

BAB V

PEMBAHASAN

A. Praktik Pengubahan Secara Sepihak Isi Perjanjian Sewa Menyewa Kamar di Kos PS, Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung

Sebagaimana disebutkan dalam bab terdahulu yang berdasarkan paparan data dan temuan penelitian, serta berdasarkan data yang peneliti peroleh dari wawancara dengan pemilik kos PS dan penyewa kos PS. Bahwa telah terjadi pengubahan sepihak pada sewa menyewa kamar di kos PS. Dimana pemilik kos PS mengubah harga sewa kos dengan mematok tambahan harga pada fasilitas tambahan yaitu alat elektronik yang dibawa oleh penyewa kos.

Dalam praktik sewa menyewa terdapat asas konsensual yang menjadi dasar perjanjian. Dimana sewa menyewa dinyatakan sudah terjadi dan mengikat secara sah kedua belah pihak pada saat tercapai kata sepakat antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengenai benda dan harga sewa sebagai unsur esensial perjanjian sewa menyewa. Berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUHPdt, sewa menyewa dianggap sudah terjadi ketika pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mencapai kata sepakat tentang benda dan harga sewa¹⁰⁰.

Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah berpendapat bahwa sewa menyewa (*ijarah*) adalah akad atas manfaat yang diketahui dan

¹⁰⁰ Abdulkadir, *Hukum Perjanjian...*, hal. 351

disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui saat itu¹⁰¹. Kejelasan manfaat terwujud dengan penjelasan tempat manfaat, masa waktu, dan objek kerja dalam penyewaan para pekerja, yaitu:

1. Penjelasan tempat manfaat, adalah dengan mengetahui barang yang disewakan¹⁰². Dalam praktik sewa menyewa di kos PS, penjelasan tempat manfaat sudah jelas. Para penyewa mencari tempat tinggal sementara yang nyaman dan dapat digunakan untuk berteduh, melakukan aktifitas sehari-hari dan beristirahat. Pemilik kos PS membangun rumah kos dengan memperhatikan poin-poin tersebut karena mayoritas penyewa adalah mahasiswi.
2. Penjelasan masa waktu, objek akad menjadi tidak jelas kadarnya kecuali dengan penentuan waktu. Menurut ulama Syafi'iyah, akad ijarah tersebut sah dalam waktu yang diperkirakan.
3. Ijarah musyaharah (penyewaan per bulan), ulama syafi'iyah berpendapat bahwa jika ada seseorang menyewakan rumah setiap bulan satu dinar, atau setiap hari atau setiap jumat atau setiap tahun, maka akad ijarahnya batal. Hal itu karena setiap bulan membutuhkan akad baru karena telah menyendirikan upah untuk setiap bulannya.
4. Penjelasan objek kerja dalam penyewaan tenaga kerja, perlunya penjelasan objek kerja bagi para tenaga kerja kolektif dengan

¹⁰¹ Akhmad Farroh, *Fiqh Muamalah...*, hal. 49

¹⁰² Wahbah, *Fiqh Islam Jilid 5...*, hal. 393

menunjukkan atau menentukannya. Atau dapat pula dengan penjelasan jenis, tipe, kadar, dan sifatnya.

Maka, dapat diketahui bahwa imbalan kepada pihak yang menyewakan atas manfaat yang telah diberikan kepada pihak yang menyewa harus jelas dan diketahui saat pembuatan perjanjian sewa menyewa.

Pada proses sewa menyewa kos, penyewa akan mencari informasi terkait kos yang akan disewa. Pada umumnya, penyewa akan bertanya mengenai fasilitas kos dan kamar, sistem pembayaran, peraturan kos, dan lain-lain kepada pemilik kos. Pemilik akan menjelaskan terkait apa saja yang ditanyakan oleh penyewa dan jika keduanya merasa sesuai dengan perjanjian yang dibuat maka kedua belah pihak melakukan kesepakatan. Namun, hal ini berkebalikan dengan yang terjadi di kos PS. Ketika perjanjian sudah mencapai kesepakatan, pemilik kos mengubah isi perjanjian sewa menyewa kos secara sepihak dengan penyewa. Hal ini terjadi ketika penyewa membayar uang sewa kos dan pemilik menanyakan tentang fasilitas tambahan yang dibawa oleh penyewa. Dengan ketentuan jika penyewa membawa *magic com* ukuran besar 15 ribu, *magic com* ukuran kecil 10 ribu, setrika 10 ribu, dan kipas angin 15 ribu. Dengan pengeluaran biaya kos yang dikeluarkan oleh pemilik kos PS setiap bulannya kurang lebih Rp. 2.000.000. Nilai tersebut tidak menentu karena penyewa kos PS yang membawa fasilitas tambahan berupa alat elektronik

tidak selalu menggunakannya. Terkadang penyewa kos PS membawa alat elektronik sebagai cadangan ketika sewaktu-waktu dibutuhkan.

