upah kepada seseorang telah melaksanakan suatu pekerjaan yang dipersyaratkan kepadanya. Boleh suatu pekerjaan tidak dipersyaratkan karena tidak terdapat sejumlah upah imbalan bagi pekerja kecuali melalui izin pihak yang menyerahkan pekerjaan dan tidak ada hak upah bagi pekerja kecuali jika ia sudah mengerjakan kewajibannya. Hal ini pula diperbolehkan bagi kedua belah pihak yang akan membatalkan kontrak sebelum melakukan pekerjaan yang disepakati dan apabila pekerjaan telah diselesaikan aka

bagi pihak yang menyerahkan pekerjaan dilarang membatalkan akad tersebut. Pembatalan boleh dilakukan setelah upah imbalan telah diberikan kepada pihak yang mengerjakan.

b. Ulama madzhab Hanafiah

Haram dilakukan praktik makelar apabila tujuannya untuk memonopoli harga menjadi lebih mahal dari biasanya di saat harga komoditi tertentu mulai jarang ditemui di pasaran. Hal ini disamakan dengan ikhtikar atau *monopolist rent-seeking*. Sebab dalam praktik ikhtikar sendiri diharamkan karena mengambil keuntungan yang lebih banyak dari keuntungan normal dengan cara menjual lebih sedikit barang untuk harga yang lebih tinggi. Ikhtikar hanya akan merusak mekanisme pasar, menghentikan keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh orang lain serta menghambat proses distribusi harta kekayaan diantara sesama manusia.

c. Ulama madzhab Malikiyah

Ulama Mailikiyah memperbolehkan adanya *samsarah* dengan syarat tidak ada penentuan waktu, penetapan jumlah imbalan telah diketahui, serta tidak boleh menerima upah kecuali telah selesai pekerjaan yang diberikan.

Jika disyaratkan kontan maka akadnya gharar. Seseorang diperbolehkan mengakadkan sesuatu yang tidak ditentukan seperti memberikan imbalan apabila menemukan sebuah barang yang hilang,

sebagaimana yang diungkapkan dari pendapat Imam Syafi'i atas dasar Al-Quran surat Yusuf ayat 72.

d. Ulama madzhab Hambali

Mayoritas ulama Hambali mengharamkan menemui dan membeli dari mereka dan membiarkan mereka menjual barang-barang perniagaan mereka sendiri kepada masyarakat. Makelar atau *samsarah*, yaitu transaksi yang dilaksanakan atas dasar perolehan kemanfaatan yang akan diperoleh dari orang lain dengan diberikan suatu imbalan yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama. Beberapa ulama seperti Imam Bukhari, Ibnu Abbas, Atha, Ibrahim, dan Ibnu Sirin mengungkapkan bahwa transaksi yang melibatkan makelar atau *samsarah* ini diperbolehkan dalam syariat Islam selama memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Syarat-syarat tersebut terdiri dari

- a. Terdapat kejelasan perjanjian di antara kedua belah pihak (QS, Al-Nisa': 29);
- b. Kemanfaatan dari objek akad dapat diketahui dan dapat diserahkan;
- c. Objek akad bukan berasal dari hal-hal yang menyimpang dari hukum Islam, seperti mengandung haram atau maksiat.⁴⁷

Sedangkan rukun yang terdapat dalam *samsarah* atau makelar yaitu dijelaskan sebagai berikut.

- a. Pemilik harta dengan pihak makelar (*al-muta'qidain*)

⁴⁷ Fauzi Muhammad, Baharuddin Ahmad, *Fikih Bisnis Syariah Kontemporer*, (Jakarta: Kencana, 2021), 109

Pihak yang terlibat dalam jual beli sistem makelar wajib diikuti oleh pihak penengah sebagai makelar dan pemilik harta yang diperjualbelikan agar tercipta kerjasama antar pihak. Masing-masing pihak harus saling dapat dipercaya ketika diberikan amanah maupun tidak ada niat menipu orang lain karena akan terjerumus pada bisnis haram yang *syubhat*. Kedua pihak ini sama-sama berhak atas keuntungan yang diperoleh dari hasil penjualan dengan kesepakatan yang antara keduanya.⁴⁸

b. Objek transaksi dengan upah kompensasi (*mahall al-ta;aqud*)

Transaksi yang tidak diperbolehkan dalam Islam ialah transaksi yang mengandung maksiat dan haram. Untuk menghindari kemaksiatan dan kehamaran tersebut maka para pihak wajib mengetahui terlebih dahulu jumlah upah kompensasi yang akan diperoleh agar tidak terjadi salah paham yang terdapat unsur tidak saling rela. Jumlah upah kompensasi harus mengacu pada perjanjian yang diadakan. Tidak terlepas pula dengan tradisi pemberian upah yang berlaku di Indonesia sebesar 2,5% sampai dengan 5% dari harga jual barang.

c. *Sighat* akad

Perjanjian dapat diwujudkan dengan menunjukkan kerelaan dari masing-masing pihak melalui *sighat* atau perkataan kesepakatan. Setelah sepakat atas semua perjanjian yang dilakukan, maka para pihak harus melaksanakan kewajiban dan memperoleh hak sesuai

⁴⁸ Zuhdi, *Masail Fiqhiyyah*, (Jakarta: Haji Mas Agung. 1993), 122

dengan yang ditetapkan. Rukun-rukun tersebut sah dihadirkan dalam transaksi makelar dengan memenuhi beberapa syarat. Abu Hurairah meriwayatkan bahwa Nabi SAW, bersabda,

وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

“Orang-orang muslim itu berpegang pada syarat-syarat (perjanjian-perjanjian) mereka sepakati kecuali syarat yang menghalalkan suatu yang haram.”⁴⁹

Profesi sebagai makeklar hukumnya boleh dilakukan yaitu mubah dengan syarat memenuhi ketentuan yang telah diatur dalam hukum Islam. Ketentuan tersebut bersumber pada Al-Qur’an dan Hadis yang menghasilkan prinsip muamalah yang sah dilakukan. Makelar boleh dilakukan asal tidak bertentangan dengan prinsip muamalah sebagai berikut.

- a. Kaidah fikih menjelaskan bahwa segala bentuk bermuamalah diperbolehkan sampai ada dalil yang mengharamkannya;
- b. Dasar pelaksanaan bermuamalah ialah suka sama suka;
- c. Kegiatan bermuamalah wajib mendatangkan kemaslahatan serta menolak kemadharatan bagi manusia;
- d. Dalam bermuamalah wajib menghindari unsur dzalim, penipuan, manipulasi, spekulasi, dan ha-hal yang tidak dibenarkan oleh Hukum Islam.

Pada dasarnya, makelar harus dilaksanakan secara jujur, terbuka, ikhlas, tanpa melibatkan unsur penipuan dan keharaman bisnis

⁴⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah Jilid V*, (Jakarta: PT Pustaka Abdi Bangsa, 2018), 27

maupun mengandung *syubhat* (tidak jelas kehalalan dan keharamannya). Apabila dalam pelaksanaannya terdapat unsur *dzalim* yang seharusnya wajib memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak seperti tidak selesainya pekerjaan yang diamanahkan kepadanya pada batas waktu tertentu, maka ia tidak berhak atas perolehan imbalan yang sesuai dengan pekerjaan yang telah dilakukan. Praktik tersebut sama sekali tidak dibenarkan karena jika sekalipun pekerjaan yang diamanahkan tidak selesai pada waktu yang ditetapkan, setidaknya pihak yang menyewa jasa perantara wajib menghargai jeri payahnya dengan cara memberikan setengah dari total imbalan yang disepakati.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian Hukum adalah suatu yang mempunyai objek hukum, baik hukum sebagai suatu ilmu atau aturan-aturan yang sifatnya dogmatis maupun hukum yang berkaitan dengan perilaku dan kehidupan masyarakat.⁵⁰ Maka dari itu dalam penulisan penelitian ini akan dijelaskan mengenai jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data sebagaimana dijelaskan berikut ini.

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris atau non-doktrinal. Penelitian hukum empiris adalah metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian hukum empiris berguna untuk mengetahui bagaimana hukum tersebut dilaksanakan termasuk penegakan hukum (*law enforcement*).⁵¹

Menurut Wignjosoebroto, penelitian hukum non-doktrinal adalah “penelitian yang tak hanya akan bincang tentang hukum (undang-undang) sebagai preskripsi-preskripsi yang terekam sebagai *dead letters law*, tapi juga sebagai kekuatan sosial-politik yang terstruktur di dalam organisasi penegakannya, berikut

⁵⁰ Jonaedi Efendi, Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, (Depok: Prenadamedia Group, 2016), 16

⁵¹ Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2014), 19

proses-prosesnya di tengah konteks sosio-kulturalnya. Ini adalah studi-studi dengan penelitian tentang *text in context*'.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian yuridis-sosiologis atau penelitian hukum empiris dikarenakan penelitian ini dilakukan.⁵² Dapat disebut pula dengan penelitian lapangan. Penelitian ini berbasis pada ilmu hukum normatif (peraturan perundangan), tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam aturan perundangan, namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat.⁵³ Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis praktik aplikasi Mamikos dengan ditinjau dari perspektif Fatwa DSN MUI NO 93 Tahun 2014 terhadap akad sewa-menyewa kamar kos melalui makelar online studi kasus pada Kunthobhaswara Kost bertempat di Polehan, Kec. Blimbing, Kota Malang.

C. Lokasi Penelitian

Penulis telah mendapatkan tempat penelitian yang tepat yaitu di Kunthobhaswara Kost dengan alamat Jalan Kunta Bhaswara IV No. 32, Polehan, Kecamatan Blimbing Kota Malang.

⁵² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press 1983), 51.

⁵³ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 47

D. Sumber Data

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini diambil dari berbagai macam sumber yang diklasifikasikan menjadi 2 macam, yaitu *bahan hukum primer, sekunder*.

1. Data primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif. Artinya sumber-sumber hukum yang dibuat oleh pihak yang berwenang. Sumber data primer diperoleh secara langsung dari sumber pertama melalui interview/wawancara secara langsung kepada pihak yang berwenang selaku pemilik Kuntha Bhaswara Kos di Jalan Kuntha Bhaswara No 32 Polehan Kecamatan Blimbing Kota Malang. Berikut rincian narasumber yang ditentukan penulis.

Tabel 2
Daftar Narasumber

No	Nama	Keterangan
1.	Vila Hana	Pemilik Kost
2.	Giesella	Penyewa Kamar Kost (Lt.1)
3.	Athania Salwa	Penyewa Kamar Kost (Lt.1)
4.	Dines	Penyewa Kamar Kost (Lt.1)
5.	Saras	Penyewa Kamar Kost (Lt.1)
6.	Amel	Penyewa Kamar Kost (Lt.2)
7.	Icha	Penyewa Kamar Kost (Lt.2)
8.	Eca	Penyewa Kamar Kost (Lt.2)
9.	Ika Yuli	Penyewa Kamar Kost (Lt.2)
10.	Carol	Penyewa Kamar Kost (Lt.2)
11.	Putri	Penyewa Kamar Kost (Lt.2)
12.	Devi Dhanti	Penyewa Kamar Kost (Lt.2)
13	Luvita	Penyewa Kamar Kost (Lt.2)
14.	Cisca	Penyewa Kamar Kost (Lt.2)

2. Data Sekunder adalah data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.⁵⁴ Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum yang berhubungan dengan judul penelitian. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi:
 - a. Buku-buku ilmiah dibidang hukum;
 - b. Makalah-makalah;
 - c. Jurnal ilmiah;
 - d. Artikel ilmiah.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara (*interview*), Wawancara adalah situasi peran antara pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada responden.⁵⁵ Wawancara dibagi dalam dua golongan, yaitu wawancara berencana (*standardized interview*) dan wawancara tak berencana (*unstandardized interview*). Dalam hal ini penulis mengadakan wawancara berencana, dimana penulis melakukan wawancara disertai suatu pertanyaan yang penulis susun sebelumnya untuk ditanyakan kepada responden. Wawancara dengan tehnik terbuka dengan bertanya langsung kepada pemilik dan

⁵⁴ Amarudin, Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008), 31.

⁵⁵ Amirudin, Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008), 82.

penyewa kost tersebut terkait tata cara sewa menyewa kamar kost melalui online tidak menimbulkan kerancuan dalam syarat-syarat Islam.

2. Observasi merupakan bukti dalam penelitian ini untuk mengumpulkan suatu data dengan terjun lapangan agar data yang diperoleh valid. Di lokasi penelitian penulis bekerjasama dengan pihak pemilik Kunthobhaswara Kost yang merupakan pemilik kost serta penulis juga bisa mendapatkan data-data untuk penelitian ini.
3. Dokumentasi, teknik dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar. Sumber tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen pribadi, dan foto yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁵⁶

F. Analisis Data

Pada metode analisis data adapun tahapan-tahapan pengelolaan data dan analisis hukum sesuai dengan pendekatan yang digunakan yaitu menggunakan analisis kualitatif deskriptif. Dimana penulis menjelaskan persoalan akad sewa menyewa kamar kost yang terjadi di Kunthobaswara Kost, apakah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI NO 93 tahun 2014. Adapun tahapan-tahapan analisis data yang penulis lakukan yaitu:

1. Pemeriksaan Data (*Editing*)

Editing adalah kegiatan yang dilakukan setelah menghimpun data di lapangan. Proses ini menjadi penting karena kenyataannya bahwa data yang terhimpun kadangkala belum memenuhi harapan peneliti, ada di antaranya yang

⁵⁶ Sudarto, *Metode Penelitian Filsafat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 71.

kurang bahkan terlewatkan. Dalam penelitian ini, penulis melakukan proses editing terhadap hasil wawancara dengan pemilik Kuntha Bhaswara Kos dan penyewa kamar kost, serta beberapa rujukan yang peneliti gunakan dalam menyusun penelitian ini yang ada kaitannya dengan Akad Sewa-menyewa kamar kost melalui makelar online dengan landasan hukum Fatwa DSN-MUI No 93 Tahun 2014. Setelah itu data-data hasil wawancara tersebut diperoleh dan diolah kembali agar lebih mudah untuk dipahami oleh pembaca.

Dengan proses *Editing* atau pemeriksaan data, wawancara tersebut dapat memberikan suatu gambaran untuk melakukan penelitian agar suatu data yang diperoleh dapat memberikan hasil yang valid terkait permasalahan yang dikaji oleh penulis.

2. Klasifikasi (*Classifaying*)

Pada tahap *classifying* peneliti harus membaca ulang seluruh data yang diperoleh dengan cara mengklasifikasikan data yang sesuai dengan rumusan masalah yang ada, baik itu data berupa wawancara maupun yang lainnya dengan tujuan agar mempermudah peneliti dalam pengolahan data.

Adapun juga klasifikasi yang digunakan dalam penelitian ini yakni tentang analisis Fatwa DSN-MUI No 93 Tahun 2014 tentang sewa-menyewa kamar kost melalui makelar online mamikos yang berada di Kunthobhaswara Kos Kota Malang. Hal tersebut juga merujuk terkait perbedaan harga yang tidak dicantumkan di aplikasi Mamikos tersebut. Padahal terkait perbedaan harga seharusnya dicantumkan juga pada aplikasi tersebut.

3. Verifikasi (*Verifaying*)

Verifikasi data adalah mengolah kembali dari data-data yang sudah terkumpul untuk mengetahui keaslian data yang telah diperoleh apakah benar sudah relevan dan valid dengan yang diharapkan peneliti.⁵⁷ Jadi pada tahap verifikasi ini peneliti melakukan pembuktian keaslian data untuk menjamin validitas data yang sudah terkumpul. Melalui analisis data ini penelitian telah mengolah kembali data-data yang hasil dari wawancara kedua pihak yaitu, antara pemilik kos dan penyewa kamar kos tersebut. Dalam proses verifikasi ini penulis juga melakukan *cross-check* terkait hasil wawancara dengan kedua narasumber, dengan memilah-milah hasil wawancara melalui rekaman suara, agar data yang diperoleh valid untuk dilakukannya penelitian.

