

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Usaha Persewaan Kamar Kos di Desa Plosokandang

Desa Plosokandang adalah salah satu desa yang berada di Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Secara geografis Desa Plosokandang merupakan wilayah yang berada di kawasan kota kurang lebih berjarak 3 km dari pusat Kabupaten Tulungagung, jarak ke ibu kota kecamatan 5 km dan berjarak kurang lebih 150 km dari ibukota provinsi Jawa Timur. Pusat pemerintahan Desa Plosokandang terletak di Dusun Kudus RT. 001 dan RW. 001 dengan menempati area lahan seluas 1000 M². Desa ini terdiri dari tiga Dusun, yaitu Kudus, Srigading, dan Manggis. Wilayah Desa Plosokandang terletak pada wilayah dataran rendah dengan ketinggian 80 dpl dengan koordinat 8⁰04'40,36" dan 111⁰55'26,13", dengan luas wilayah ±250 ha, dengan batasan-batasan wilayah sebagai berikut⁷³:

Sebelah Utara	: Desa Tunggulsari, Kecamatan Kedungwaru
Sebelah Timur	: Desa Sumberdadi, Kecamatan Boyolangu
Sebelah Selatan	: Desa Tanjungsari, Kecamatan Sumbergempol
Sebelah Barat	: Kelurahan Jepun, Kecamatan Tulungagung

⁷³ Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten Tulungagung , *Profil Desa Plosokandang*, Tahun 2018, hal. 2

Luas tanah Desa Plosokandang yaitu 17,9 Ha, sedangkan untuk luas tanah kering yaitu 129 Ha yang terdiri atas ladang 25 Ha, pemukiman 80 Ha, dan pekarangan 24 Ha. Total luas tanah untuk fasilitas umum yaitu seluas 71 Ha dengan daerah tangkapan air yang sangat luas yaitu 8,023 Ha. Untuk sumber air bersih Desa Plosokandang terdiri dari depot isi ulang sebanyak 8 unit, PAM 656 unit, sumur gali 1.445 unit, dan sumur pompa 659 unit⁷⁴.

Jenis pekerjaan masyarakat Desa Plosokandang, sebagai berikut.

Tabel 4.1

Jenis Pekerjaan Masyarakat Desa Plosokandang⁷⁵

No.	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1.	Karyawan	443
2.	PNS	157
3.	Jasa kos	125
4.	Wiraswasta/pedagang	789
5.	Pengrajin	252
6.	Petani	471
7.	Tukang	329
8.	Buruh tani	23
9.	Pensiunan	34

⁷⁴ *Ibid.*, hal. 3

⁷⁵ Profil Desa Plosokandang, Tahun 2017

10.	Nelayan	35
11.	Peternakan	59
12.	Pekerja seni	16
13.	Lainnya	3444
14.	Tidak bekerja/pengangguran	2098

Berdirinya kampus IAIN Tulungagung memberikan dampak yang positif bagi perekonomian masyarakat Desa Plosokandang. Dampak positif yang dapat dilihat secara langsung yaitu banyaknya warung makan, warung kopi, percetakan, serta pertokoan. Usaha yang semakin menjamur di lingkungan Desa Plosokandang yaitu usaha kos-kosan. Meningkatnya jumlah mahasiswa IAIN Tulungagung setiap tahunnya menciptakan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh mahasiswa, hal inilah yang kemudian menciptakan peluang bisnis bagi masyarakat sekitar kampus dan dapat menambah penghasilan masyarakat.

Melihat situasi yang seperti ini, masyarakat yang memiliki lahan kosong berlomba-lomba memanfaatkannya untuk mendirikan usaha kos-kosan atau menjual lahan tersebut dan oleh pembeli lahan dimanfaatkan untuk berbisnis. Masyarakat juga beranggapan bahwa menjalankan usaha sewa kos adalah bisnis yang menguntungkan⁷⁶.