Tidak adanya pemberitahuan terlebih dahulu, mengakibatkan penyewa merasa terbebani dan harus menyetujui juga menambah pembayaran sewa kos untuk selanjutnya jika penyewa membawa alat elektronik tambahan. Karena pemilik kos PS membangun rumah kos dengan menciptakan suasana kos yang nyaman, mengakibatkan penyewa kos menjadi betah dan malas untuk berpindah ke kos yang lain. Jika penyewa kos ingin pindah, maka penyewa harus mencari kembali kos-kosan yang mereka rasa nyaman dan layak untuk ditempati sebagai tempat tinggal sementara. Hal ini menjadi catatan bagi calon penyewa agar lebih detail dan teliti dalam mencari informasi terkait kamar kos yang akan disewa.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perubahan Secara Sepihak Isi Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Di Kos PS Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung

Pada praktik pembuatan isi perjanjian sewa menyewa kamar di kos PS, sudah terpenuhi rukun akad yaitu aqid dan ma'qud alaih¹⁰³:

1. Aqid (subjek akad)

Para ulama fiqih memberikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh aqid, antara lain:

¹⁰³ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah...*, hal. 56

- a. Ahliyah, kedua pihak memiliki kecakapan dan kepatutan untuk melakukan transaksi. Para pihak akan memiliki ahliyah jika telah baligh atau mumayyiz dan berakal. Berakal yaitu tidak gila sehingga mampu memahami ucapan orang-orang normal. Sedangkan mumayyiz adalah mampu membedakan antara baik dan buruk, antara yang berbahaya dan tidak berbahaya, dan antara merugikan dan menguntungkan.
- b. Wilayah, yaitu hak dan kewenangan seseorang yang mendapatkan legalitas syar'i untuk melakukan transaksi atas suatu objek tertentu. Artinya, orang tersebut merupakan pemilik asli, wali atau wakil atas suatu objek transaksi, sehingga ia memiliki hak dan otoritas untuk bertransaksi.

2. Ma'qud alaih (objek akad)

Syarat yang harus dipenuhi oleh ma'qud alaih antara lain¹⁰⁴:

- a. Objek transaksi harus ada ketika akad atau kontrak sedang dilakukan.
- b. Objek transaksi harus berupa mal mutaqawwim (harta yang diperbolehkan syara' untuk ditransaksikan) dan dimiliki penuh oleh pemiliknya.
- c. Objek transaksi bisa diserahkan saat terjadinya akad, atau dimungkinkan dikemudian hari.

¹⁰⁴ *Ibid.*, hal. 57

- d. Adanya kejelasan tentang objek transaksi.
- e. Objek transaksi harus suci, tidak terkena najis dan bukan barang najis.

3. Shighat

Shighat yaitu ijab dan qabul merupakan ungkapan yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan dua pihak yang melakukan kontrak atau akad. Definisi ijab menurut ulama Hanafiyah adalah penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang diucapkan oleh orang pertama, baik yang menyerahkan maupun menerima, sedangkan qabul adalah orang yang berkata setelah orang yang mengucapkan ijab, yang menunjukkan keridhaan atas ucapan orang yang pertama. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam ijab qabul, antara lain¹⁰⁵:

- a. Adanya kesesuaian antara ijab dan qabul.
- b. Adanya kejelasan maksud antara kedua belah pihak.
- c. Adanya pertemuan antara ijab dan qabul (berurutan dan menyambung).
- d. Adanya satu majlis akad dan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, tidak menunjukkan penolakan dan pembatalan dari keduanya.

¹⁰⁵ *Ibid*, hal. 58.

Menurut para ulama fiqh, berdasarkan keabsahannya menurut ketentuan syara' akad dapat dibagi menjadi dua macam, antara lain:

a. Akad shahih

Akad shahih adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang ditetapkan oleh syara'. Hukum dari akad shahih ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat kepada pihak-pihak yang berakad. Akad shahih terbagi menjadi dua macam, yaitu:

- 1) Akad nafiz, yaitu akad yang sempurna dilaksanakan, artinya akad yang dilangsungkan sesuai ketentuan syara' dengan terpenuhinya rukun dan syarat dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.
- 2) Akad mauquf, yaitu akad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi dia tidak memiliki kewenangan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad itu.

b. Akad yang tidak shahih

Akad yang tidak shahih adalah akad yang tidak memenuhi rukun dan syaratnya sebagaimana yang ditetapkan oleh syara', sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Dengan demikian, akad ini tidak berdampak hukum atau tidak sah. Akad yang tidak shahih dapat dibedakan menjadi dua macam, antara lain¹⁰⁶:

¹⁰⁶ *Ibid.*, hal. 59

- 1) Akad batil, yaitu akad yang tidak memenuhi salah satu dari rukun akad, dengan demikian syaratnya juga tidak terpenuhi atau terdapat larangan syara'.
- 2) Akad fasid, yaitu akad yang semua rukunnya terpenuhi, namun ada syarat yang tidak terpenuhi.