4. Analisis (*Analizing*)

Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, untuk menjadikan satuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁵⁸ Tahapan ini juga perlu untuk dijabarkan dan dianalisis untuk diolah kembali dengan metode kualitatif. Karena dalam tahap tersebut peneliti juga wajib menjelaskan data-data hasil wawancara, dokumentasi angket, yang diperoleh dari pemilik kos dan penyewa kos terkait akad sewa menyewa kamar kos apakah sesuai dengan dasar Fatwa DSN-MUI No 93 Tahun 2014.

⁵⁷ Lexy J. Moloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), 104.

⁵⁸ Lexy J. Moloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2010), 248.

5. Kesimpulan (*Concluding*)

Kesimpulan merupakan hasil suatu proses penelitian. Setelah langkah-langkah di atas, maka langkah yang terakhir adalah menyimpulkan dari analisis data untuk menyempurnakan penelitian ini, Sehingga mendapatkan keluasan ilmu khususnya bagi peneliti serta bagi para pembacanya. Pada tahap ini peneliti membuat kesimpulan dari keseluruhan data-data yang telah diperoleh dari kegiatan penelitian yang sudah dianalisis kemudian menuliskan kesimpulannya pada bab terakhir.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kunthobhaswara Kost

Kunthobhaswara Kost adalah salah satu indekos yang menyediakan penyewaan kamar diperuntukkan khusus bagi perempuan. Kunthobhaswara Kost dibangun untuk menyediakan jasa rumah kos bagi pelajar, mahasiswa maupun kalangan umum yang datang dari luar daerah dalam mencari tempat hunian. Kamar indekos ini terletak sangat strategis dengan destinasi manapun yang berlokasi di Jl. KuntaBhaswara IV No. 32 Blimbing Kota Malang. Kunthobhaswara Kost memiliki 2 lantai yang bersih, aman, dan nyaman, serta akses pintu selama 24 jam sehingga cocok bagi kalangan mahasiswa.

Fasilitas yang tersedia diantaranya lokasi yang dekat dengan tempat olahraga, fasilitas umum publik, pom bensin, tempat ibadah, serta pusat perbelanjaan. Parkir sangat luas dengan disediakan ruang untuk mobil dan motor. Selain itu, fasilitas yang terdapat di dalam kamar terdiri dari kamar mandi dalam, kasur, *Wi-Fi*, kloset duduk maupun jongkok, serta tersedia pula kamar mandi luar bagi yang tidak menginginkan hanya sewa kamar saja. Adapun mahasiswa yang memilih Kunthobhaswara Kost dengan berbagai alasan yaitu:

1. Fasilitas yang disediakan cocok bagi mahasiswa perempuan seperti tempat *laundry* khusus untuk penghuni serta dapur umum untuk keperluan makanan sehari-hari;

2. Posisi yang strategis sehingga tidak perlu memakan waktu lama untuk menjangkau tempat-tempat umum, terutama kampus masing-masing penghuni yang mayoritas beragam;
3. Transportasi tidak hanya motor yang boleh dibawa, melainkan mobil diperkenankan pula karena parkir yang disediakan pun luas dan tidak perlu memikirkan ruang parkir penuh.

Pemasaran Kunthobhaswara Kost dilakukan dengan cara menyebarkan *broadcast* ke sosial media, mulut ke mulut, dan memanfaatkan platform perantara pemilik indekos dengan penyewa. Pembahasan kali ini, Kunthobhaswara Kost cenderung menggunakan platform Mamikos sebagai tujuan pemasarannya dengan alasan mudah diakses oleh mahasiswa dan kalangan umum, begitu pula tampilan yang tidak terlalu mengganggu. Oleh karena itu, penulis akan menelaah lebih jauh proses pelaksanaan Kunthobhaswara Kost dalam menggunakan platform Mamikos yang menjangkau calon penyewa indekos.

B. Paparan Data

1. Praktik Sewa Menyewa Kamar Indekos Melalui Aplikasi Mamikos di Kunthobhaswara Kost

Penyewaan kamar indekos menjadi ladang bisnis properti yang banyak diminati oleh berbagai kalangan. Keuntungan yang menjanjikan karena tidak perlu berperan langsung di dalamnya, melainkan sebagai *passive income* bagi pemiliknya. Apalagi letak tempat rumah kos yang strategis menjadi sangat berpotensi bagi mahasiswa maupun pekerja yang sedang mencari tempat tinggal sementara. Pemilik rumah kos akan menyewakan kamar beserta fasilitas yang

dimiliki yang kemudian dipromosikan melalui berbagai platform sosial media. Tujuannya untuk menjangkau calon penyewa kos lebih jauh. Pembahasan kali ini akan dianalisis lebih jauh impelentasi dari sewa menyewa pemilik Kunthobhaswara Kost dengan penyewa kos.

Sebagaimana transaksi hak kemanfaatan, Kunthobhaswara Kost menyediakan sewaan kamar untuk diambil kegunaannya oleh penyewa kamar kos sebagai alternative hunian sementara. Sewa menyewa didasarkan atas kesepakatan para pihak setelah penentuan harga oleh pemilik kos. Adapun sistem pembayaran sewa menyewa dapat dilakukan dengan transaksi penuh selama jangka waktu yang diminta penyewa kos maupun menggunakan *down payment* atau uang muka terlebih dahulu untuk *booking* kamar yang dipilih. Hal ini sebagaimana yang dijelaskan oleh responden sebagai berikut.

*“Bisa didahului dengan DP untuk booking.”*⁵⁹

*“Transaksi sewa kos dapat didahului dengan membayar DP kepada pemilik kos”*⁶⁰

Setelah mengadakan perjanjian secara lisan, para pihak diberikan hak dan kewajiban masing-masing. Penyewa kos wajib membayar uang sewa bulanan yang ditetapkan, kemudian pemilik kos pun wajib menyediakan kamar dan fasilitas sesuai yang telah disepakati sebelumnya. Mengenai jangka waktu sebagai wujud pelaksanaan sewa menyewa kamar kos, hal ini telah memberikan pembebanan kepada penyewa kos dalam memenuhi hak dari pemilik kos. Seperti menjaga barang-barang fasilitas dengan baik dan membayar uang sewa demi keberlangsungan sewa yang tidak diberhentikan secara mendadak karena

⁵⁹ Eca Maha Dewi, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁶⁰ Luvita, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

keterlambatan atau pengakhiran perjanjian sewa menyewa. Adapun berlangsungnya sewa menyewa diikuti dengan kesediaan pembayaran pajak listrik, air, akses internet Wi-Fi yang sudah termasuk pada uang sewa bulannya. Keterlambatan tetap diberlakukan bagi penyewa kamar kos yang tidak membayar uang sewa tepat pada waktunya. Kunthobhaswara Kost menetapkan tanggal 5 setiap bulannya sebagai maksimal pembayaran uang sewa bulanan. Seperti yang dinyatakan oleh pemilik kos, yaitu Villa Hana Pratiwi sebagai berikut.

*“Di sini punya ketentuan keterlambatan pembayaran uang kos yang apabila melanggar, kami mencoba menghubungi melalui WhatsApp atau telepon terlebih dahulu. Jika penyewa ini tidak memberikan jawaban sama sekali, maka saya ingatkan kembali dengan cara menemui penyewa kos yang bersangkutan ini di kamar secara langsung dengan tatap muka. Apabila penyewa kos ini masih tidak kooperatif, maka kami memberlakukan denda sebesar Rp. 200.000,- setiap minggunya”.*⁶¹

Sewa menyewa berlangsung dengan membayar rutin uang sewa yang dibebankan kepada penyewa kos. Pemilik kos pun juga tidak segan memberikan sanksi dan peringatan apabila penyewa kos terlambat memberikan uang sewanya. Hal ini meningkatkan itikad baik pihak penyewa kos agar lebih tertib dalam menjalankan transaksi sewa menyewa dan menunjukkan kerjasama yang baik dengan pemilik kos. Selain sistem pembayarannya terdapat sanksi apabila terlambat, pemilik kos memiliki ketentuan lain selama penyewa masih menjadi pihak yang melaksanakan sewa menyewa kos, yaitu dilarang membawa teman lawan jenis atau laki-laki tanpa status halal ke dalam kamar, serta membawa narkoba atau minuman beralkohol yang berpotensi memabukkan. Jika salah satu dari keduanya dilanggar oleh penyewa kos, dan pemilik kos mengetahui akan hal tersebut, maka pemilik kos tidak segan memberikan pilihan kepada penyewa yaitu

⁶¹ Villa Hanna Pratiwi, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

bertahan di Kunthobhaswara Kost dengan membayar denda sebesar Rp. 10.000.000,- atau tidak diperkenankan kembali melanjutkan sewa kos di Kunthobhaswara Kost.

Selanjutnya terkait dengan uang sewa bulanan yang diberikan oleh penyewa kos tidak ada kaitannya sama sekali dengan pembayaran upah promosi untuk aplikasi Mamikos. Uang sewa oleh penyewa kos dibayarkan sendiri kepada pemilik kos dengan cara transfer atau tunai secara langsung. Berkaitan dengan aplikasi Mamikos sebagai media yang dimanfaatkan oleh pemilik kos dalam hal ini pemilik kos wajib memberikan upah promosi sebagai imbalan atas jasa yang ditawarkan. Upah tersebut terpisah dari rincian uang sewa setiap bulan. Jadi pemilik kos membayar sendiri jasa yang ditawarkan oleh aplikasi Mamikos.

“Saya biasanya kasih pembayaran ke aplikasi itu setiap bulan. Memang disediakan oleh Mamikos di situ (angsuran upah promosi) ada yang 1 bulan, 4 bulan, 6 bulan, dan 1 tahun. Saya ambil setiap bulan sebesar Rp. 135.000,-”⁶²

Fitur yang disediakan aplikasi Mamikos kepada pemilik kos beragam, sesuai dengan jangka waktu paket yang diambil. Secara keseluruhan fasilitas yang ditawarkan meliputi *badge* premium, fitur chat dengan calon penyewa, fitur daftar iklan teratas dengan alokasi saldo iklan, *posting* promo kost untuk calon penyewa kos, foto professional dan video eksklusif untuk 1 kost, serta iklan kos di Facebook, Instagram Mamikos, dan OLX. Sedangkan paket yang dipilih oleh Kunthobhaswara Kost hanya terdiri dari *badge* premium, fitur chat dengan calon penyewa, fitur daftar iklan teratas dengan alokasi saldo iklan, dan *posting* promo kost untuk calon penyewa kos. Meskipun menggunakan jasa dengan paket

⁶² Villa Hana Pratiwi, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

terendah, Kunthobhaswara Kost tetap memperoleh penyewa kos dengan sesuai proyeksi bisnis yang diharapkan sebelumnya.

2. Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Indekos Oleh Kunthobhaswara Kost melalui Aplikasi Mamikos

Aplikasi Mamikos merupakan *platform* yang menyediakan jasa pemasaran sewa kos diperuntukkan bagi khalayak umum. Sebelum menggunakannya pengguna wajib memperhatikan syarat dan ketentuan yang telah diatur oleh aplikasi Mamikos sebagai berikut.

a. Ruang Lingkup

Untuk menggunakan *platform* ini aplikasi Mamikos menyarankan Pengguna sudah berusia 18 tahun, apabila Pengguna berusia dibawah 18 tahun silahkan untuk mengakses maupun menggunakan *platform* ini dengan pengawasan dari orang tua atau wali Pengguna. Apabila Pengguna akan menggunakan *platform* ini maka Pengguna menjamin kebenaran dan keaslian segala informasi yang akan Pengguna masukkan, sediakan dan daftarkan pada *platform* serta menjamin dan memiliki hak untuk membagikan, menyebarkan dan menyalurkan segala informasi yang dimasukkan dan daftarkan. Pengguna memahami bahwa setiap pendapat atau komentar yang diungkapkan pada *platform* ini adalah berasal dari individu yang ditujukan pada konten tertentu. Pendapat atau komentar tersebut tidak mencerminkan pendapat aplikasi Mamikos, oleh karenanya Pengguna tidak akan mengajukan permintaan ganti rugi ataupun klaim dalam bentuk apapun terhadap aplikasi Mamikos

sehubungan dengan komentar atau pendapat yang diberikan oleh pihak lain. Jika Pengguna memiliki akun yang sudah terdaftar pada *platform* ini, Pengguna bertanggung jawab untuk menjaga kata sandi, tanda identifikasi lain dari akun Penggunadan sepenuhnya bertanggung jawab untuk semua aktivitas yang terjadi dengan kata sandi atau akun tersebut. Kegagalan dalam memenuhi satu atau lebih ketentuan yang terkandung dalam S&K, Kebijakan Privasi maupun setiap S&K Turunan yang terkandung dan berkaitan dengan fitur, layanan ataupun S&K ini, dapat menyebabkan Pengguna dituntut baik secara perdata maupun pidana. Lebih lanjut Pengguna wajib memberikan ganti rugi, memenuhi klaim dan sanksi, maupun permintaan menyelamatkan dan/atau mengamankan aplikasi Mamikos terhadap kehilangan atau kerusakan yang terjadi atau diajukan oleh pihak lainnya.

Dalam mengelola *platform*, aplikasi Mamikos menggunakan keahlian dan kemampuan terbaik dari aplikasi Mamikos serta selalu memperhatikan dan mempertimbangkan aspek kehati-hatian, namun demikian aplikasi Mamikos tidak dapat menjamin bahwa setiap informasi yang diberikan akurat, lengkap, benar atau terbaru tersedia setiap saat, oleh karenanya aplikasi Mamikos tidak bertanggung jawab atas kesalahan, kendala, informasi yang tidak akurat, bahkan menyesatkan atau salah yang disampaikan oleh setiap pengguna *platform*. Apabila Pengguna merupakan badan usaha, perusahaan, pengelola kos yang memiliki atau mengelola kos, Anda

hanya dapat menggunakan *platform* melalui skema kerja sama *Mamikos for Partner* yang dapat Pengguna temukan pada laman <https://mamikos.com/info/partnership/> dan menikmati berbagai keuntungan yang Kami tawarkan. Aplikasi Mamikos memperhatikan dan mengedepankan persaingan usaha yang sehat dan oleh karenanya setiap iklan atau konten yang Pengguna buat tidak diperkenankan untuk menjatuhkan iklan atau konten pengguna lainnya, menduplikasi isi, konten, gambar, keterangan milik pengguna lain yang tersedia pada *platform* ini.

b. Akun Pengguna

Untuk dapat menggunakan secara penuh atau sebagian fitur yang tersedia pada *platform* aplikasi Mamikos, Pengguna diminta untuk melakukan pendaftaran dan membuat akun pada *platform* aplikasi Mamikos. Untuk kepentingan pendaftaran ini aplikasi Mamikos akan mengumpulkan dan memproses informasi yang Pengguna berikan termasuk namun tidak terbatas pada identitas diri, informasi alamat surat elektronik (e-mail), nomor *handphone* maupun informasi lainnya yang harus Anda isikan pada *platform*. Pengguna memahami bahwa Pengguna harus menyediakan informasi secara akurat, lengkap, terkini kepada aplikasi Mamikos. Pengguna juga bersedia untuk menyediakan segala bukti yang dapat membuktikan identitas Pengguna dan informasi yang Anda sampaikan adalah benar dan dibawah kendali Pengguna. Setelah Pengguna memiliki akun pengguna, Pengguna tidak diperkenankan untuk

memindahkan dengan cara apapun akun Pengguna kepada pihak lain untuk tujuan maupun alasan apapun. Pengguna harus menjaga keamanan akun Pengguna dengan kata sandi atau identifikasi apapun yang aplikasi Mamikos berikan hanya kepada Pengguna.

Dalam hal akun Pengguna telah diambil alih oleh pihak lain tanpa sepengetahuan dan persetujuan Pengguna, Pengguna dapat segera melaporkan kepada aplikasi Mamikos. Segala penggunaan, transaksi maupun kendali yang dilakukan oleh akun tersebut selama di bawah kontrol pihak lain akan tetap menjadi tanggung jawab Pengguna.