Dengan adanya peningkatan mahasiswa IAIN Tulungagung setiap tahunnya menjadikan bisnis sewa kos mengalami peningkatan. Dengan didirikannya kos-kosan dapat membantu mahasiswa yang membutuhkan

⁷⁶ Hasil Wawancara Dengan Pemilik Kos PS, pada tanggal 22 Mei 2021

tempat tinggal selama mereka menjalankan proses pendidikannya di Tulungagung. Terdapat total 67 rumah kos yang dibangun dalam 3 Dusun, diantaranya di Dusun Srigading terdapat 23 rumah kos, Dusun Kudusan 32 rumah kos, dan Dusun Manggisan 12 rumah kos⁷⁷.

Terdapat salah satu kos yang sudah cukup lama berdiri di Desa Plosokandang yaitu kos PS. Kos PS merupakan kos sederhana. Fasilitas yang ada di kos PS yaitu tempat parkir, dapur umum, Wi-Fi, listrik, dan mushola⁷⁸. Sedangkan untuk fasilitas kamarnya yaitu kasur, almari, dan kamar mandi dalam. Para penyewa yang ada di kos PS mayoritas adalah mahasiswa IAIN Tulungagung dan beberapa pegawai supermarket. Untuk per bulannya pemilik kos mematok harga Rp. 450.000 dengan terdapat tarif tambahan untuk setiap item alat elektronik yang dibawa oleh penyewa kos, yaitu untuk magic com ukuran besar 15 ribu kecil 10 ribu, setrika 10 ribu, dan kipas angin 15 ribu. Pemilik kos mematok tarif sewa kos sesuai dengan harga di pasaran, namun tetap dengan pertimbangan fasilitas yang telah diberikan. Sebelum pandemi, kos PS adalah kos yang selalu ramai dan kamar yang kosong hanya tersisa 1 atau 2 kamar, namun setelah pandemi beberapa penyewa memilih untuk mudik dan tidak melanjutkan sewa kos mereka. Pada akhirnya, kos PS yang selalu ramai, kini terlihat sepi dan tidak memiliki banyak penyewa kos⁷⁹.

⁷⁷ Hasil Wawancara Dengan Pemilik Kos PS, pada tanggal 22 Mei 2021

⁷⁸ Hasil Observasi di Kos PS Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, pada tanggal 31 Mei 2021

⁷⁹ Hasil Observasi di Kos PS Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, pada tanggal 22 Mei dan 31 Mei 2021

Selain kos PS, terdapat kos Darussalam. Kos Darussalam merupakan kos yang lebih sederhana dari pada kos PS. Fasilitas yang ada di kos Darussalam yaitu kamar mandi umum, dapur umum, Wi-Fi, dan listrik. Sedangkan untuk fasilitas kamarnya yaitu kasur dan almari. Para penyewa yang ada di kos Darussalam adalah mahasiswa IAIN Tulungagung. Pemilik kos mematok harga Rp. 150.000 per bulannya. Sama halnya dengan kos PS, sebelum pandemi, kos Darussalam adalah kos yang selalu ramai, karena kos Darussalam adalah kos yang berjarak cukup dekat dengan kampus IAIN Tulungagung dan harganya sangat murah. Namun, setelah pandemi beberapa penyewa memilih untuk mudik dan tidak melanjutkan sewa kos mereka⁸⁰.

Mengenai berapa lama pemilik kos PS berkecimpung dalam bisnis sewa kos, pemilik menyatakan bahwa “Saya menjalankan bisnis sewa kos sekitar 4 tahun⁸¹”.

Pemilik kos PS memiliki cara agar kos miliknya dapat diketahui oleh mahasiswa maupun masyarakat yang membutuhkan kos. Seperti yang telah dijelaskan oleh pemilik kos PS yaitu:

“Awalnya saya menginformasikan ke tetangga dan kerabat dari mulut ke mulut. Lalu ada yang menyewa kos disini dan anak yang sudah menyewa menginformasikan kepada temannya yang membutuhkan kos⁸²”.