Para fuqaha mensyaratkan tiga hal dalam ijab dan qabul untuk sahnya sebuah akad, yaitu: jelasnya *dilalah* (apa yang ditunjukkan) ijab dan qabul, sesuainya ijab dan qabul, dan bersambungannya qabul dengan ijab. Jumhur fuqaha mengatakan bahwa seorang *mujib* berhak menarik kembali ijabnya sebelum munculnya qabul dari pihak kedua¹⁰⁷. Qabul disyaratkan tidak segera diucapkan karena qabil butuh waktu untuk berpikir. Dalam hal sewa menyewa kos, jika pemilik kos mengatakan bahwa calon penyewa kos tidak boleh membawa fasilitas tambahan selain yang disediakan oleh pemilik kos, namun ketika calon penyewa kos belum mengatakan kata sepakat maka pemilik kos dapat menarik kembali apa yang telah dikatakannya. Maka, pembuatan perjanjian sewa menyewa kos tetap bisa dilanjutkan sampai kedua pihak menyatakan sepakat.

Mayoritas Malikiyyah mengatakan, seorang *mujib* tidak bisa mundur atau menarik kembali ijabnya. Seorang *mujib* harus konsisten dengan ijabnya sampai pihak kedua berpaling atau tidak menyetujuinya,

¹⁰⁷ Wahbah, *Fiqih Islam Jilid...*, hal. 447

atau proses tersebut berakhir¹⁰⁸. Karena seorang mujib telah memberikan hak qabul dan hak tamalluk (hak memiliki yang datang dari pihak lain) kepada pihak kedua, maka pihak kedua berhak untuk menggunakan atau menolaknya. Jika ia menerima menggunakan hak tersebut, maka akad pun terjadi dan apabila berpaling dari ijab maka akad tidak terjadi. Berdasarkan hal ini maka mundurnya mujib dari ijabnya tidak bisa membatalkan ijab yang telah diucapkannya.

Dalam praktik sewa menyewa kamar di kos PS, shighat yang menjadi rukun akad tidak sempurna karena terjadi perubahan secara sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar kos yang telah disepakati oleh pemilik kos PS dan penyewa kos PS. Yang telah diketahui pemilik kos menambah harga pada fasilitas tambahan yang dibawa oleh penyewa kos yakni *magic com* ukuran besar 15 ribu, *magic com* ukuran kecil 10 ribu, setrika 10 ribu, dan kipas angin 15 ribu tanpa pemberitahuan sebelumnya. Hal ini mengakibatkan akad perjanjian sewa menyewa kos yang telah disepakati batal dan tidak sah. Sebagaimana yang telah di jelaskan dalam firman Allah SWT yaitu Q.S. An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا

تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ حَنِيمًا

Artinya: “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

¹⁰⁸ *Ibid.*, hal. 447

kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa ayat 29)¹⁰⁹.

Allah SWT melarang hamba-hamba-Nya yang beriman memakan harta sebagian dari mereka atas sebagian yang lain dengan cara yang batil, yakni melalui usaha yang tidak diakui oleh syariat, seperti dengan cara riba dan judi serta cara-cara lainnya yang termasuk ke dalam kategori tersebut dengan menggunakan berbagai macam tipuan dan pengelabuan. Sekalipun pada lahiriyahnya cara-cara tersebut memakai cara yang diakui oleh hukum syara'. Maka berniaga lah menurut peraturan yang diakui oleh syariat, yaitu perniagaan yang dilakukan suka sama suka di antara pihak-pihak yang bersangkutan. Dan carilah keuntungan dengan cara yang diakui oleh syariat¹¹⁰.

Imam Syafii menyimpulkan dalil yang mengatakan tidak sah jual beli kecuali dengan serah terima secara *lafzi* (qabul), karena hal ini merupakan bukti yang menunjukkan adanya suka sama suka sesuai dengan makna ayat. Sedangkan Imam Malik, Imam Abu Hanifah, dan Imam Ahmad berpendapat berbeda. Mereka mengatakan, sebagaimana ucapan itu menunjukkan adanya suka sama suka dalam kondisi tertentu¹¹¹. Ijarah disebut juga *tijarah* (perdagangan) karena didalamnya ada nilai pertukaran

¹⁰⁹ Tokopedia , <https://www.tokopedia.com/s/quran/an-nisa/ayat-29>, diakses pada Jumat 30 Juli 2021 pukul 9.25 WIB

¹¹⁰ Al Imam Abul Fida Isma'il Ibnu Kasir Ad-Dimasyqi, *Tafsir Ibnu Kasir Juz 5 An-Nisa 24 s.d. An-Nisa 147*, Sinar Baru Algensindo, hal. 37

¹¹¹ *Ibid.*, hal. 39

harta dengan harta, maka kerelaan kedua pelaku akad menjadi syarat sahnya akad ijarah¹¹².

Pengubahan sepihak yang dilakukan oleh pemilik kos PS merupakan hal yang tidak sepatutnya dilakukan. Ketika kesepakatan sudah terjadi diantara kedua belah pihak maka para pihak harus memenuhi perjanjian tersebut. Jika salah satu pihak mengubah perjanjian tanpa adanya kerelaan dari pihak lain maka perjanjian tersebut batal dan tidak sah.

¹¹² Wahbah, *Fiqh Islam Jilid 5...*, hal. 391