Aplikasi Mamikos berhak untuk melakukan pemberhentian, penutupan, penghapusan, pembekuan akun dan iklan milik Pengguna baik sementara maupun seterusnya apabila terjadi hal-hal yang termasuk namun tidak terbatas pada adanya indikasi pelanggaran, kecurangan (*fraud*), pencurian maupun penipuan, terjadinya tindakan kriminal maupun tindakan yang dilarang oleh peraturan perundang undangan (*non-compliance*), transaksi yang mencurigakan, hambatan praktis, ataupun penyalahgunaan posisi, maupun permintaan dari otoritas pemerintah. Aplikasi Mamikos tidak akan dengan sengaja menginterupsi, memulai inisiatif untuk memindahkan, atau upaya memaksa Penghuni yang telah menempati properti yang Pengguna kelola untuk pindah pada Properti lainnya kecuali permintaan pindah tersebut merupakan inisiatif dan permintaan Penghuni atau karena kondisi sebagaimana diatur dalam S&K ini.

c. Harga

Harga yang tertera dalam *platform* adalah harga yang sesuai dengan keterangan pada masing-masing konten yang ada dan disediakan oleh pengiklan. Kecuali telah dijamin berdasarkan prosedur pembayaran yang telah aplikasi Mamikos sediakan, harga mungkin dapat berubah dan perubahan ini bukan merupakan tanggung jawab aplikasi Mamikos. Pengguna memahami dan menyetujui bahwa apabila terdapat kesalahan harga pada konten yang dapat disebabkan oleh tidak diperbaruinya (*update*) *platform* akibat dari *browser/ISP* maka hal ini merupakan tanggung jawab Pengguna dan tidak dapat dibebankan pada aplikasi Mamikos.

Pengguna memahami dan menyetujui bahwa setiap kesalahan informasi harga, jumlah pembayaran, nomor referensi, pilihan metode pembayaran, nomor rekening yang Pengguna masukkan pada *platform* termasuk informasi lainnya yang menyebabkan ketidakbenaran/kesesuaian adalah sepenuhnya tanggung jawab Pengguna. Kesalahan dan kerugian yang ditimbulkan akibat dari kesalahan Pengguna tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada aplikasi Mamikos dalam bentuk apapun dan kapanpun.

d. Promosi

Aplikasi Mamikos dapat menawarkan potongan harga (*diskon*), *voucher*, *cashback*, penawaran harga yang lebih rendah, maupun promosi-promosi dalam bentuk apapun dan kapanpun. Setiap

Promosi yang tersedia memiliki syarat dan ketentuan khusus, termasuk ketentuan mengenai prosedur pembayaran maupun prosedur pemesanan oleh karenanya Pengguna wajib untuk membaca ketentuan tersebut secara seksama.

Aplikasi Mamikos berhak tanpa pemberitahuan tertulis sebelumnya berhak melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan termasuk namun tidak terbatas pada menarik maupun membatalkan Promosi, membatalkan MamiPoin Pengguna, membatalkan transaksi, menahan dana, menurunkan reputasi iklan, menghapus baik untuk sementara atau secara permanen iklan maupun akun Pengguna, serta hal-hal lainnya jika ditemukan adanya manipulasi, pelanggaran, penggunaan Promosi pada Akun maupun transaksi yang Pengguna buat pada *platform* yang ditujukan untuk keuntungan pribadi secara curang yang menyalahi aturan, maupun indikasi kecurangan (*fraud*) atau pelanggaran (*non-compliance*) terhadap S&K ini. Pengguna hanya diperkenankan untuk menggunakan 1 (satu) akun yang terdaftar untuk mengikuti dan menggunakan Promosi. Dalam hal aplikasi Mamikos menemukan adanya pembuatan lebih dari 1 (satu) akun oleh Pengguna, dimana akun tersebut memiliki informasi yang sama dan/atau identitas pembayaran yang sama, maka Pengguna tidak berhak mendapatkan manfaat dari Promosi dan oleh karena aplikasi Mamikos berhak untuk melaksanakan ketentuan di atas. Aplikasi Mamikos tidak bertanggung jawab atas segala bentuk promosi yang mungkin dapat ditawarkan oleh pihak ketiga lainnya.

Pengguna memahami dan menyetujui bahwa tanggung jawab yang timbul dari promosi yang dilakukan oleh pihak ketiga adalah sepenuhnya milik pihak ketiga tersebut.

e. Prosedur Pembayaran

1) Ketentuan Umum

Pengguna wajib bertransaksi di dalam *platform* ini melalui prosedur yang telah aplikasi Mamikos tetapkan dan melakukan pembayaran dengan menggunakan metode pembayaran yang sebelumnya telah aplikasi Mamikos dipilih dan tersedia pada *platform* ini. Setiap pembayaran yang dilakukan melalui *platform* wajib menggunakan mata uang Rupiah. Setiap dokumen tagihan (*invoice*) yang aplikasi sediakan adalah berdasarkan transaksi yang Pengguna buat dan diterbitkan atas nama Pengguna baik sebagai Penghuni (*Tenant*) maupun Pemilik (*Owner*).

Pengguna diharuskan untuk memeriksa kembali setiap pembayaran. Setiap pembayaran yang dilakukan, aplikasi Mamikos tidak akan memungut pajak maupun retribusi terhadap pembayaran tersebut dan oleh karenanya setiap pajak atau retribusi yang mungkin timbul menjadi kewajiban Pengguna. Pengguna memahami sepenuhnya dan menyetujui bahwa segala transaksi yang dilakukan Pengguna dan pihak selain aplikasi Mamikos termasuk juga transaksi selain melalui rekening atas nama aplikasi Mamikos ataupun metode yang tidak aplikasi Mamikos sediakan pada *platform* dan/atau

tanpa sepengetahuan aplikasi Mamikos (melalui fasilitas/jaringan pribadi, pengiriman pesan, pengaturan transaksi khusus diluar *platform* aplikasi Mamikos atau upaya lainnya) adalah merupakan tanggung jawab pribadi dari Pengguna. Pengguna setuju untuk membebaskan dan mempertahankan aplikasi Mamikos dari segala bentuk tuntutan, klaim, gugatan, permintaan ganti rugi dalam bentuk apapun yang mungkin akan timbul baik dari Pengguna maupun pihak lainnya sehubungan dengan hal ini kapanpun dan dimanapun.

Aplikasi Mamikos tidak bertanggung jawab atas penipuan, kerugian, maupun kehilangan yang Anda alami akibat pembayaran di luar *platform* aplikasi Mamikos, situs atau aplikasi lain atau media apapun selain milik aplikasi Mamikos, yang mengatasnamakan aplikasi Mamikos ataupun jika itu disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian Pengguna sendiri. Namun demikian Pengguna dapat menyampaikan laporan tersebut untuk aplikasi Mamikos investigasi dan lakukan pemeriksaan terhadap laporan Pengguna sampaikan sesuai dengan prosedur dan kebijakan aplikasi Mamikos.

Aplikasi Mamikos mungkin memerlukan informasi atau verifikasi lebih lanjut atas transaksi maupun informasi yang disediakan oleh Pengguna untuk tujuan validasi dan konfirmasi pemesanan maupun *listing* dalam kondisi-kondisi tertentu. Apabila Pengguna memilih untuk tidak mengirimkan informasi tambahan tersebut maka pemesanan mungkin tidak akan selesai dan akan dibatalkan. Dalam hal

adanya permasalahan-permasalahan transaksi pembayaran yang belum terselesaikan akibat tidak adanya kesepakatan penyelesaian, baik antara Pemilik (*Owner*) dan Penghuni (*Tenant*), dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada, jika diperlukan aplikasi Mamikos berhak mengambil keputusan atas permasalahan tersebut. Keputusan yang aplikasi Mamikos ambil adalah keputusan akhir yang tidak dapat diganggu gugat dan mengikat pihak Pemilik (*Owner*) maupun Penghuni (*Tenant*) untuk mematuhi.

2) Ketentuan Pembayaran oleh Penghuni atau *Tenant*

Pengguna wajib melakukan pembayaran dengan metode-metode sebagai berikut termasuk namun tidak terbatas pada transfer bank ke rekening tertera pada *platform*, transfer melalui *virtual account*, kartu kredit, *payment gateway*, ataupun *pay later* yang disediakan dalam *platform* aplikasi Mamikos. Pengguna wajib memahami bahwa setiap metode pembayaran akan memiliki langkah yang berbeda-beda, Pengguna bersedia untuk menyelesaikan setiap langkah untuk metode pembayaran yang ada termasuk juga menyediakan kepada aplikasi Mamikos bukti pembayaran yang sudah Pengguna lakukan. Pada saat melakukan pembayaran Pengguna menyetujui bahwa:

- a) secara hukum Pengguna menyetujui terikat dalam suatu kontrak, perjanjian, kesepakatan sewa menyewa dengan Pemilik.

- b) telah membaca, memahami, menyetujui informasi, deskripsi maupun keterangan atas pemesanan (termasuk namun tidak terbatas pada fasilitas, lokasi properti, aturan kos);
- c) lokasi kamar, warna pada gambar atau foto, ataupun posisi fasilitas yang tersedia pada properti mungkin dapat berbeda karena pengaruh tampilan pada monitor atau sudut pandang pengambilan foto yang diunggah. Aplikasi Mamikos telah melakukan upaya terbaik aplikasi Mamikos untuk memastikan tampilan yang tersedia secara akurat dan terperinci;
- d) Tanggung jawab aplikasi Mamikos hanya tersedia dan terbatas sebagaimana apa yang dijabarkan pada S&K ini.

Pengguna memahami bahwa aplikasi Mamikos mungkin dapat memberikan batas waktu tertentu untuk melakukan pembayaran agar proses pemesanan Pengguna pada *platform* selesai. Kegagalan dalam melakukan pembayaran pada jangka waktu tanpa ada konfirmasi atau pemberitahuan sebelumnya kepada aplikasi Mamikos dapat berakibat dengan pembatalan pesanan secara otomatis oleh aplikasi Mamikos. aplikasi Mamikos berhak meminta bukti dan konfirmasi pembayaran yang telah Pengguna lakukan untuk melakukan proses pemesanan (*booking*), lebih lanjut untuk menjamin keamanan transaksi Pengguna wajib dan bersedia untuk tidak menyerahkan, memberitahukan atau menyebarluaskan bukti pembayaran kepada pihak selain aplikasi Mamikos.

Dalam hal terjadi kerugian atau kehilangan akibat tidak dipenuhinya ketentuan ini, aplikasi Mamikos tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban. Apabila terjadinya keterlambatan proses pembayaran akibat dari perbedaan bank yang Pengguna gunakan dan rekening bank resmi aplikasi Mamikos merupakan tanggung jawab Pengguna. Pengguna wajib melakukan pembayaran sesuai dengan nominal tagihan yang tertera pada halaman pembayaran, segala kerugian yang mungkin dialami akibat kesalahan ini adalah tanggung jawab Pengguna pribadi. Pengguna memahami dan setuju bahwa aplikasi Mamikos dapat meneruskan pembayaran yang aplikasi Mamikos terima dari Pengguna kepada Pemilik (*Owner*) sesuai dengan S&K ini dan kebijakan aplikasi Mamikos dan oleh karenanya setiap permintaan pengembalian (*refund*), pembatalan (*cancellation*), pemindahan (*relocation*) hanya dapat Pengguna ajukan dengan memperhatikan dan tunduk pada S&K ini.

3) Ketentuan Pembayaran oleh dan kepada Pemilik atau Owner

Aplikasi Mamikos akan meneruskan pembayaran yang aplikasi Mamikos terima dari Penghuni kepada Pengguna selaku Pemilik dan pengelola iklan apabila tahapan transaksi pembayaran pada sistem telah selesai dan sesuai dengan S&K dan sesuai dengan kebijakan aplikasi Mamikos. Pembayaran akan diteruskan kepada Pengguna sesuai dengan jangka waktu dan periode yang diatur pada S&K Turunan pada fitur yang Anda gunakan fitur GoldPlus, Booking Langsung atau fitur lain

yang tersedia. Aplikasi Mamikos berhak untuk menahan maupun menunda pembayaran yang aplikasi Mamikos terima dalam hal aplikasi Mamikos membutuhkan proses verifikasi, validasi dan konfirmasi apabila terjadi hal-hal yang termasuk namun tidak terbatas pada adanya indikasi pelanggaran, kecurangan (*fraud*), pencurian maupun penipuan, terjadinya tindakan kriminal maupun tindakan yang dilarang oleh peraturan perundang undangan (*noncompliance*), transaksi yang mencurigakan, hambatan praktis, tindakan kecurangan ataupun penyalahgunaan posisi, maupun permintaan dari otoritas pemerintah.

Aplikasi Mamikos berhak untuk menolak, menahan, menunda, mengembalikan pembayaran yang aplikasi Mamikos terima, maupun melakukan pembayaran transfer tanpa Promosi atau insentif apapun kepada Pengguna apabila berdasarkan penilaian maupun sistem Kami mendeteksi adanya indikasi pelanggaran, kecurangan (*fraud*), pencurian maupun penipuan, terjadinya tindakan kriminal maupun tindakan yang dilarang oleh peraturan perundang undangan (*non-compliance*), transaksi yang mencurigakan, hambatan praktis, tindakan kecurangan ataupun penyalahgunaan posisi, maupun permintaan dari otoritas pemerintah.

Pengguna memahami dan menyetujui bahwa setiap pajak yang mungkin timbul antara lain pajak penghasilan Pemilik, pajak sewa Pemilik akan dilaporkan dan diurus sendiri oleh masing-masing Pemilik

sesuai dengan ketentuan pajak yang berlaku di peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Pengguna memahami dan setuju setelah aplikasi Mamikos meneruskan pembayaran Penghuni (*Tenant*) kepada Pengguna, maka setiap permasalahan, permintaan pengembalian (*refund*) maupun pembatalan (*cancelation*) yang mungkin diajukan setelah pembayaran Pengguna terima merupakan kewajiban dan tanggung jawab Pengguna dan oleh karena Pengguna wajib menyelesaikan permasalahan tersebut dengan Penghuni (*Tenant*).

4) Ketentuan Pembayaran melalui Kartu Kredit dan Cicilan

Pengguna dapat memilih dan menggunakan metode pembayaran menggunakan kartu kredit dengan skema pembayaran penuh atau cicilan untuk transaksi pada *platform* dan memperhatikan ketentuan S&K ini. Pembayaran melalui metode kartu kredit (baik penuh ataupun cicil) hanya dapat dilakukan untuk nominal transaksi minimal Rp5.000,- hingga maksimal Rp200.000.000,- (atau sesuai dengan limit yang kartu kredit Pengguna) dan pembayaran melalui kartu kredit ini hanya dapat digunakan untuk tujuan alat pembayaran dan bukan tujuan lain.

Aplikasi Mamikos berhak menolak, menahan hingga membatalkan pembayaran yang Pengguna lakukan dengan metode kartu kredit apabila transaksi yang Pengguna lakukan melanggar ketentuan hukum dan/atau S&K ini. Lebih lanjut aplikasi Mamikos, pihak Bank, maupun

mitra *payment gateway* Kami berhak melakukan investigasi sekurang-kurangnya selama 14 (empat belas) hari kalender, membatalkan dan menarik kembali setiap Promosi, subsidi atau potongan yang timbul sehubungan dengan penggunaan kartu kredit tersebut.