⁸⁰ Hasil Observasi di Kos Darussalam di Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, pada tanggal 7 Juli 2021

⁸¹ Hasil Wawancara Dengan Pemilik Kos PS, pada tanggal 22 Mei 2021

⁸² Hasil Wawancara Dengan Pemilik Kos PS, pada tanggal 22 Mei 2021

Setiap pemilik kos memiliki cara tersendiri untuk mempromosikan kos mereka. Seperti yang dilakukan oleh pemilik kos PS dengan mempromosikan dari mulut ke mulut. Ada juga kos yang memasang papan nama seperti kos Putri Anissa⁸³. Strategi pemasaran dengan memasang plakat papan nama di jalan dapat memudahkan setiap orang untuk melihat dan mengetahui terhadap informasi yang disajikan.

Namun, sesuatu sistem yang dipakai tidaklah selalu sama, setiap orang memiliki strategi pemasaran usaha mereka sendiri, setiap tindakan yang dilakukan memiliki tujuan, yaitu mempromosikan usahanya dengan harapan orang-orang mengetahui informasi tersebut dan menghendaki untuk menyewanya. Pemilik Kos PS melakukan upaya dengan menginformasikan usaha kosnya kepada tetangga sekitar. Dengan harapan Kos PS dikenal oleh masyarakat dan tentunya mahasiswa. Mengingat lokasinya tidak jauh dari Kampus IAIN Tulungagung. Hal ini menjadikan bisnis sewa kos merupakan suatu hal yang menguntungkan selain itu juga bermanfaat bagi masyarakat yang membutuhkan.

⁸³ Hasil Observasi di Kos Putri Anissa di Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, pada tanggal 7 Juli 2021

B. Perubahan Sepihak Isi Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Di Kos PS, Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung)

Sewa menyewa bukanlah suatu proses yang singkat, harus dimulai dengan adanya suatu perjanjian dan kesepakatan antara dua belah pihak. Perjanjian sewa menyewa di kos PS diawali dengan calon penyewa kos menanyakan beberapa hal terkait kos yang akan disewa. Pada umumnya calon penyewa bertanya tentang fasilitas yang disediakan, sistem pembayaran, peraturan kos, dan lain-lain. Hal ini dinyatakan oleh pemilik kos PS bahwa “Yang ditanyakan oleh calon penyewa tentang harga sewa, fasilitas kos, peraturan kos, dan lain-lain⁸⁴”.

Seperti yang dinyatakan oleh salah satu penyewa kos yaitu Dita. Dita menanyakan tentang fasilitas yang terdapat di kos PS kepada pemilik kos PS, yaitu “Yang saya tanyakan yaitu fasilitas listrik, air, Wi-Fi, dapur, dan peraturan pembayaran⁸⁵”.

Dalam hal lain, pemilik kos menerangkan tentang bentuk perjanjian dan bukti pembayaran sewa kos, yakni “Perjanjiannya secara lisan. Untuk bukti pembayarannya yaitu berupa kwitansi⁸⁶”.

Dalam penelitian yang dilakukan peneliti, pemilik kos PS mengizinkan penyewa untuk membawa fasilitas sendiri, seperti yang dikatakan oleh pemilik kos PS bahwa:

⁸⁴ Hasil Wawancara Dengan Pemilik Kos PS, pada tanggal 22 Mei 2021

⁸⁵ Hasil Wawancara Dengan Dita Selaku Penyewa Kos PS, pada tanggal 20 Mei 2021

⁸⁶ Hasil Wawancara Dengan Pemilik Kos PS, pada tanggal 22 Mei 2021

“Penyewa kos disini boleh membawa fasilitas selain yang disediakan kos seperti alat elektronik. Untuk alat elektronik seperti magic com, setrika, dan kipas angin. Namun, untuk setiap alat elektronik tersebut ada tambahan harganya. Magic com ukuran besar 15 ribu yang kecil 10 ribu, setrika 10 ribu, dan kipas angin 15 ribu⁸⁷”.

