

BAB V

PEMBAHASAN

A. Analisis tentang praktik penyewaan ganda rumah kos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung menurut UU No 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

Dalam praktik penyewaan rumah kos yang terjadi di rumah kos didesa plosokandang kecamatan kedungwaru kabupaten tulungagung, bahwasanya penyewaan tersebut dilakukan karena pihak pemilik kos ingin mendapatkan keuntungan yang lebih, dengan adanya peluang sehingga pemilik kos itu menyewakan kamar kos yang telah disewa kepada orang lain yang ingin menyewa kamar kos tersebut.

Dari penjelasan UU No. 8 tahun 1999 dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam praktik penyewaan ganda rumah kos Desa Plosokandang Kecamatan kedungwaru kabupaten Tulungagung tidak sesuai dengan UU tersebut. Terdapat pada pasal 4 huruf (b), (c), (g), (h) tidak sesuai karena yang *pertama*, penyewa tidak mendapatkan jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi jaminan tidak sesuai dengan perjanjian di awal dengan alasan penghuni kos belum ada kesepakatan untuk keluar namun kamar kos sudah diisi oleh orang lain tanpa ada pemberitahuan dari ibu kos. *Kedua* informasi yang diberikan ibu kos kepada penyewa pertama tidak jelas, karena akad pada penyewa pertama belum jelas ternyata ibu kos sudah terlanjur membuat akad baru dengan penyewa kedua di kamar yang sama. *Ketiga* disini penyewa pertama merasa tidak diberlakukan atau dilayani secara benar dan jujur,

karena ketika ada akad ganda penyewa pertama tetap membayar kamar kos dengan harga yang full. *Keempat* ketika seharusnya penyewa pertama mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, ketika barang dan/atau jasa tidak sesuai dengan perjanjian atau sebagaimana mestinya, penyewa pertama pun juga tidak mendapatkan hal tersebut dan ketika penyewa pertama komplain kepada pemilik kos, pemilik kos hanya menenangkan penyewa pertama dan meyakinkan barang yang ada di dalam kamar dalam keadaan aman dan baik-baik saja.

Jadi setelah dianalisis hasilnya adalah tidak diperbolehkannya penyewaan ganda terhadap rumah kos, karena merugikan pihak penyewa dan menciptakan ketidaknyamanan antara kedua belah pihak yaitu pihak penyewa pertama dan penyewa kedua. Disini juga dijelaskan dalam undang-undang perlindungan konsumen mengenai kenyamanan terhadap konsumen dan tanggung jawab atas barang dan/jasa yang diberikan kepada konsumen.

Undang Undang Perlindungan Konsumen sangat berperan khusus bagi pelaku usaha dan konsumen . Perlindungan konsumen sangat penting adanya karena karena dapat membantu suatu masalah baik dalam hak dan kewajiban. Sedikit penjelasan mengenai butir g yaitu “hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif berdasarkan suku, agama, budaya, daerah, pendidikan, kaya, miskin dan status sosial lainnya”.

Hak untuk menerima ganti rugi terdiri dari pemulihan kondisi yang telah rusak akibat produk yang diinginkan konsumen tidak sesuai dengan harapan konsumen. Hak ini meliputi kerugian yang dialami oleh konsumen, seperti

kerugian materiil, maupun kerugian yang berkaitan dengan konsumen itu sendiri (sakit, cacat, bahkan kematian). Untuk melaksanakan hak tersebut tentunya perlu melalui prosedur-prosedur tertentu, baik secara damai maupun melalui putusan pengadilan.

Jika konsumen menganggap bahwa jumlah dan kualitas barang dan/atau jasa yang dikonsumsi tidak sesuai dengan nilai tukar yang diberikan, ia berhak atas kompensasi yang layak. Jenis dan besaran ganti rugi tentunya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau sesuai kesepakatan masing-masing pihak.

B. Analisis praktik penyewaan ganda rumah kos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung menurut Hukum Islam

Pada dasarnya, manusia membutuhkan sandang, pangan, dan papan yang memadai untuk bertahan hidup. Namun sebagai makhluk sosial, manusia harus berinteraksi karena keterbatasan kemampuannya untuk memenuhi kebutuhannya sendiri. Membeli, menyewakan, meminjam, menggadaikan, dll. Ada banyak hal yang bisa dilakukan.