Setiap tindakan yang Pengguna lakukan yang dapat merugikan aplikasi Mamikos, prinsipal, penerbit, *acquirer* dan/atau pemegang kartu kredit akan aplikasi Mamikos dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam S&K ini. Pengguna setuju dan memahami bahwa setiap transaksi pembayaran menggunakan metode kartu kredit (baik penuh ataupun cicil) dapat dikenakan biaya layanan (jika ada) sebesar dari total biaya yang harus Pengguna bayarkan yang jumlahnya tertuang pada *invoice* Pengguna. Biaya layanan sebagaimana dimaksud pada poin di atas adalah biaya peningkatan layanan pemeliharaan sistem dan *platform* yang diperlukan untuk proses pembayaran di dalam *platform* ini. Pembatalan (*cancelation*) dan pengembalian (*refund*) atas pembayaran yang Pengguna lakukan dengan metode kartu kredit hanya dapat dilakukan memperhatikan S&K ini serta pengembalian melalui limit kartu kredit Pengguna. Adapun biaya administrasi dan biaya peningkatan layanan tidak dapat dikembalikan. Ketentuan lebih lanjut terkait metode pembayaran kartu kredit dan cicilan, pembatalan transaksi yang menggunakan metode pembayaran kartu kredit memperhatikan dan terbatas serta diatur lebih lanjut pada S&K Turunan.

f. Biaya, Pembatalan (*Cancellation*), dan Pengembalian (*Refund*)

1) Biaya

Pengguna sebagai Pemilik (*Owner*) memahami bahwa atas penggunaan fitur GoldPlus, MamiAds atau fitur lain yang aplikasi Mamikos sediakan akan dikenakan biaya yang besarnya sesuai pada S&K Turunan masing-masing fitur. Pengguna sebagai Penghuni (*Tenant*) memahami bahwa atas transaksi pemesanan yang Pengguna lakukan dapat dikenakan biaya administrasi maupun biaya peningkatan layanan dengan jumlah yang tertera pada tagihan atau *invoice* Pengguna.

2) Pembatalan (*Cancellation*), dan Pengembalian (*Refund*)

Pembatalan (*cancelation*) dan pengembalian (*refund*) penuh atas transaksi yang dilakukan dapat dilakukan dan tidak dikenakan potongan Biaya apabila :

- a) transaksi pembayaran dilakukan di dalam dan melalui *platform* ini dengan metode yang tersedia serta dibayarkan kepada atau melalui aplikasi Mamikos;
- b) kamar yang telah dipesan tidak tersedia setelah pembayaran Pengguna lakukan maupun pada saat *check-in*;
- c) fasilitas yang terdapat pada kos tidak sesuai dengan yang tertera *listing* dan *platform* ini. Ketidaksesuaian ini hanya terbatas pada ada/tidaknya fasilitas yang tertulis dan tertuang pada *platform* aplikasi Mamikos, ketidaksesuaian termasuk

namun tidak terbatas seperti AC kurang dingin, struktur bangunan, ukuran kasur, kecepatan *wifi* tidak termasuk di dalamnya;

- d) adanya pembatalan atau penolakan dari Pemilik (*Owner*) atas pesanan (*booking*) yang sudah diajukan; atau
- e) Pembatalan dapat dilakukan dan disampaikan kepada aplikasi Mamikos sampai dengan tanggal *check-in* Pengguna yang tertuang dalam pesanan (*booking*) pada platform ini.

Pengguna memahami dan setuju bahwa di luar dari kondisi dan ketentuan di atas permintaan pembatalan (*cancellation*) dan pengembalian (*refund*) hanya dapat Pengguna mintakan secara langsung kepada Pemilik (*Owner*). aplikasi Mamikos tidak bertanggung jawab dan berkewajiban untuk melakukan dan memproses pembatalan (*cancellation*) dan pengembalian (*refund*) tersebut. Setiap pengembalian (*refund*) yang terjadi dikarenakan kondisi tidak termasuk dengan biaya layanan (jika ada) ataupun biaya administrasi. Pengguna memahami bahwa uang muka (*down payment*) tidak dapat dikembalikan apabila terdapat permintaan pengembalian (*refund*) diluar dari kondisi. Proses pengembalian dana (*refund*) akan aplikasi Mamikos lakukan dalam waktu tidak lebih dari 1×24 jam (tidak termasuk hari Sabtu/Minggu/libur Nasional) sejak permintaan pengembalian (*refund*) aplikasi Mamikos terima dan setuju.

Dalam hal terjadi pengembalian (*refund*) maka Promosi dan MamiPoin tidak dapat dikembalikan pada dan akan hangus pada semua kasus pembatalan.

Pengguna setuju bahwa semua bentuk pembatalan (*cancelation*) dan pengembalian (*refund*) yang diajukan setelah Penghuni (*Tenant*) *check-in* (ditandai dengan memberikan konfirmasi *check-in* atau sudah memasuki periode *check-in*) diluar tanggung jawab aplikasi Mamikos. Pembatalan (*cancelation*) dan pengembalian (*refund*) atas transaksi dengan metode pembayaran kartu kredit berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a) pembatalan (*cancelation*) hanya dapat dilakukan dalam waktu 1×24 jam sejak pembayaran melalui metode kartu kredit dilakukan, lebih dari waktu ini maka Pengguna hanya dapat mengajukan permintaan pengembalian (*refund*) dengan menghubungi aplikasi Mamikos;
- b) pengembalian (*refund*) hanya dapat dilakukan untuk seluruh transaksi yang terjadi dan terpenuhinya setiap kondisi maupun ketentuan S&K ini maupun ketentuan serta persetujuan bank;
- c) setiap transaksi pembayaran dengan metode kartu kredit (baik penuh ataupun cicil) akan dikenakan biaya layanan (jika ada), biaya ini tidak dapat dimintakan pengembalian (*refund*);
- d) pembatalan (*cancelation*) dan pengembalian (*refund*) tidak dapat dilakukan setelah dan selama periode sewa berlangsung dan

akan dikenakan biaya administrasi pembatalan (*refund*) senilai Rp25.000,-;

- e) pembatalan (*cancelation*) dan pengembalian (*refund*) dapat dikenakan *fee* oleh pihak bank yang mengeluarkan kartu kredit dengan jumlah yang ditentukan dan sesuai dengan kebijakan oleh bank terkait, biaya ini merupakan tanggung jawab Pengguna dan tidak dapat dibebankan kepada aplikasi Mamikos dan
- f) apabila pembatalan (*cancelation*) dan pengembalian (*refund*) disetujui dana transaksi akan dikembalikan ke limit kartu kredit Pengguna pada tagihan berikutnya. Ketentuan ini tidak berlaku jika transaksi kartu kredit Pengguna melanggar hukum dan/atau S&K Kami.

Pengguna memahami dan setuju bahwa aplikasi Mamikos berwenang mengambil keputusan atas permasalahan, persetujuan dan permohonan pembatalan (*cancelation*) dan pengembalian (*refund*) mempertimbangkan bukti-bukti yang aplikasi Mamikos miliki dan aplikasi Mamikos kumpulkan. Keputusan aplikasi Mamikos bersifat akhir yang tidak dapat diganggu gugat dan mengikat Pemilik (*Owner*) dan Penghuni (*Tenant*).

g. Kebijakan Pindah (*Relocation*) dan Penjadwalan Kembali (*Reschedule*)

- 1) Pindah (*Relocation*)

Pindah (*relocation*) pada Kamar atau Properti yang telah Pengguna pilih hanya dapat dilakukan dapat dilakukan apabila:

- a) transaksi pembayaran dilakukan di dalam dan melalui *platform* ini dengan metode yang tersedia serta dibayarkan kepada atau melalui aplikasi Mamikos;
- b) kamar yang telah dipesan tidak tersedia setelah pembayaran Pengguna lakukan maupun pada saat *check-in*;
- c) fasilitas yang terdapat pada kos tidak sesuai dengan yang tertera *listing* dan *platform* ini. Ketidaksesuaian ini terbatas pada ada/tidaknya fasilitas yang tertulis, ketidaksesuaian seperti AC kurang dingin, ukuran kasur, kecepatan *wifi* tidak termasuk didalamnya; dan/atau
- d) permintaan disetujui oleh Pemilik (*Owner*).

Pengguna dapat mengajukan *relocation* dengan mengikuti langkah-langkah sebagai berikut:

- a) mengajukan permintaan *relocation* dengan mengontak aplikasi Mamikos;
- b) menerima rekomendasi kamar atau properti baru dari aplikasi Mamikos;
- c) memilih dan mengonfirmasi rekomendasi kamar atau properti baru; dan
- d) aplikasi Mamikos akan membantu Pengguna untuk melakukan pesanan (*booking*) *relocation*.

Apabila terdapat kekurangan biaya atas permintaan *relocation* pada kamar atau properti baru, maka Pengguna wajib melakukan pembayaran tersebut sesuai dengan jangka waktu, prosedur dan nominal yang tersebut pada *invoice*. Apabila terdapat selisih harga atas biaya sewa atau transaksi yang terjadi antara pesanan pertama dan pesanan baru (pesanan *relocation*), maka selisih tersebut akan Kami kembalikan ke rekening Pengguna dalam waktu tidak lebih dari 1×24 jam sejak tanggal *check-in* Pengguna pada kamar atau properti baru. Pengguna setuju bahwa aplikasi Mamikos akan menahan dana Pengguna sementara waktu apabila terjadi permintaan *relocation* sampai dengan proses *relocation* selesai.

2) Penjadwalan Kembali (*Reschedule*)

Penjadwalan kembali (*reschedule*) pada Kamar atau Properti yang telah Pengguna pilih hanya dapat dilakukan apabila

- a) transaksi pembayaran dilakukan di dalam dan melalui *platform* ini dengan metode yang tersedia serta dibayarkan kepada atau melalui aplikasi Mamikos;
- b) penjadwalan kembali (*reschedule*) hanya dapat dilakukan dan disampaikan kepada aplikasi Mamikos 1 hari kalender sebelum tanggal *check-in*.
- c) permintaan disetujui oleh Pemilik (*Owner*) dan terdapat ketersediaan kamar pada tanggal yang diajukan untuk di *reschedule*.

Setiap adanya perubahan, penambahan dan pengurangan harga sewa yang timbul akibat dari *reschedule* merupakan keputusan Pemilik (*Owner*) dan Pengguna bersedia dan menerima atas perubahan tersebut. Apabila terdapat selisih harga atas biaya sewa atau transaksi yang terjadi akibat *reschedule*, maka selisih tersebut akan aplikasi Mamikos kembalikan ke rekening Pengguna dalam waktu tidak lebih dari 1×24 jam sejak tanggal *check-in* yang baru. Pengguna memahami bahwa keputusan dan persetujuan *reschedule* merupakan kebijakan Pemilik (*Owner*) sepenuhnya dan memperhatikan ketentuan di atas.

Dalam hal permohonan *reschedule* ditolak ataupun tidak ada konfirmasi yang diberikan Pengguna maupun Pemilik (*Owner*) maka tanggal *check-in* adalah sebagaimana tanggal semula sebelum permintaan *reschedule*.

h. Keamanan dan Perlindungan Informasi

Dalam menggunakan *platform* aplikasi Mamikos, Pengguna setuju untuk tidak melakukan:

- 1) Kegiatan yang melanggar hukum atau ketertiban umum dan tidak akan menggunakan peralatan, perangkat lunak, atau teknologi lain apa pun yang dapat menghalangi atau berupaya menghalangi operasi dari *platform* aplikasi Mamikos.
- 2) Melakukan upaya pemecahan kode (*reverse engineering*) terhadap *platform* aplikasi Mamikos, melakukan hal-hal yang

bertujuan untuk mencuri data dengan cara apapun dan kapanpun pada *platform* aplikasi Mamikos.

Aplikasi Mamikos melindungi informasi maupun data Pengguna di bawah kepemilikan atau kendali terbaik yang aplikasi Mamikos miliki dengan pengaturan keamanan yang wajar, termasuk prosedur, teknis dan organisasi, untuk mencegah akses, pengumpulan, penggunaan, penyebaran, penyalinan, modifikasi, penghapusan yang tidak sah atau risiko yang sama.

Pengguna bersedia memberikan hak kepada aplikasi Mamikos untuk menerima, mengumpulkan, menyimpan informasi yang diberikan pada saat menggunakan *platform* ini. Informasi dan data pribadi tersebut termasuk namun tidak terbatas pada informasi transaksi (seperti: *user id.*), informasi *user* (seperti: nama, alamat), informasi non-pribadi yang teridentifikasi (yang tidak dapat digunakan untuk mengidentifikasi Pengguna) seperti preferensi pencarian, data umum seperti penggunaan internet. Dengan mengkonfirmasi S&K ini maka Pengguna juga menyetujui bahwa aplikasi Mamikos dapat menggunakan informasi maupun data yang aplikasi Mamikos peroleh melalui sistem pada *platform* dimanapun untuk tujuan yang berkaitan dengan usaha aplikasi Mamikos seperti Promosi, publikasi ulasan, menawarkan layanan/fitur, atau tujuan lain yang akan aplikasi Mamikos beritahukan kepada Pengguna kemudian.

Aplikasi Mamikos sangat menghargai kerahasiaan atas data dan informasi Anda dan oleh karenanya aplikasi Mamikos beritikad baik untuk memberikan usaha terbaik aplikasi Mamikos dalam mematuhi peraturan maupun persyaratan perlindungan data yang relevan. Lebih lanjut Pengguna dapat mempelajari ketentuan penggunaan data dan informasi pribadi Pengguna secara terpisah yang merupakan bagian dari S&K ini.

i. Hak Kekayaan Intelektual dan Konten pada *Platform*

Segala hak kekayaan intelektual yang terkandung dalam *platform* adalah hak milik aplikasi Mamikos, hal ini termasuk namun tidak terbatas pada perangkat lunak (*software*), teks, data, grafik, gambar, suara, video, merek dagang, logo, ikon, kode html dan kode lainnya di situs ataupun aplikasi ini dilarang untuk dipublikasikan, dimodifikasi, digandakan, direproduksi atau diubah sedemikian rupa dengan cara apa pun tanpa izin tertulis dari aplikasi Mamikos. Pengguna memahami bahwa aplikasi Mamikos berhak untuk mengambil langkah secara hukum baik perdata maupun pidana terhadap pelanggaran S&K ini.

Setiap konten yang aplikasi Mamikos tayangkan mempertimbangkan setidaknya nilai-nilai akurasi, kebenaran, aktualisasi, pembaruan, kelengkapan dan kualitas. aplikasi Mamikos berhak mengedit, memodifikasi dan menonaktifkan konten yang tidak sesuai dengan nilai-nilai di atas berdasarkan data *review*, laporan yang aplikasi Mamikos

terima maupun penilaian dari Tim aplikasi Mamikos. Anda memahami bahwa:

- 1) aplikasi Mamikos akan memberikan informasi terlebih dahulu dari 1 minggu hingga 1 hari tergantung level permasalahan terhadap Konten kepada Pengguna.
- 2) aplikasi Mamikos dapat menggunakan diskresi aplikasi Mamikos terkait konten *listing* yang dirasa tidak sejalan dengan brand aplikasi Mamikos sendiri juga berhak mengedit dan menonaktifkan konten tersebut. Untuk menghindari keraguan berikut contoh kasus terkait ketentuan ini:
 - a) pada konten foto dengan penanda (*watermark*) logo atau tulisan merek *website* atau aplikasi *listing* lain baik yang bergerak di industri atau kategori kos maupun *listing/booking* properti secara umum maupun tidak;
 - b) pada konten teks dengan merek *website* atau aplikasi *listing* lain baik yang bergerak di industri atau kategori kos maupun *listing/booking* properti secara general maupun tidak; dan/atau
 - c) pada konten foto dengan mengandung logo atau tulisan merek *website* atau aplikasi *listing* lain baik yang bergerak di industri atau kategori kos maupun *listing/booking* properti secara general

maupun *listing* secara umum misalnya terlihat di foto bantal, foto *neonbox*, foto resepsionis dan foto-foto lainnya.

j. Umpan Balik dan Kiriman

Umpan balik (baik dalam bentuk komentar maupun peringkat) maupun kiriman yang tercantum dalam *platform* aplikasi Mamikos, merupakan umpan balik dan kiriman yang aplikasi Mamikos terima dari pihak ketiga seperti pengguna *platform*. aplikasi Mamikos tidak melakukan verifikasi lebih lanjut terhadap umpan balik maupun kiriman tersebut, oleh karenanya aplikasi Mamikos tidak bertanggung jawab atas keakuratan dari umpan balik dan kiriman tersebut. Lebih lanjut aplikasi Mamikos menyatakan penolakan atas segala bentuk permintaan klaim, gugatan, permintaan kerugian, atau pertanggungjawaban sehubungan dengan umpan balik dan kiriman yang ditampilkan tersebut.

k. Laporkan Permasalahan

Pengguna dapat memberikan laporan kepada aplikasi Mamikos apabila dalam menggunakan *platform* terdapat masalah seperti: konten yang menyebut dan menyinggung (terkait suku, agama, ras dan antar golongan) dan konten yang melanggar kebijakan aplikasi Mamikos, termasuk didalamnya terkait dengan hak kekayaan intelektual. Hal ini akan aplikasi Mamikos selidiki lebih lanjut dan aplikasi Mamikos dapat mengambil langkah-langkah yang aplikasi Mamikos rasa tepat dan cukup untuk memperbaiki hal tersebut.