Mengenai tambahan biaya untuk setiap item alat elektronik, peneliti melakukan penelitian lebih lanjut mengenai tambahan biaya yang dipatok apakah sudah diperjanjikan diawal kesepakatan atau penyewa belum mengetahui tentang peraturan tersebut. Pemilik kos PS menyatakan bahwa:

“Jika penyewa kedapatan membawa fasilitas sendiri seperti alat elektronik maka berlaku tarif tambahannya sesuai dengan jenis alat elektronik yang dibawa oleh penyewa⁸⁸”.

Bukan hanya Kos PS yang memberikan kebijakan tambahan biaya bagi fasilitas pribadi penyewa, masih banyak kos kos lain yang menerapkan peraturan tersebut. antara lain kos Anissa dan Kos Queen. Dimana maksud ditetapkan peraturan tersebut adalah supaya mereka yang menyewa kos tidak melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan penyewa yang lain. Peneliti melakukan penelitian kepada pemilik Kos Anissa dan Kos Queen, dengan tujuan membandingkan antara ketiganya. Dimana ketiganya memiliki peraturan yang sama terkait kebijakan tambahan biaya kepada penyewa yang membawa dan menggunakan fasilitas pribadinya seperti, magic com, kipas angina dan setrika.

⁸⁷ Hasil Wawancara Dengan Pemilik Kos PS, pada tanggal 22 Mei 2021.

⁸⁸ Hasil Wawancara Dengan Pemilik Kos PS, pada tanggal 22 Mei 2021.

Terkait hal tersebut peneliti melakukan perbandingan peraturan terhadap Kos PS dengan Kos Anissa dan Kos Queen, berikut keterangan dari Ibu Nita selaku pemilik Kos Anissa:

“Adanya peraturan penambahan biaya ini bukan berarti kami mempersulit penyewa untuk mendapatkan fasilitas, kami sudah menyediakan fasilitas seperti kasur, lemari, setrika umum, dapur umum, wifi bahkan air gratis. Sebelumnya kami sudah memikirkan peraturan ini, terlalu mengekang atau tidak, namun kami rasa tidak. Dan mereka para penyewa tidak pernah komplain terhadap peraturan ini. Peraturan ini sudah ada sejak Kos ini berdiri, kurang lebih 3 tahun. Dan tidak ada yang keberatan. Sehingga aturan ini tetap dijalankan semestinya. Yang ditakutkan hanya ketika nanti salah satu dari mereka egois, dibilang egois karena mungkin mereka tidak mau menggunakan barang atau benda bersama dengan penyewa kos yang lain. Ada kan, orang yang seperti itu? Tapi Alhamdulillah selama saya mengurus kos ini, penyewa kos tidak ada yang keberatan terkait peraturan ini.⁸⁹”

Keterangan dari Ibu Nita tersebut dikuatkan dengan adanya pemaparan dari Bapak Widodo selaku pemilik Kos Queen, sebagaimana berikut:

“Menerapkan peraturan penambahan biaya terhadap barang bawaan pribadi berupa elektronik terutama, memang sudah seharusnya dikenakan biaya. Karena pihak Kos Queen sudah menyediakan fasilitas yang saya rasa sudah cukup. Selain ada dapur, ada wifi dan ada televisi. Jika nanti penyewa menghendaki membawa kulkas, kipas angin tetap akan kami kenakan biaya. Untuk rincian harga kos perbulan. Disini hanya 150.000/bulannya. Dan untuk biaya tambahan per masing-masing item elektronik kami kenakan tarif 10 ribu tapi tidak semua ya mbak, hanya yang sekiranya nanti memakan watt listrik yang tinggi, sekitar 300 watt keatas baru kami kenakan biaya, takut nanti mereka seenaknya terus tiba-tiba terjadi konsleting listrik karena daya yang dipakai terlalu tinggi, yang rugi kan semuanya.⁹⁰”

⁸⁹ Hasil Wawancara Dengan Ibu Nita Selaku Pemilik Kos Anissa, pada tanggal 14 Desember 2021