1. Pernyataan dan Jaminan

Dengan mengaktifkan, menggunakan *platform* aplikasi Mamikos, maka Pengguna menyetujui S&K ini sampai dengan kondisi pengakhiran. S&K ini dianggap sebagai Perjanjian yang sah antara Pengguna dan aplikasi Mamikos. Dengan ini Pengguna dianggap telah setuju untuk mengikatkan diri dengan segala ketentuan yang tertulis di dalam S&K. Dalam hal Pengguna menggunakan *platform* ini untuk dan/atau atas nama pihak ketiga (seperti anggota keluarga, teman, atau perusahaan Pengguna bekerja) yang selanjutnya disebut, “Afiliasi Pengguna”, Pengguna bertanggung jawab atas segala kesalahan dalam keakuratan informasi yang diberikan kepada aplikasi Mamikos.

Pengguna berkewajiban untuk memberitahu Afiliasi Pengguna sehubungan dengan S&K yang berlaku dengan aplikasi Mamikos. Dalam hal terjadi kesalahan yang mengakibatkan tuntutan maupun permintaan ganti rugi dalam bentuk apapun oleh Pengguna atau atas nama Afiliasi Pengguna, Pengguna setuju untuk mempertahankan dan membebaskan aplikasi Mamikos atas hal tersebut. Lebih lanjut Pengguna bersedia untuk menanggung dan mengganti rugi setiap kewajiban, kerugian, kerusakan, tuntutan dan klaim termasuk biaya hukum, yang timbul dari dan/atau berkaitan dengan pelanggaran S&K ini. Pengguna tidak akan mengalihkan atau mentransfer hak atau kewajiban Pengguna dengan cara apapun berdasarkan S&K ini tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari aplikasi Mamikos.

m. *Force Majeure* atau Keadaan Memaksa

Keadaan Memaksa atau *Force Majeure* adalah keadaan atau peristiwa yang terjadi di luar dugaan, kemampuan dan kekuasaan aplikasi Mamikos dan Pengguna yang mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan kewajiban sesuai dengan ketentuan S&K ini, diantaranya yaitu: gempa bumi, angin topan, banjir, tanah longsor, sambaran petir, kebakaran atau bencana alam lainnya, bencana non-alam yang ditetapkan oleh Pemerintah, peperangan, huru-hara, terorisme, pemberontakan, sabotase, embargo, pemogokan umum, kebijakan ekonomi dari Pemerintah.

Dalam hal pelaksanaan S&K hak dan/atau kewajiban berdasarkan S&K ini, baik oleh salah satu pihak atau pihak lainnya, terhalang, terbatas, atau terinterferensi oleh alasan *Force Majeure* (“Pihak yang Terhalang”), maka Pihak yang Terhalang akan memberikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada Pihak lainnya, untuk dapat diberikan pengecualian untuk melakukan kewajiban selama halangan, batasan, dan intervensi, dengan ketentuan bahwa Pihak yang Terhalang wajib menggunakan usaha terbaiknya untuk menghindari atau menghilangkan penyebab dari tidak dapat dilakukannya kewajiban tersebut dan terus melanjutkan kewajibannya berdasarkan S&K ini dengan sebaik-baiknya ketika penyebab tersebut telah hilang.

n. Pengakhiran

Aplikasi Mamikos dapat mengakhiri S&K ini secara sepihak dan tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada Pengguna. Untuk menghindari

keragu-raguan, pengakhiran dapat terjadi karena sebab-sebab yang termasuk namun tidak terbatas pada kegagalan memenuhi atau mentaati sebagian atau seluruh S&K ini, terdapat kesepakatan, pernyataan, jaminan atau janji dalam S&K ini yang ternyata tidak benar, tidak akurat atau menyesatkan, terdapat peraturan dan/atau kebijakan dan/atau tindakan administratif Pemerintah seperti penarikan izin operasional atau perintah untuk menghentikan kegiatan usaha yang menyebabkan aplikasi Mamikos tidak dapat menjalankan kewajibannya berdasarkan S&K ini.

Dalam hal terjadinya pengakhiran S&K ini, Pengguna mungkin tetap terikat pada kewajiban dalam S&K ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan, ganti rugi, pengabaian dan pembatasan kewajiban yang telah Pengguna setuju sebelumnya.

Pengguna sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sejauh bahwa pernyataan Pengadilan diperlukan untuk pengakhiran S&K ini.

o. Pembaruan dan Tautan

S&K ini mungkin diubah dan/atau diperbaharui dari waktu ke waktu tanpa pemberitahuan sebelumnya. aplikasi Mamikos menyarankan untuk membaca secara seksama dan memeriksa kembali laman S&K ini dari waktu ke waktu untuk mengetahui perubahan apapun, dengan tetap mengakses dan menggunakan *platform*, maka Pengguna dianggap menyetujui perubahan-perubahan dalam S&K yang ada. Pengguna

memahami bahwa versi terbaru dari S&K ini akan menggantikan semua versi sebelumnya.

Aplikasi Mamikos dapat menyediakan tautan ke situs ataupun aplikasi lain yang dikelola oleh pihak lain, dan dengan mengklik tautan tersebut Pengguna menyatakan, mengakui, dan menyetujui bahwa tindakan tersebut adalah tindakan sukarela Pengguna untuk melihat atau memasuki situs lain yang tidak diawasi atau ditanggung oleh aplikasi Mamikos.

p. Hukum yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa

S&K ini akan diatur oleh dan ditafsirkan sesuai dengan hukum Republik Indonesia. Pengguna setuju bahwa tindakan hukum apapun atau sengketa yang mungkin timbul dari, sehubungan dengan, terkait dengan S&K ini akan diselesaikan secara eksklusif dalam yurisdiksi pengadilan Republik Indonesia.

q. Penyangkalan (*Disclaimer*) dan Pembatasan Tanggung Jawab

Isi dalam *platform* ini dibuat dan ada berdasarkan hal “sebagaimana adanya” dan yang “sebagaimana tersedia“. Aplikasi Mamikos menginformasikan dan menyatakan bahwa aplikasi Mamikos tidak membuat jaminan atau garansi terhadap:

- 1) setiap fungsi, layanan, produk atau fitur yang ada pada *platform* Kami tidak akan terganggu maupun terbebas dari adanya kesalahan, namun setiap kesalahan dan kegagalan tersebut akan segera aplikasi Mamikos perbaiki;

2) *platform* yang tersedia secara gratis terbebas dari virus, malware, atau komponen yang berbahaya, dan/atau aplikasi Mamikos tidak menjamin dan bertanggung jawab atas akurasi, otoritas, penggabungan maupun kualitas konten, yang tersedia dalam *platform* terbebas dari materi yang berbahaya, tidak pantas, atau kontroversial.

Aplikasi Mamikos (termasuk namun tidak terbatas pada afiliasi, direktur, dan karyawan aplikasi Mamikos) tidak bertanggung jawab dan Pengguna setuju untuk tidak menuntut aplikasi Mamikos untuk bertanggung jawab atas segala kerusakan atau kerugian (termasuk namun tidak terbatas pada hilangnya uang, reputasi, keuntungan, atau kerugian tak berwujud lainnya) yang diakibatkan secara langsung atau tidak langsung dari kelalaian Pengguna ketidakmampuan Pengguna dalam menggunakan *platform* ini, perselisihan Pengguna dengan pengguna lainnya, pembayaran tidak resmi kepada pihak lain selain ke rekening resmi atas nama aplikasi Mamikos ataupun *virtual account* yang aplikasi Mamikos sediakan pada *platform* atau yang dengan cara apapun mengatasnamakan aplikasi Mamikos, kelalaian penulisan rekening, informasi lainnya dan/atau kelalaian pihak Bank, pencemaran nama baik dari pihak lain, maupun isi, tindakan, atau tidak adanya tindakan dari pihak lain, termasuk terkait dengan iklan properti yang ada dalam *platform* diduga palsu.

Aplikasi Mamikos tidak akan bertanggung jawab atas kerugian atau kerusakan, baik secara langsung maupun tidak langsung, menghasilkan dari atau terkait dengan penggunaan *platform* ini atau penggunaan tautan pada *platform*, termasuk tapi tidak terbatas pada kerusakan khusus, insidental, atau konsekuensi. Kehilangan manfaat ekonomi bahkan dalam hal aplikasi Mamikos telah menyatakan kemungkinan kerugian atau kerusakan yang mungkin terjadi. Perbaikan yang hanya tersedia untuk Pengguna adalah pengakhiran dalam menggunakan *platform* ini.

Platform yang aplikasi Mamikos sediakan merupakan portal web yang menghubungkan antara Pengguna sebagai pengguna dengan pengguna lainnya (dalam hal ini Pemilik (*Owner*) dan Penghuni (*Tenant*)) dan setiap transaksi yang terjadi merupakan kesepakatan yang telah Pengguna buat dan pengguna lainnya sehingga batasan tanggung jawab dan peran aplikasi Mamikos adalah sebagai penyedia *platform*. Pengguna lebih lanjut juga memahami dan setuju bahwa batasan tanggung jawab aplikasi Mamikos adalah:

- 1) menyediakan syarat dan ketentuan pada *platform* dan sarana pelaporan pada *platform*;
- 2) berhak melakukan mekanisme penghapusan dan pemblokiran terhadap konten yang dilarang; dan
- 3) memberikan kewajiban dan tanggung jawab pengiklan atau dalam hal ini adalah Pemilik properti.

Dalam hal terjadi tindakan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan diantaranya adalah pelanggaran (*fraud*), ketidaksesuaian, ataupun ketidakpatuhan hukum (*non-compliance*) yang terjadi maka:

- 1) dibebaskan dari dan terhadap setiap klaim, gugatan, tuntutan maupun permintaan ganti rugi dari pihak ketiga, dan
- 2) aplikasi Mamikos wajib melakukan penghapusan dan pemblokiran konten yang tidak sesuai serta dapat memberikan informasi yang diperlukan sehubungan dengan pelanggaran dan untuk kepentingan pelaporan serta penyidikan dari pihak yang berwajib.

r. Penggantian dan Pembebasan

Pengguna setuju untuk mengganti rugi dan membebaskan aplikasi Mamikos termasuk afiliasi, direktur, karyawan, pejabat, dan mitra aplikasi Mamikos, dari dan terhadap setiap dan semua permintaan klaim, tuntutan, pertanggungjawaban, kerusakan atau kerugian termasuk biaya hukum, yang timbul sebagai akibat dari klaim Pengguna sendiri maupun pihak ketiga terkait dengan:

- 1) Penggunaan *platform* (termasuk aplikasi maupun situs aplikasi Mamikos) oleh Pengguna;
- 2) Konten yang diberikan, disediakan atau diakses melalui *platform* aplikasi Mamikos;

- 3) Adanya tindakan peretasan yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada akun Pengguna;
- 4) Kerugian akibat pembayaran tidak resmi kepada pihak lain selain ke rekening maupun *virtual account* aplikasi Mamikos, maupun pembayaran dengan cara apapun yang mengatasnamakan aplikasi Mamikos maupun kelalaian penulisan rekening dan/atau informasi lainnya dan/atau kelalaian pihak bank;
- 5) Virus maupun *software* berbahaya (seperti: *bot, script, automation tool, hacking tool*) yang diperoleh dengan mengakses, atau menghubungkan ke *platform* aplikasi Mamikos;
- 6) Pelanggaran yang Pengguna lakukan terhadap S&K ini; dan/atau
- 7) Segala tindakan Pengguna, apakah lalai, melanggar hukum atau sebaliknya.

s. Ketentuan Peralihan Mamikos for Partner

Aplikasi Mamikos dapat menawarkan *partnership package* untuk Pengguna yang sebelumnya memiliki iklan properti yang terdaftar pada *platform* aplikasi Mamikos. Sesuai kebijakan aplikasi Mamikos, Pengguna dapat melakukan perubahan *free listing* ataupun fitur MamiAds pada iklan properti Pengguna dengan *partnership package* yang aplikasi Mamikos tawarkan dan dapat Pengguna pelajari disini sampai dengan tanggal 25 September 2020 (“Tanggal Peralihan”).

Setelah Tanggal Peralihan berakhir dan Pengguna tidak melakukan konfirmasi perubahan tersebut maka aplikasi Mamikos dapat melakukan hal-hal sebagaimana berikut:

- 1) memberikan waktu selama 30 hari kalender untuk Pengguna menghabiskan saldo yang Pengguna miliki (jika ada) dan secara paralel Pengguna tidak dapat mengajukan penambahan saldo serta tunduk pada ketentuan S&K MamiAds; dan/atau
- 2) menonaktifkan iklan properti Pengguna baik secara sementara maupun permanen sampai dengan Pengguna memilih merubah fitur menjadi Mamikos for Partner yang tersedia.

t. Lain-lain

- 1) Tidak sahnya atau tidak dapat dilaksanakannya suatu ketentuan atau suatu bagian dari ketentuan dalam S&K ini tidak mempengaruhi keabsahan bagian-bagian lain dari ketentuan yang tidak sah tersebut serta keabsahan ketentuan-ketentuan lain dari S&K ini.
- 2) Judul Pasal/Butir dalam S&K ini berdasarkan pertimbangan praktis saja dan tidak dapat dipergunakan untuk menafsirkan isi dari Pasal/Butir dalam S&K ini.
- 3) Produk tertentu yang aplikasi Mamikos tawarkan melalui *platform* ini tunduk pada syarat dan ketentuan (selanjutnya disebut, “S&K Turunan”). Penerimaan Pengguna terhadap S&K ini juga merupakan penerimaan

terhadap S&K Turunan. Dalam hal Pengguna tidak yakin apakah tindakan yang Pengguna lakukan tunduk pada S&K Turunan, silakan hubungi aplikasi Mamikos untuk mengonfirmasi sebelum Pengguna melakukan transaksi terkait produk tersebut.

4) Jika menurut pertimbangan dan kebijakan aplikasi Mamikos diperlukan, Pengguna bersedia kapanpun untuk aplikasi Mamikos maupun Tim *Safety and Trust* Mamikos (melalui email trustsafety@mamiteam.com) hubungi.

5) Lebih lanjut apabila Pengguna mengalami permasalahan ataupun sekedar ingin mengajukan pertanyaan, Pengguna dapat melakukan kontak dengan aplikasi Mamikos di bawah ini:

Email: cs@mamikos.com

Whatsapp only: 0813-2511-1171

6) Apabila Pengguna menerima informasi dari selain nomor maupun email yang tertera pada *platform* ini yang mengatasnamakan aplikasi Mamikos mohon untuk berhati-hati dan melakukan pengecekan kembali.

Bisnis aset properti sudah menjadi hal yang ramai dilakukan oleh beberapa pihak untuk menambah penghasilan secara pasif. Tanpa terlibat lebih di dalamnya, pemilik bisnis aset properti pun akan memperoleh banyak keuntungan atau laba sesuai yang diproyeksikan pada awal rintisan. Rumah kos menjadi salah satu alternatif sebagai objek bisnis aset properti yang mudah dilakukan dan cocok

apabila posisi rumah kos bertempat pada lokasi yang strategis. Pemasarannya pun dapat dijangkau oleh platform manapun sehingga dianggap praktis.

Kunthobhaswara Kost merupakan salah satu bisnis rumah kos yang dimiliki oleh Villa Hana Pratiwi yang menyediakan penyewaan indekos diperuntukkan khusus bagi perempuan. Villa Hana menggunakan banyak media teknologi untuk mempromosikan rumah kosnya agar dilirik oleh calon penyewa kamar. Tak tanggung-tanggung, mayoritas penghuni Kunthobhaswara Kost memperoleh informasi tersedianya kamar hanya didapatkan dari aplikasi Mamikos. Hal ini sebagaimana yang diungkapkan oleh beberapa responden sebagai berikut.

“Saya dulu cari tempat kos di aplikasi ini, lebih praktis”⁶³

“Iya dulu waktu cari kos dan tidak memiliki kesempatan untuk berkunjung langsung saya lihat-lihat terlebih dahulu di aplikasi Mamikos. Ternyata sudah oke dan cocok akhirnya tinggal di kos ini sampai sekarang”⁶⁴

Pada dasarnya, aplikasi Mamikos banyak dipakai oleh kalangan umum untuk mempermudah survei calon penyewa kamar kos sebab efisiensi dan efektivitas yang lebih praktis. Aplikasi sangat memudahkan penggunaannya mulai dari informasi yang ditampilkan, gambar yang disediakan, sampai pada fitur chat sebagai media untuk menghubungkan pemilik kos dengan calon penyewa kos. Fitur tersebut sangat membantu proses transaksi yang berlangsung dalam menentukan kesediaan calon penyewa. Transaksi tersebut tidak langsung dilakukan oleh calon penyewa. Aplikasi Mamikos telah menyediakan beberapa tahapan untuk sampai pada pendaftaran sebagai pengguna yang sedang mencari

⁶³ Arwa, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁶⁴ Vivilia Eka Putri, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

kamar indekos. Transaksi yang diadakan merupakan representasi dari sebuah perjanjian yang wajib disepakati para pihak. Perjanjian tersebut dilakukan tanpa adanya keterangan tertulis, artinya menggunakan perjanjian secara lisan. Sebelum sampai pada perjanjian, adapun tahapan pendaftaran yang dinyatakan oleh beberapa responden sebagai berikut.

“Syaratnya hanya sebatas apa yang diperlihatkan dalam aplikasi Mamikos, seperti email, no. hp aktif”⁶⁵

“Kita harus mengisi biodata terlebih dahulu yang disediakan aplikasi agar dapat mengakses daftar kos yang akan dipilih nanti”⁶⁶

“Syaratnya cukup mudah hanya mencantumkan email sama no. hp, nanti kita langsung bisa pilih kos yang akan kita ambil”⁶⁷

Beberapa keterangan tersebut dapat diambil penjelasan bahwa terlebih dahulu pengguna wajib mendaftar menggunakan email atau nomor *handphone* pribadi beserta password. Setelah berhasil masuk ke dalam akun pengguna, maka pengguna diminta untuk mengisi beberapa data diri seperti nama lengkap, email, dan no. hp. Terlepas dari ketentuan yang dipersyaratkan dalam aplikasi Mamikos, Kunthobhaswara Kost memiliki ketentuan tersendiri untuk menerima calon penyewa kos berupa lampiran Kartu Tanda Penduduk (KTP) maupun Kartu Tanda Mahasiswa (KTM) menyesuaikan kartu identitas mana yang penting untuk diserahkan kepada pemilik indekos. Kedua data identitas tersebut dijadikan sebagai kesediaan calon penyewa kos untuk lanjut mengadakan perjanjian dan siap melaksanakan kewajibannya. Salah satu responden mengungkapkan bahwa ia juga melampirkan kartu identitas sebagai tanda bukti transaksi.

⁶⁵ Devon, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁶⁶ Eca Maha Dewi, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁶⁷ Amalia Saraswati, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

*“Dulu waktu pertama mau sewa kamar kos, pemilik kos meminta data asli dari saya berupa KTP sama KTM buat validasi data. Kemudian barulah saya dapat booking kamar sesuai kebutuhan”*⁶⁸

*“Syarat untuk melaksanakan transaksi sewa kos melalui aplikasi tersebut dengan memasukkan identitas KTP”*⁶⁹

Kemudian setelah melengkapi data diri, calon penyewa kamar indekos akan diberikan kesempatan memilih hunian indekos berdasarkan posisi dan fasilitas yang cocok. Kunthobhaswara Kost telah menampilkan beberapa gambar yang disediakan dalam aplikasi Mamikos untuk mempermudah calon penyewa dalam menggambarkan kamar yang diinginkan. Setelah cocok dengan fasilitas dan bentuk ruang kamar yang ditampilkan, calon penyewa dapat menghubungi nomor yang disediakan oleh aplikasi Mamikos atau dapat menggunakan fitur chat sebagai penghubung untuk berlanjut pada tahap negosiasi atau transaksi sewa menyewa. Di sisi lain, para pihak dapat bertemu secara langsung untuk membicarakan sistem persewaannya, pernyataan hak dan kewajiban, maupun keperluan lain. Seperti yang diungkapkan oleh Arwa sebagai berikut.

*“Prosedur perjanjian sewa menyewa melalui Mamikos yaitu sesuai prosedur yang ada di mamikos jika ingin melakukan pembayaran secara online, jika ingin melakukan pembayaran secara offline kita bisa janjian untuk bertemu dengan pemilik kost tersebut dengan menghubungi kontak yang tertera di aplikasi tersebut.”*⁷⁰

Saat berlangsungnya kesepakatan antar pihak, dalam hal ini perjanjian tidak berbentuk seperti perjanjian kontrak pada umumnya. Kesepakatan hanya sebatas lisan tanpa menggunakan media apapun sebagai bukti kuat telah diadakannya perjanjian sewa menyewa antara pemilik kos dengan penyewa.

⁶⁸ Vivilia Eka Putri, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁶⁹ Atania Salwa Salsabila Aldini, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁷⁰ Arwa, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

Sebab kedua belah pihak telah saling menyetujui dan kredibilitas dari Kunthobhaswara Kost telah diakui dalam aplikasi Mamikos, sehingga tidak perlu lagi menggunakan media lain sebagai bukti kuat timbulnya sebuah perjanjian. Perjanjian lisan dilaksanakan antara pemilik dengan penyewa kamar kos hanya sebatas pada kesepakatan atas besaran uang sewa yang wajib dibayarkan oleh penyewa disesuaikan dengan jangka waktu yang diminta. Akibat hukum dari perjanjian pun selayaknya sewa menyewa pada umumnya dan tidak ada aturan-aturan lebih di dalam perjanjian yang disepakati, selain pada angsuran setiap bulan yang wajib dibayarkan.

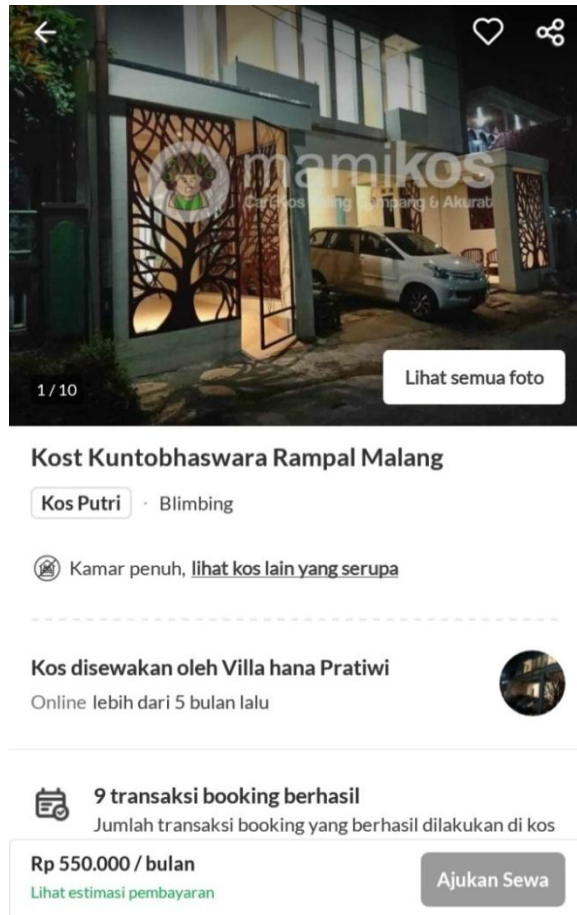
“Perjanjian sewa menyewa ini dilaksanakan di awal sebelum berlangsungnya sewa menyewa kos. Minimal 1 bulan sebelum ditempati, penyewa wajib melakukan pembayaran sebagai bukti booking di awal check in kos”⁷¹

Namun pada kenyataannya penetapan harga yang ditampilkan oleh Kunthobhaswara Kost berbeda. Perbedaan tersebut dipengaruhi oleh fasilitas kos yang disediakan. Kunthobhaswara Kost memiliki 2 lantai dengan beberapa kamar yang disewakan. Setiap lantai memiliki fasilitas masing-masing. Fasilitas yang membedakan antara lantai 1 dengan lantai 2 ialah kamar mandi. Lantai 1 hanya menyediakan kamar mandi di luar dengan harga sewa yang dipatok sebesar Rp. 550.000,- setiap bulan, sedangkan lantai 2 menyediakan kamar mandi dalam dengan harga sewa yang dipatok sebesar Rp. 750.000,-. Perbedaan harga dari yang ditampilkan dengan harga yang dibicarakan dengan pemilik kos membuat penyewa kebingungan sebelumnya. Seperti yang ditampilkan dalam gambar berikut ini.

⁷¹ Villa Hana Pratiwi, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

Gambar 1

Pencantuman Harga Sewa Kost di Aplikasi Mamikos



Gambar 2

Pencantuman Kamar Kos Yang Terdapat Perbedaan Harga



Pihak pemilik Kunthobhaswara Kost pun mengakui perbedaan tersebut dengan beberapa alasan sebagai peningkatan minat masyarakat untuk lebih terdorong menyewa kamar kos. Hal ini diungkapkan oleh Villa Hanna Pratiwi bahwa:

“Dengan menggunakan harga terendah maka pengguna kost akan tertarik dengan harga yg kita tawarkan walaupun ada harga kamar kost yang lebih mahal dari harga yg kita cantumkan.”⁷²

⁷² Villa Hanna Pratiwi, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

Pasalnya hal ini dapat merugikan pihak penyewa kos jika terdapat perbedaan harga. Sebagaimana yang diungkapkan beberapa responden sebagai berikut.

“Merupakan hal wajar jika perbedaan harga itu ada, karena mungkin dikenakan pajak di aplikasi mamikos”⁷³

“Hal yang tidak boleh terjadi karena sama saja pemilik kost membuat pembohongan publik hanya agar kost mereka terjual di aplikasi online, kalau misal kita ketempatnya langsung dan ternyata harga tidak sesuai dengan yang ditulis di aplikasi pasti membuat pelanggan kecewa dan merasa dibohongi oleh aplikasi tersebut.”⁷⁴

“Apabila ada perbedaan harga di aplikasi Mamikos dengan tempatnya langsung bisa komplain ke aplikasi Mamikos untuk membatalkan booking.”⁷⁵

Perbedaan harga yang ditetapkan oleh pemilik kos ini sebenarnya membawa pengecoh bagi calon penyewa kamar agar cepat memilih kos yang tepat dengan harga terjangkau. Kerugian yang dapat dialami calon penyewa kos yaitu ketika mereka menginginkan kamar yang terletak di lantai 2, maka jelas beda harga yang ditetapkan dengan apa yang ditampilkan dalam aplikasi Mamikos, yaitu sebesar Rp. 750.000,-. Hal ini mengecoh calon penyewa kamar yang tergiur dengan harga murah atas fasilitas yang sangat memadai. Calon penyewa kamar akan merasa diberikan informasi yang tidak sesuai dan memilih menggunakan cara lain dalam mencari hunian kamar kos. Pihak pemilik kos sendiri menyadari akan kerugian itu seperti yang dinyatakan sebagai berikut.

“Apabila terjadi masalah di aplikasi mamikos maka yg rugi adalah pemilik kost dan pengguna kost, jadi kami sebagai pengguna aplikasi mamikos akan sama-sama dirugikan jika terjadi masalah.”⁷⁶

⁷³ Vivilia Eka Putri, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁷⁴ Arwa, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁷⁵ Amalia Saraswati, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁷⁶ Villa Hanna Pratiwi, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

Kerugian pada dasarnya merupakan masalah, yaitu masalah yang identic dialami oleh konsumen atau dalam pembahasan ini ialah pihak penyewa kos. Padahal secara nyata pemilik kos akan menyelesaikan masalah tersebut dengan menanggung kerugiannya bersama aplikasi Mamikos.

Di sisi lain, masih terdapat kelebihan lain atas adanya aplikasi Mamikos yang dapat mempermudah pihak pemilik sewa kos maupun pihak calon penyewa sebab aksesnya mudah dan tampilan yang dapat dipahami oleh kaum awam. Aplikasi Mamikos hanya sekedar menyediakan proses awal sewa menyewa saja tanpa ikut terlibat dalam praktik penyewaan. Kelebihan yang dimiliki aplikasi Mamikos beragam, seperti yang dinyatakan dalam paparan berikut ini.

“Kita lebih produktif dan kita bisa memilih beberapa kost yang tersedia di seputaran tempat tertentu seperti universitas”⁷⁷

“Bebas melihat dan memilih kos tanpa harus cek satu-persatu menghemat waktu dan tenaga”⁷⁸

“Kelebihan dari mamikos ialah lebih mudah diakses”⁷⁹

Kemudahan dan kelebihan ini tidak lepas dari berbagai kendala yang menjadi problematika bagi penggunaannya sebagai hambatan bertransaksi. Seperti yang dikeluhkan oleh pemilik kos yang secara langsung berhubungan dengan fasilitas perantara yang dilakukan aplikasi Mamikos.

“Notifikasi atau tanda masuk pesan dari calon penyewa kos dari aplikasi Mamikos itu sering terlambat atau malah tidak muncul sama sekali. Sehingga saya sebagai pemilik sewa kos yang tidak selalu memantau aplikasi Mamikos tersebut seringkali kehilangan calon penyewa kos. Jadi saya sebagai pengguna aplikasi Mamikos sering terhambat dalam membalas pesan.”⁸⁰

⁷⁷ Vivilia Eka Putri, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁷⁸ Luvita, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁷⁹ Icha Radichal, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁸⁰ Villa Hana Pratiwi, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

Aplikasi Mamikos terlihat cenderung kurang memiliki performa yang baik dalam memberikan pelayanan sebagai perantara yang menghubungkan pemilik Kunthobhaswara Kost dengan calon penyewa. Hal ini menjadi kelemahan tersendiri bagi aplikasi tersebut yang berkedudukan sebagai makelar atas transaksi sewa menyewa kamar kos. Sebelumnya, penyewa kamar kos juga merasakan kekurangan dari aplikasi Mamikos saat sedang bertransaksi dengan Kunthobhaswara Kost. Sebagaimana yang diungkapkan penyewa kos sebagai berikut.

“Kekurangan dari transaksi melalui aplikasi Mamikos adalah kita hanya bisa melihat secara online tentang kondisi kost an ini yang ada di mami kost, sering kali foto yg diupload adalah foto-foto lama, yang tidak sesuai dengan kondisi terbaru.”⁸¹

“Kekurangannya gambar kos ini tidak sesuai dengan aslinya.”⁸²

“Kekurangan dari aplikasi Mamikos ialah banyak kos yg kurang lengkap pada alamat yg di keterangan.”⁸³

“Kekurangannya ialah tidak semua kos masuk dalam aplikasi.”⁸⁴

Beberapa keterangan tersebut menggambarkan bahwa Kunthobhaswara Kost belum memperbaharui keterangan atau foto sebagai pelengkapannya. Padahal dua hal tersebut merupakan bagian terpenting untuk menjangkau calon penyewa kamar kos. Terutama alamat yang dicantumkan kebanyakan di aplikasi Mamikos tidak memiliki akurasi yang tepat dan tidak semua rumah kos dapat terdaftar dalam aplikas tersebut. Oleh sebab itu, calon penyewa kos tidak memiliki banyak pilihan ketika memanfaatkan kemudahan akses aplikasi dengan terpaksa memilih apa yang disediakan dalam aplikasi Mamikos.