⁹⁰ Hasil Wawancara Dengan Bapak Widodo Selaku Pemilik Kos Queen, pada tanggal 14 Desember 2021

Kemudian Ibu Nita selaku pemilik Kos Anissa menambahkan keterangannya terkait peraturan pengenaan tambahan biaya, sebagaimana berikut:

“Setiap sesuatu yang disewakan sudah pasti sebelumnya terdapat sebuah ketentuan-ketentuan, ketentuan itu yang nantinya dapat digunakan menjadi pertimbangan antara si penyewa dan si yang menyewakan. Yang namanya perjanjian itu harus jujur dan terbuka tidak boleh ada yang ditutup-tutupi, takutnya jika ada penambahan peraturan tanpa ada konfirmasi kedua belah pihak sebelumnya, malah akan menimbulkan konflik antara kedua belah pihak.⁹¹”

Melihat dari keterangan pemilik Kos Anissa dan Kos Queen, keduanya menerapkan peraturan yang sama terkait pengenaan tambahan biaya terhadap barang elektronik pribadi yang dibawa. Hal ini dapat dikatakan sama dengan peraturan yang ditetapkan pada Kos PS.

Kos PS bukanlah satu-satunya kos yang menerapkan peraturan tersebut. sehingga peraturan ini dianggap baik, selama tidak merugikan dan menghilangkan hak penyewa kos PS.

Namun setelah mendapatkan berbagai informasi, peneliti juga melakukan penelitian terhadap salah satu penyewa kos PS yaitu Dita, mengenai tarif tambahan yang diberlakukan oleh pemilik kos PS, Dita mengatakan bahwa:

“Di awal perjanjian pemilik kos PS tidak memberitahukan tarif tambahan mengenai alat elektronik, lalu ketika membayar uang sewa pemilik kos kemudian memberitahukannya. Yang untuk magic com ukuran besar 15 ribu yang kecil 10 ribu, setrika 10 ribu, dan kipas angin 15 ribu⁹²”.

⁹¹ Hasil Wawancara Dengan Ibu Nita Selaku Pemilik Kos Anissa, pada tanggal 14 Desember 2021

⁹² Hasil Wawancara Dengan Dita Selaku Penyewa Kos PS, pada tanggal 20 Mei 2021

Pernyataan yang sama dinyatakan oleh penyewa kos PS yang lain yaitu Diska dan Recky mengenai adanya tarif tambahan untuk setiap item alat elektronik tersebut.

Peneliti terus menggali informasi dengan penyewa kos yang lain yaitu Diska mengenai adanya tarif tambahan tersebut, bahwa “Di saat membuat perjanjian, pemilik kos tidak bertanya mengenai alat elektronik yang akan saya bawa ketika kos disini⁹³”.

Mengenai tarif tambahan dalam sewa menyewa kos, peneliti mencari informasi di kos lain yaitu kos Darussalam. Salah satu penyewa kos yaitu Arricha mengatakan bahwa:

“Untuk harga sewa kos di Darussalam itu perbulannya Rp.150.000. Kalau mau bawa alat elektronik seperti magic com dan setrika itu boleh dan tidak ada tarif tambahan untuk setiap alat elektronik yang dibawa⁹⁴”.

Keterangan dari informan menyatakan bahwa masih ada Kos diarea sekitar kampus IAIN Tulungagung yang tidak menggunakan sistem penambahan biaya terhadap penyewa yang membawa barang elektronik. Yang dimana hal ini sangat jelas berbeda penerapan peraturannya dengan Kos PS.