⁸¹ Arwa, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁸² Luvita, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁸³ Eca Maha Dewi, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

⁸⁴ Devon, wawancara, (Malang, 1 November 2021)

C. Analisis Data

1. Praktik Sewa Menyewa Kamar Indekos Melalui Aplikasi Mamikos di Kunthobhaswara Kost Ditinjau dari Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam Bisnis Properti

Kondisi lingkungan Kota Malang memengaruhi tingkat perpindahan penduduk dari daerah lain sebagai pendatang dengan tujuan tertentu. Tujuan tersebut sering datang dari bidang pendidikan dan pekerjaan. Maka dari itu, Kota Malang menjadi sangat berpotensi menjadi ladang bisnis rumah hunian dengan sistem sewa menyewa bagi pendatang sebab dapat diambil kemanfaatannya dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.

Sewa menyewa pada umumnya diambil atas kemanfaatan terhadap jasa atau barang yang dijadikan objek, tanpa menyerahkan barang atau jasa tersebut secara langsung. Praktik sewa menyewa akan berlangsung setelah perjanjian diadakan dan disepakati oleh para pihak. Dalam hukum Islam, praktik sewa menyewa disebut sebagai akad *ijarah* dengan memberikan sejumlah imbalan tertentu kepada penyedia manfaat dari barang atau jasa.

Kunthobhaswara Kost menyediakan persewaan hunian indekos kepada masyarakat yang sebelumnya dipromosikan melalui aplikasi Mamikos . Aplikasi ini memberikan fasilitas dengan menampilkan beberapa informasi yang diserahkan Kunthobhaswara Kost agar dipromosikan di aplikasi tersebut. Jadi, aplikasi Mamikos berkedudukan sebagai penengah atau pihak yang mempertemukan pihak calon penyewa dengan pemilik Kunthobhaswara Kost.

Jika ditinjau dari hukum Islam, skema tersebut berkaitan langsung dengan praktik keperantaraan atau *wasathah* yang diatur dalam Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam Bisnis Properti yang memiliki keabsahan dalam pelaksanaannya selama tidak menyimpang dari syariat Islam dan barang maupun jasa yang ditawarkan tidak mengandung unsur yang diharamkan. Kemudian ditinjau dari ketentuan rukun juga terdapat dalam *wasathah* dalam ini meliputi

- a. *Wasith* atau perantara, yaitu aplikasi Mamikos;
- b. Upah atau imbalan, yaitu sejumlah uang yang diberikan Kunthobhaswara Kost kepada aplikasi Mamikos;
- c. *Sighat*, yaitu pernyataan pemilik Kunthobhaswara Kost dalam mengadakan perikatan dengan aplikasi Mamikos;
- d. Kegiatan *bai' al-samsarah*, yaitu pelaksanaan sewa menyewa yang diadakan oleh calon penyewa kos dengan pemilik Kunthobhaswara Kost.

Adapun ketentuan dalam pelaksanaan keperantaraan yang wajib dipenuhi oleh aplikasi Mamikos sebagai pihak ketiga dalam *bai' al-samsarah* terdiri dari:⁸⁵

a. Pelaksanaan perantara wajib terhindari dari unsur *gharar fahisy*.

Aplikasi Mamikos sebagai perantara antara calon penyewa kos dengan pemilik kos hanya memberikan keterangan informasi oleh pemilik Kunthobhaswara Kost. Informasi tersebut berupa detail fasilitas yang disediakan, harga sewa yang terdiri dari bulanan

⁸⁵ Fatwa DSN MUI Nomor 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) Dalam Bisnis Properti

maupun tahunan, sampai pada penjelasan alamat dan profil rumah kos. Kemudian jumlah imbalan yang disetorkan oleh pemilik Kunthobhaswara Kost kepada aplikasi Mamikos yaitu sebesar Rp. 135.000,- setiap bulan dan telah diketahui para pihak. Itu artinya kejelasan nominal upah telah sah sesuai dengan hukum Islam karena memenuhi unsur saling ridho.

Sedangkan informasi harga yang diberikan pemilik Kunthobhaswara Kost hanya sebatas pada harga Rp. 550.000,- saja, tanpa diberikan tambahan keterangan lain bahwa terdapat harga sewa sebesar Rp. 750.000,- jika mengambil kamar kos terletak di lantai 2. Hal ini memicu kerugian tersendiri bagi calon penyewa kos yang terjebak pada informasi yang tidak sesuai kenyataan. Pemilik Kunthobhaswara Kost sengaja hanya memberikan informasi pada harga yang paling murah. Artinya, pemilik Kunthobhaswara Kost telah melakukan tindakan penipuan atau *gharar*. Padahal jelas adanya bahwa *gharar* merupakan unsur yang menyebabkan tidak sahnya suatu transaksi. Ketidakjelasan atau *gharar* tersebut berkaitan langsung dengan potensi kerugian yang akan dialami penyewa kos, sehingga ia akan kehilangan haknya.⁸⁶ Larangan *gharar* dijelaskan dalam dalil berikut ini.

⁸⁶ Muhammad Lisman, "Broker Pada Bisnis Property: Studi Etika Bisnis Islam", *Jurnal Islamika*, Vol. 1 No. 1 (2019): 38-10

كل قرض جر منفعة فهو ربا

“Setiap *qardh* (piutang yang mendatangkan kemanfaatan (keuntungan), maka itu adalah riba”⁸⁷

Meskipun akad yang dilakukan telah memenuhi syarat dan rukun hukum Islam, tetap saja unsur *gharar* tersebut telah mendzalimi hak calon penyewa kos yang seharusnya menjadi kunci keabsahan transaksi *bai' al-samsarah*. Di sisi lain, *gharar* dilarang karena adanya keterkaitan dan potensi untuk memakan harta orang lain melalui cara yang tidak dibenarkan yang mengandung risiko lebih besar.⁸⁸ Sebagaimana Firman Allah Surat An-Nisa Ayat 29 sebagai berikut.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ

تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”

Terkhusus pada pembahasan ini yaitu mengenai *gharar fahisy* yang berpotensi perselisihan antar pihak disebabkan adanya ketidakjelasan harga yang ditetapkan oleh pemilik Kunthobhaswara Kost. Maka dari itu, penulis menarik penjelasan bahwa pelaksanaan perantara dalam hal ini mengandung unsur *gharar fahisy* yang

⁸⁷ Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih*, (Jakarta: Kencana. 2006), 138

⁸⁸ Evan Hamzah Muchtar, “Muamalah Terlarang: Maysir dan Gharar”, *Jurnal Asy-Syukuriyyah* Vol. 18 No. 5 (2017), 82-100

terancam akad *bai' al-samsarah* menjadi batal. Hal ini sama halnya sebagaimana dalam ketetapan hukum positif di Indonesia yang berakibat pada perjanjian yang akan batal demi hukum.

b. Objek yang ditawarkan dalam skema sewa menyewa ini harus jelas.

Objek yang dimaksud jelas ialah objek yang diperjualbelikan terlihat kemanfaatannya dan harus disertai dengan unsur tolong menolong sesuai kebutuhan dari calon penyewa kos. Pada dasarnya *bai' al-samsarah* terdapat manfaat bagi pihakpihak yang terkait. Pihak pemilik Kunthobhaswara Kost akan memperoleh minat dan jangkauan dari calon penyewa kos melalui aplikasi Mamikos tersebut. Kemudian calon penyewa kos pun menerima kemanfaatan berupa kemudahan mencari tempat hunian kos di kala waktu yang tidak memungkinkan melakukan survey kos secara langsung di tempatnya.

c. Jangka waktu berlakunya keperantaraan harus jelas awal mula dan akhir dari kesepakatannya.

Pemilik Kunthobhaswara Kost telah melakukan persetujuan dengan syarat dan ketentuan yang diberikan oleh aplikasi Mamikos. Kesepakatan tersebut disertai dengan penawaran jangka waktu promosi kos yang disediakan oleh aplikasi Mamikos. Jangka waktu tersebut diantaranya 1 bulan, 4 bulan, 6 bulan, dan 1 tahun. Maka dari itu, penyelenggaraan *bai al-samsaran* ini telah sah dilakukan dari jangka waktu yang jelas tertulis dalam penawaran awal.

d. Pekerjaan yang wajib dilaksanakan agar menerima imbalan yang ditentukan.

Pekerjaan tersebut ialah berupa promosi yang dilakukan oleh aplikasi Mamikos dengan menampilkan seluruh rumah kos yang telah terdaftar di dalamnya. Aplikasi Mamikos hanya melakukan promosi jika pemilik Kunthobhaswara Kost melunasi imbalan setiap bulan sesuai yang ditentukan pada awal kesepakatan. Maka dari itu, telah terpenuhi kewajiban aplikasi Mamikos sebagai perantara dalam memenuhi hak pemilik Kunthobhaswara Kost yang membaw manfaat yaitu mendatangkan banyak calon penyewa kamar.

e. Pengetahuan harga yang diketahui

Pemilik Kunthobhaswara Kost maupun aplikasi Mamikos memiliki pengetahuan yang cukup mengenai penetapan harga dalam persewaan hunian kos. Dalam hal ini diartikan bahwa segala yang berkaitan dengan jumlah harga baik itu imbalan sebagai upah atau harga sewa per kamarnya harus diketahui masing-masing pihak agar terhindar dari kesalahan pemahaman.

Akad yang dilaksanakan oleh calon penyewa kos Kunthobhaswara Kost dengan pemiliknya diperantarai oleh aplikasi Mamikos. Aplikasi Mamikos menyediakan beberapa pilihan sewa indekos salah satunya Kunthobhaswara Kost ini. Dalam hal transaksi keperataran yaitu *wasathah (samsarah)* yang telah dijelaskan sebelumnya, transaksi ini pun mengandung akad yang dilakukan dengan menggunakan akad *ju'alah* sebagai wujud perjanjian yang mengikat para

pihak sebelum terjadinya *bai al-samsarah* sebagaimana yang berlaku pada Fatwa DSN MUI Nomor 62/DSN-MUI/XII/2017 tentang Akad *Jualah*. Akad *Jualah* terdiri dari beberapa rukun dan syarat harus dipenuhi oleh pemilik Kunthosbhaswara Kost dengan aplikasi Mamikos agar tercapai keabsahannya, yaitu:⁸⁹

- a. *Ja'il* yaitu pemilik Kunthobhaswara Kost sebagai pihak yang wajib menyerahkan imbalan tertentu dari jasa promosi. Pemilik kos juga memenuhi syarat subjektif yang mana pemilik kos merupakan pihak dewasa, dan bukan seseorang yang memiliki gangguan jiwa;
- b. *Ma'jul lah* atau *amil* yaitu aplikasi Mamikos yang melaksanakan pembebanan pekerjaan dari Kunthoshaswara Kost agar terlaksana sesuai dengan permintaan. *Ma'jul lah* atau *amil* berhak memperoleh imbalan yang dijanjikan oleh *ja'il* dan akan melaksanakan pekerjaannya atas dasar izin dari Kunthobhaswara Kost yang direpresentasikan melalui pembayara imbalan di awal kesepakatan;
- c. Objek *ju'alah* yaitu pekerjaan mempromosikan Kunthobhaswara Kost yang dilakukan oleh aplikasi Mamikos setelah disetujuinya penawaran. Pekerjaan ini sewajarnya telah diperuntukkan bagi ahli dalam bidangnya, yaitu dalam hal ini *amil* atau aplikasi Mamikos telah memiliki kompetensi dalam bidang promosi kos di *platform* yang mereka sediakan. Artinya, aplikasi Mamikos mampu menangani kesulitan pekerjaan promosi yang tidak mampu dikerjakan oleh *amil*.

⁸⁹ Fatwa DSN MUI Nomor 62/DSN-MUI/XII/2017 tentang Akad *Jualah*

- d. Hasil pekerjaan atau *natijah* berupa tercapainya kesepakatan antara calon penyewa kos yang berhasil diadakan bersama pemilik Kunthobhaswara Kost;
- e. *Sighat ju'alah* diungkapkan oleh pemilik kos dengan aplikasi Mamikos melalui syarat dan ketentuan yang disediakan dalam *platform*. *Sighat* ini termasuk wujud serah terima melalui persetujuan pemilik kos atas syarat dan ketentuan tersebut diwakili dalam bentuk “setuju” di akhir ketentuan. Setelah menyetujui tersebut, pemilik kos akan mengikuti prosedur lain dari aplikasi Mamikos agar mendapatkan hak kemanfaatan yang diberikan oleh aplikasi.
- f. Imbalan *ju'alah* yang ditentukan oleh aplikasi Mamikos dengan dibayarkan rutin oleh pemilik Kunthobhaswara Kost atas jasa promosi. Imbalan pun juga memiliki kejelasan yang telah diuraikan dalam aplikasi Mamikos, dan pemilik kos dapat memilih sesuai keterangan yang disajikan di dalamnya. Sebab imbalan *ju'alah* yang diberikan pemilik kos kepada aplikasi Mamikos bersifat opsional tergantung fasilitas yang diberikan oleh aplikasi. Jelas bahwa imbalan tersebut telah jauh dari unsur *gharar* yang akan mencederai akad itu sendiri.

Ketentuan akad *ju'alah* menyatakan bahwa imbalan wajib diberikan setelah pekerjaan yang diamanatkan oleh pihak perantara telah dilaksanakan. Penekanannya ialah wajib bayar setelah promosi dilakukan. Namun dalam hal ini, pemilik Kunthobhaswara Kost yang memanfaatkan jasa promosi aplikasi

Mamikos membayar imbalan terlebih dahulu agar dapat mengakses fasilitas yang disediakan. Meskipun tidak sesuai dengan ketentuan dalam Fatwa DSN MUI Nomor 62/DSN-MUI/XII/2017 tentang Akad *Jualah*, pemilik Kunthobhaswara Kost tidak merasa dirugikan dengan skema pembayaran terlebih dahulu, sebab ia langsung merasakan kemanfaatannya yaitu memperoleh banyak peminat dari berbagai kalangan. Hal ini masih dibenarkan oleh kalangan pendapat ulama Syafi'iyah maupun Hanabilah dalam mempersyaratkan penyerahan imbalan di awal perikatan sebelum dilakukan pekerjaan promosi tersebut. Pemberian imbalan di awal dimaksudkan karena kemanfaatan yang akan dirasakan oleh pemilik Kunthobhaswara Kost akan benar-benar terwujud dan tidak mengandung unsur *gharar*. Sebab pemilik kos pun membenarkan pula bahwa aplikasi Mamikos memiliki kompetensi dan keahlian dalam promosi sewa menyewa kos di *platform*-nya dalam menjangkau calon penyewa kos. Penghuni Kunthobhaswara Kost pun mayoritas mendapatkan informasi dari aplikasi Mamikos, sehingga telah terbukti bahwa Kunthobhaswara Kost mendapatkan manfaat dari promosi tersebut. Hal ini terwujud saling rela antara *amil* yaitu aplikasi Mamikos dengan *ja'il* yaitu pemilik Kunthobhaswara Kost sebagai syarat utama pelaksanaan akad *ju'alah*. Penetapan harganya pun disesuaikan dengan kebutuhan pemilik Kunthobhaswara Kost yang telah disediakan pilihannya oleh aplikasi Mamikos.