Maka dari itu, dengan adanya tarif tambahan yang dipatok oleh pemilik kos PS, serta pernyataan antara penyewa kos PS yaitu Dita, Diska, dan Recky memiliki kesamaan, seperti yang dikatakan oleh Recky bahwa:

⁹³ Hasil Wawancara Dengan Diska Selaku Penyewa Kos PS, pada tanggal 21 Mei 2021

⁹⁴ Hasil Wawancara Dengan Arricha Selaku Penyewa Kos Darussalam, pada tanggal 7 Juli 2021

“Saya tidak setuju dengan adanya tarif alat elektronik tersebut, karena pemilik kos memberitahukannya secara mendadak dan terkesan memaksa. Jadi penyewa mau tidak mau harus membayar tarif tambahan tersebut⁹⁵”.

Berdasarkan fakta-fakta lapangan dan informasi yang dikumpulkan, mengatakan bahwa adanya cacat perjanjian, dimana salah satu pihak memutuskan perubahan suatu kebijakan secara sepihak tanpa adanya pemberitahuan terhadap pihak lain. Dalam arti lain, pemilik Kos PS tidak mencantumkan perihal adanya penambahan biaya terhadap barang elektronik bawaan pribadi pada perjanjian awal sewa menyewa kos. Sehingga, hal ini dapat menyebabkan salah satu atau kedua belah pihak baik pemilik kos dan penyewa kos merasa dirugikan.

Peneliti juga melakukan penelitian kepada pakar hukum Islam, yaitu Amilis Kina, M.E.I., selaku pakar hukum ekonomi Islam mengatakan beberapa hal yang harus diperhatikan sebelum memutuskan untuk saling menerima kesepakatan dalam perjanjian, yaitu:

“Yang harus diperhatikan dalam perjanjian sewa menyewa adalah pemilik sewa dan yang menyewa harus bertemu satu lokasi, obyeknya atau barang yang disewakan juga harus jelas dan bagus masih bisa digunakan, biaya sewa perbulan harus disepakati berdua, periode masa sewa harus ditentukan, akad sewa kamar kos harus tegas, transparan dan jelas, tiap bulan berapa, dibayar cash atau tempo, jika membawa barang tambahan akan dikenakan biaya lagi atau tidak, dan lain-lain, harus ada perjanjian yang resmi diatas putih dan diberi materai 6000 kalau perlu, jika tidak ada materai juga tidak apa-apa yang penting ada TTD kedua belah pihak, bagi penyewa harus jelas identitasnya, sekolah atau kerja dimana,

⁹⁵ Hasil Wawancara Dengan Recky Selaku Penyewa Kos PS, pada tanggal 19 Mei 2021

alamat rumahnya mana, karena pemilik sewa kos juga berhak mendapat kejelasan ketika rumah atau kamarnya disewa⁹⁶”.

Narasumber juga mengatakan mengenai perjanjian yang telah disepakati namun dirubah secara sepihak menurut hukum Islam, bahwa:

“Merubah perjanjian secara sepihak tidak diperbolehkan dalam hukum Islam karena merugikan salah satu pihak. Perjanjian menjadi tidak sah, karena pihak kedua merasa dirugikan dengan perubahan secara tiba-tiba. Hal ini sudah dijelaskan dalam surat An-Nisa’ ayat 29 bahwa kesepakatan harus dilakukan secara suka sama suka keduanya⁹⁷”.

Suatu perjanjian yang telah batal dan bagaimana langkah yang harus dilakukan agar perjanjian tersebut sah menurut hukum Islam, narasumber mengatakan bahwa:

“Agar perjanjian sah sesuai hukum Islam maka perubahan peraturan tersebut dilakukan pada waktu mengawali perjanjian yang baru dengan kedua belah pihak, dengan ketentuan isi perjanjian diketahui dan disetujui oleh kedua belah pihak⁹⁸”.

Dalam melakukan suatu perubahan dalam isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka harus diperhatikan pula etika dan aturannya. Yang telah dikatakan oleh narasumber, bahwa:

“Etika yang baik yaitu pihak 1 harus memberitahukan kepada pihak 2, jika pihak ke 2 tidak setuju dengan isi perjanjian maka isi perjanjian tersebut batal dan pihak ke 1 harus menerima keputusan

⁹⁶ Hasil Wawancara Dengan Bu Amilis Kina Selaku Pakar Hukum Islam, pada tanggal 18 Juni 2021

⁹⁷ Hasil Wawancara Dengan Bu Amilis Kina Selaku Pakar Hukum Islam, pada tanggal 18 Juni 2021

⁹⁸ Hasil Wawancara Dengan Bu Amilis Kina Selaku Pakar Hukum Islam, pada tanggal 18 Juni 2021

pihak ke 2 dan pihak ke 1 tidak boleh memaksa, isi perjanjian tidak boleh memberatkan keduanya⁹⁹”.

Suatu perjanjian, dapat dikatakan batal apabila terdapat kecurangan dalam perjanjian tersebut. perjanjian hukumnya tidak sah apabila kedua belah pihak merasa dirugikan. Islam menganjurkan umatnya untuk senantiasa berperilaku jujur kepada sesama. Berbuat baik dan tidak mengingkari janji. Perjanjian yang telah dibuat dan disepakati seharusnya dipenuhi dan ditaati oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Sehingga perjanjian tersebut dapat mendatangkan manfaat bagi keduanya.

Hal ini sesuai dengan peristiwa perubahan kebijakan secara sepihak yang dilakukan oleh pemilik kos PS. Pemilik kos PS dengan secara sepihak mengganti peraturan yang sebelumnya telah disetujui. Dengan adanya hal tersebut pihak penyewa tidak memiliki kewajiban terhadap yang sebelumnya tidak diperjanjikan. Perjanjian yang diubah sepihak dapat diberlakukan dengan cara melakukan perjanjian baru, dan perjanjian baru tersebut haruslah disetujui oleh kedua belah pihak.

C. Temuan Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan di lapangan mengenai pengubahan sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar ditinjau dari hukum Islam, peneliti mendapatkan temuan berupa:

⁹⁹ Hasil Wawancara Dengan Bu Amilis Kina Selaku Pakar Hukum Islam, pada tanggal 18 Juni 2021

1. Pemilik Kos Melakukan Perubahan Secara Sepihak Isi Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos

Adanya perubahan sesuatu yang telah diperjanjikan pasti disertai dengan alasan yang jelas. Meskipun dengan alasan apapun, sebuah perjanjian haruslah dipenuhi tanpa mengubah dan mengganti unsur-unsur yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Adanya praktik perubahan secara sepihak isi perjanjian sewa menyewa ini dapat membuat tidak sahny suatu perjanjian. Perjanjian dianggap tidak sah karena tidak ada kesepakatan antara kedua belah pihak sebelumnya, sehingga para pihak tidak dapat menuntut hak dan dituntut kewajibannya.

Pengubahan secara sepihak isi perjanjian sewa menyewa dapat menyebabkan kerugian baik antara penyewa dan yang menyewakan. Hal ini dikarenakan adanya tidak saling tahu dan tidak ada saling sepakat antara kedua belah pihak. Perubahan secara sepihak inilah yang membuat suatu perjanjian dikatakan tidak sah untuk dilanjutkan.

2. Penyewa Kamar Kos Terpaksa Menyetujui Tambahan Biaya Diluar Perjanjian Sewa Menyewa

Tidak adanya pemberitahuan terlebih dahulu terkait adanya perubahan isi perjanjian sewa menyewa kamar kos, mengakibatkan penyewa kos merasa terbebani dan terpaksa harus menyetujui adanya penambahan biaya tersebut.

Alasan pihak penyewa menyetujui adanya tambahan biaya tersebut karena mereka tidak ingin mencari lokasi kos yang baru, pelayanan dan fasilitas yang memadai membuat para penyewa kos merasa betah. Hanya saja sangat disayangkan mengenai adanya peraturan terkait biaya tambahan terhadap barang-barang elektronik yang mereka bawa. Peraturan tambahan ini tidak dijelaskan pada saat awal adanya perjanjian, sehingga pihak penyewa sebenarnya merasa keberatan dan dibohongi atas adanya perjanjian sebelumnya.