Skema akad *ju'alah* yang dilakukan oleh pemilik Kunthobhaswara Kost dengan aplikasi Mamikos tergolong dalam bentuk *ju'alah* komisi. Ditandai dengan konsep pemberian bagi hasil dari uang sewaan kos oleh pemilik kos untuk diberikan kepada aplikasi Mamikos berdasarkan patokan harga yang ditetapkan

aplikasi. Tentu terdapat syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi keduanya sebagai aturan yang mengikat agar terdapat ketersalingan di dalam pengadaan akad *ju'alah*. Jenis upah dalam bentuk komisi pun menyaratkan persetujuan jumlah upah yang disetujui di awal kesepakatan sebelum aplikasi Mamikos mempromosikan Kunthobhaswara Kost dalam *platform*-nya, dan akad akan berlangsung secara terus menerus apabila aplikasi Mamikos dapat mencapai target yang diinginkan pemilik kos sesuai dengan kesepakatan awal.

Lazimnya, akad *ju'alah* dilaksanakan atas dasar pengambilan manfaat. Terlepas dari terlibatnya pemilik Kunthobhaswara Kost dengan aplikasi Mamikos, calon penyewa pun memperoleh kemanfaatan tersebut dengan berbagai kelebihan. Juhur ulama pun telah memberikan keabsahan atas akad *ju'alah* karena berdasarkan tolong menolong memenuhi kebutuhan orang lain dengan menjual manfaat dan barang atau jasa yang diambil kegunaannya, bukan barangnya secara langsung.⁹⁰ Kedudukan aplikasi Mamikos tidak terlibat sama sekali dalam hal transaksi *booking* kamar oleh calon penyewa kos. Jadi aplikasi ini hanya menghubungkan keduanya dan selesai pada perantara tersebut. Selanjutnya perjanjian sewa menyewa atas kesepakatan hunian kos hanya melibatkan calon penyewa kos dengan pemilik Kunthobhaswara Kos.

Perjanjian ini diadakan atas dasar kesepakatan secara lisan. Kesepakatan ini telah dianggap lumrah karena telah menaruh kepercayaan pada masing-masing pihak mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Perjanjian lisan menggunakan bahasa yang menyesuaikan masyarakat pada umumnya yaitu bahasa

⁹⁰ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), 291

Indonesia. Mulai dari tahap diskusi penjelasan fasilitas kos dan ketersediaan kamar, sampai pada persetujuan uang sewa yang wajib dibayarkan oleh penyewa kos.

Didahului dengan ungkapan dari pihak calon penyewa kos yang diwujudkan dengan kalimat “*saya memilih kamar ini di kos ini dan membayar uang sewa kos seperti yang ditentukan dalam aplikasi Mamikos*”. Kemudian pemilik Kunthobhaswara Kost akan menjawab dengan “*ya di sini ada 2 lantai yang tersedia, karena itu ada perbedaan harga antara lantai 1 dengan lantai 2 sebab adanya perbedaan fasilitas*”. Calon penyewa kos akan melihat terlebih dahulu kondisi kamar yang akan ia sewa kemudian menyatakan sepakat atas harga yang ditentukan oleh pemilik kos dan penyewa kos pun bersedia membayar uang sewa kos tersebut sebesar Rp. 550.000,- atau Rp,. 750.000,-. Berangkat dari persetujuan antar pihak tersebut telah terciptanya perjanjian sejak saat itu juga dan menimbulkan akibat hukum bagi pelaksanaannya berupa hak dan kewajiban.

Sebagaimana yang dijelaskan dalam kaidah ini.

العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني

“*yang menjadi patokan dasar dalam perikatan-perikatan adalah niat dan makna, bukan lafadz dan bentuk formula atau dengan ucapanyang resmi (perjanjian secara tertulis)*”⁹¹

Realitanya di zaman sekarang, segala perikatan memiliki kekuatan hukum yang dapat dijadikan sebagai pembuktian apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Perjanjian dirasa kurang lengkap sebab tidak adanya ketertikatan yang

⁹¹ Harits Dimiyati, *Syarah Faroidul Bahiyah Fi Qowaidil Fiqhiyyah*, (Surabaya: Mahfudhoh), 130

sangat mengikat antar kedua belah pihak. Ketentuan-ketentuan lain tidak disebutkan secara tertulis atas kewajiban yang harus dipatuhi oleh penyewa kos.

Hubungan hukum antara penyewa kos dengan pemilik Kunthobhaswara Kost diwujudkan sebagai perjanjian sewa menyewa atau akad *ijarah*. Ketentuan tersebut terdapat dalam Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah* dengan syarat dan rukun sebagai berikut.⁹²

a. Sighat *ijarah*

Sighat merupakan pernyataan sepakat dalam perjanjian sewa menyewa ini diwujudkan dengan penyewa kos yang telah membayar sejumlah *down payment* sebagai bukti komitmennya melanjutkan konsekuensi dari perjanjian. Akibat hukum yang ditimbulkan ialah para pihak ialah para pihak harus melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi hak yang melekat.

b. Subjek akad *ijarah*

Pemberi sewaan dan penyewa yang terdiri dari pemilik kos sebagai pemberi sewaan serta penyewa yaitu penghuni yang telah setuju dengan perjanjian yang diadakan.

c. Objek akad *ijarah*

Objek dalam perjanjian ini ialah berupa manfaat dari barang-barang yang disediakan oleh pemilik kos, meliputi kamar beserta isinya dan fasilitas yang memadai. Nilai manfaat sangat terlihat di dalamnya sebab membantu penyewa kos untuk menggunakan sewaan kos tersebut sebagai hunian sementara. Kemudian atas manfaat yang diperoleh tersebut, maka penyewa wajib

⁹² Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*

menyetorkan uang sewa atau upah sebagai imbalan manfaat berdasarkan prinsip fleksibilitas. Artinya penentuan uang sewa ini diwujudkan dalam jangka waktu yang ditentukan oleh penyewa dan fasilitas yang diperoleh dari Kunthobhaswara Kost.

Perjanjian ini sebagai bentuk perikatan agar para pihak saling menunaikan kewajibannya, jika tidak terpenuhi atau salah satu dirugikan, maka satu sama lain dapat menuntut haknya sebagaimana perwujudan dari akibat hukum.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berbagai penjelasan dan pembahasan yang dipaparkan oleh penulis sebelumnya dapat ditarik beberapa hal yang menjadi kesimpulan sebagai berikut.

1. Skema akad sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik Kunthobhaswara Kost dengan memanfaatkan jasa promosi dari aplikasi Mamikos. Kemudian pemilik Kunthobhaswara Kost memilih paket pilihannya yang akan ia bayarkan setiap bulan sebesar Rp. 135.000,- dengan fasilitas *badge* premium. Kemudian ketika calon penyewa menjatuhkan pilihan persewaan kos pada Kunthobhaswara Kost, selanjutnya calon penyewa akan menghubungi kontak yang diinformasikan melalui laman aplikasi mamikos agar tercipta kesepakatan lebih lanjut. Aplikasi Mamikos hanya bertugas sampai pada promosi dan pemasaran penyediaan sewa-menyewa kos, karena pihak mamikos memiliki kompetensi atas tanggung jawab pekerjaan tersebut. Selanjutnya persetujuan atas pengadaan akad sewa-menyewa yang dilakukan oleh Kunthobhaswara Kost dengan penyewa dilakukan tersendiri tanpa melibatkan kembali aplikasi Mamikos.
2. Pelaksanaan sewa menyewa pemilik Kunthobhaswara Kost dengan penyewa diperantarai oleh pihak ketiga yaitu aplikasi Mamikos. Keperantaraan oleh aplikasi Mamikos ini dapat disebut sebagai makelar

atau *bai' samsarah* sebagaimana tertuang dalam Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam Bisnis Properti. Pada kenyataannya masih terdapat ketentuan yang dilanggar oleh pemilik kos yaitu menampilkan harga sewa yang tidak sesuai realita. Aplikasi Mamikos hanya menampilkan harga sewa yang tidak sesuai realitanya. Aplikasi Mamikos hanya menampilkan informasi yang diberikan oleh pihak pemilik kos dengan harga Rp. 550.000,-. Tindakan tersebut jelas terdapat unsur *gharar* dan *dharar* karena harga yang tertera di aplikasi berbeda saat melihat secara langsung. Dampak tersebut bisa merugikan pihak penyewa. Maka dari itu transaksi yang tidak menyediakan informasi lengkap tersebut tidak sah dan bertentangan dengan unsur kejelasan dalam hukum Islam. Transaksi yang dilakukan oleh aplikasi Mamikos dengan pemilik Kunthobhaswara Kost tersebut mengandung akad *ju'alah* sebagai wujud perjanjian yang mengikat. Sedangkan akad perjanjian yang diadakan oleh pemilik Kunthobhaswara Kost dengan penyewa diwujudkan dengan akad *ijarah* atau akad sewa-menyewa.

B. Saran

Kesimpulan tersebut telah mencangkup berbagai telaah analisis yang berhasil ditarik beberapa saran ditujukan kepada pihak-pihak terkait yaitu

1. Bagi Pemilik Kunthobhaswara Kost

Untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat yang akan mengadakan sewa menyewa, maka pemilik Kunthobhaswara Kost diharapkan mampu

memberikan informasi harga yang sebenar-benarnya karena hal tersebut merupakan aspek penting dalam meningkatkan peminatnya di aplikasi Mamikos.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Pengembangan keilmuan harapannya terus dieksplorasi oleh berbagai pihak yang menelusuri permasalahan akad sewa menyewa yang menggunakan perantara pihak ketiga sebagai makelar jual beli. Sehingga dapat menjawab permasalahan transaksi perekonomian masyarakat yang semakin dinamis.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah (Sistem Transaksi Dalam Fiqih Islam)*, (Jakarta: Amzah, 2010)
- Abu Abdullah Muhammad bin Yazid Al-Qazwani, *Sunan Ibnu Majah Bab Ijarah*, (Beirut: Darr Fikr)
- Abu Bakar Al-Jazari, *Minhajul Mialim: Alih Bahasa Fadhli Bahri*, (Jakarta: Darul Falah, 2000)
- Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013)
- Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fiqih Indonesia 7: Muamalat*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2018)
- Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Syariah*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020)
- Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN Malang Press, 2018)
- Al Imam Abi Abdillah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim ibni al-Mughiroh, *Shahh Bukhari*, (Beirut: Darul Fikr, 2005)
- Amirudin, Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008)
- Asih Suyadi, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Sukabumi: CV. Jejak, 2020)
- Badan Litbang dan Diklat Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya (Edisi Penyempurnaan 2019)*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019)
- Dyah Ochterina Susanti, A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2014)
- Dimyauddin Djuaini, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008)
- Farid Wajdi, Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020)

- Fauzi Muhammad, Baharuddin Ahmad, *Fikih Bisnis Syariah Kontemporer*, (Jakarta: Kencana, 2021)
- H. Idris, *Hadis Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2015)
- Hafidz Ibn Hajar Al-‘Asqalani, *Fathul Baari Juz III: Penjelasan Kitab Shahih Bukhari Cetakan Kedua*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007)
- Harits Dimiyati, *Syarah Faroidul Bahiyah Fi Qowaidil Fiqhiyyah*, (Surabaya: Mahfudhoh)
- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997)
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007)
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayah Al-Muqtashid*, (Semarang: Asy-Syifa, 1990), 230
- Imam Abu Abdullah Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Terjemahan Shahih Bukhar Juz III: Terjemahan Ahmad Sunarto*, (Semarang: Asy-Syifa, 1992)
- Iwan Permana, *Hadist Ahkam Ekonomi*, (Jakarta: Amzah, 2020)
- Jonaedi Efendi, Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, (Depok: Prenadamedia Group, 2016)
- Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002)
- Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2010)
- Muhammad bin Mukarram ibn Mazhur al-Ifriqi al-Mishri, *Lisanul Arab Juz I*, (Kairo: Darul Hadis, 2002)
- Muhammad Fuat Abdul Baqi, *Al-Lu’lu’ Wal Marjan (Mutiara Hadis Sahih Bukhari dan Muslim)*, (Jakarta: Ummul Qura, 2013)
- Muhammad Khatib As-Syarbaini, *Mughni Al-Muhtaj Juz II*, (Beirut: Darul Fikr, 1978)
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)
- Saifullah Al-Aziz, *Fiqih Islam Lengkap*, (Surabaya: Asy-Syifa, 2005)
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah Jilid V*, (Jakarta: PT Pustaka Abdi Bangsa, 2018)
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 13*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006)

- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press 1983)
- Sudarto, *Metode Penelitian Filsafat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002)
- Sulaima Rasyid, *Fikih Islam (Hukum Fikh Lengkap): Cetakan Keempat*, (Bandung: Sinar Baru Alegenindo, 2007)
- Taqiyudin An-Nabani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif: Perspektif Islam. Penerj. Maghfur Wachid*. (Surabaya: Risalah Gusti, 2009)
- Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu Juz IV*, (Beirut: Darul Fikr, 1989)
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011)
- Zuhdi, *Masail Fiqhiyyah*, (Jakarta: Haji Mas Agung. 1993)

B. Jurnal dan Proceeding

- Ahmad Hasan Basri, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Motor Bekas Melalui Makelar,” (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2018)
- Alif Dico Prastowo, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2017)
- Asri Ayu Wardani, “Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN MUI No. 93 Tahun 2014 Terhadap akad Samsarah Pada “Makelar Motor” Di Tambak Sari Sumur Sidoarjo, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2019)
- Dwi Ratnasari, Dindira Bela Qur’ani, Apriani, “*Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Berbasis Android*”, Jurnal Ilmiah Bidang Teknologi Informasi dan Komunikasi, Vol. 4 (1), Januari 2018.
- Evan Hamzah Muchtar, “Muamalah Terlarang: Maysir dan Gharar”, *Jurnal Asy-Syukuriyyah* Vol. 18 No. 5 (2017).
- Muhammad Lisman, “Broker Pada Bisnis Property: Studi Etika Bisnis Islam”, *Jurnal Islamika*, Vol. 1 No. 1 (2019).
- Nita Enggal Maynanda, “Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur”, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Metro)

Rufaidah Hasibuan, "Implementasi Fatwa DSN No. 93/DSN-MUI/IV/2014 Tentang Keperantaraan (Wasathah), Dalam Bisnis Properti", (Skripsi, Institut Ilmu Al-Quran Jakarta, 2018)

Salem Renaldy, "Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif dan Hukum Islam," (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2020)

C. Internet atau Website

Pravitri Retno Widyastuti, "Tanggapan Mamikos Terkait Kasus Penipuan yang Menimpa Seorang Pengguna di Yogyakarta", Tribunnews, 17 Januari 2020, <https://www.tribunnews.com/regional/2020/01/17/tanggapan-mamikos-terkait-kasus-penipuan-yang-menimpa-seorang-penggunanya-di-yogyakarta> diakses pada tanggal 3 April 2021 pada pukul 19.55 WIB

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/makelar> diakses pada 1 November 2021


D. Perundang-undangan

Fatwa DSN MUI Nomor 62/DSN-MUI/XII/2017 tentang Akad *Jualah*

Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*

Fatwa DSN MUI Nomor 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) Dalam Bisnis Properti


LAMPIRAN-LAMPIRAN




1 / 10 Lihat semua foto


Kost Kuntobhaswara Rampal Malang

Kos Putri · Blimbing

 Kamar penuh, [lihat kos lain yang serupa](#)

Kos disewakan oleh Villa hana Pratiwi 

Online lebih dari 5 bulan lalu

 **9 transaksi booking berhasil**
Jumlah transaksi booking yang berhasil dilakukan di kos

Rp 550.000 / bulan
[Lihat estimasi pembayaran](#)

Ajukan Sewa

Gambar Tempat Penelitian

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Jeffry Aditya Putra Mahardika
Tempat Tanggal Lahir : Malang, 12 Agustus 1998
NIM : 17221083
Tahun Masuk UIN : 2017
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Nama Orang Tua : Agus Prasaja
: Faridatul Muzayanah
Alamat Rumah : Jalan Ahmad Yani No 378 Karangates RT 16 RW 03,
Kec Sumberpucung, Kab Malang
Telepon : 089669439785
E-mail : jeffryaditya12@gmail.com

Pendidikan Formal

2003 - 2005 : TK Karya Prakarsa
2005 - 2011 : SDN 03 Karangates
2011 - 2014 : SMPN 02 Sumberpucung
2014 - 2017 : SMAN 01 Sumberpucung