Salah satu kegiatan yang sering dijumpai di masyarakat adalah persewaan. Hal ini dilakukan karena tidak mungkin untuk membeli dan menjual. Oleh karena itu, cara untuk terus mendapatkan keuntungan dari barang atau jasa adalah dengan menyewa. Sewa atau *ijarah* adalah transaksi

untuk kompensasi atau manfaat yang dibayar. Manfaat terkadang berupa barang, terkadang keterampilan atau jasa.

Sewa-menyewa menurut syara' adalah menukar sesuatu dengan sesuatu sebagai imbalannya. Diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia, berarti sewa-menyewa adalah menjual manfaat dan upah mengupah adalah menjual tenaga atau kekuatan. Ijarah dalam bentuk sewa atau upah merupakan suatu perlakuan yang disyariatkan dalam Islam. Menurut Jumhur Ulama, hukum asal boleh atau boleh jika dilakukan sesuai dengan ketentuan syara', berdasarkan ayat-ayat Al-Qur'an, hadits Nabi dan ketentuan ijma' para ulama.

Pada praktik penyewaan ganda di desa Plosokandang tidak sesuai dengan hukum Islam karena pihak penyewa tidak mendapat manfaat dari apa yang ia sewa, dimana pemilik menyewakan kamar kos kepada pihak kedua tanpa sepengetahuan pihak pertama yang melakukan akad terlebih dahulu. Hal tersebut melanggar ketentuan yang ditetapkan oleh Syara' karena dapat merugikan pihak pertama.

Sebagai agama yang juga mengatur masalah kehidupan material, Islam juga telah menetapkan sistem ekonomi yang unik yang disebut ekonomi Islam. Ada beberapa prinsip yang membedakan sistem ekonomi Islam dengan sistem ekonomi lainnya. Diantaranya adalah prinsip *toyyibah* dan prinsip *al-halal*. Usaha ekonomi yang dilegalkan oleh Islam termasuk usaha *ijarah* atau jasa lainnya.

Ada nash-nash tertentu dalam Al-Qur'an dan Sunnah yang membenarkan bisnis ekonomi ini. Dalam Islam, manusia harus mematuhi

mekanisme dan aturan yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadits ketika melakukan transaksi sewa. Tujuannya adalah untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk. Karena manusia adalah entitas yang selalu merasa tidak lengkap dan berkeinginan untuk memperoleh sebanyak-banyaknya. Oleh karena itu, jika tidak ada aturan yang dijadikan dasar, maka tidak ada yang mengendalikan perilaku manusia. Sehingga dikhawatirkan sendi-sendi perekonomian masyarakat akan rusak.

Adapun tata cara dan prinsip *ijarah* dalam Islam, dimanifestasikan sebagai prinsip dan ketentuan *ijarah*. Rukun dan kondisi ini digunakan sebagai indikasi apakah transaksi tersebut sah atau tidaknya sewa. Sewa atau *ijarah* memiliki beberapa rukun yang digariskan oleh para ulama untuk menentukan sah tidaknya akad. Rukun-rukun yang dimaksud adalah subjek akad, yang terdiri dari sighat (ijab qabul), pihak yang bertransaksi, biaya dan manfaat. Penjelasan rinci tentang kolom sewa telah dijelaskan di bagian sebelumnya.

Dalam menyewakan kita harus bertindak sesuai dengan Al-Qur'an, yang didasarkan pada firman Allah dalam Surat an-Nisa' 4:29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بَحَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. Al-Nisaa“ 4:29)⁷⁶

⁷⁶ Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Tafsirnya...*, h. 153

Dan surat An-Nahl:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ ۚ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

Artinya: “Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) Berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.” (Q.S. An-Nahl: 90)⁷⁷

Orang yang memiliki akad ijarah harus mengetahui manfaat dari barang akad tersebut agar tidak terjadi konflik. Syarat-syarat objek akad *ijarah* adalah sebagai berikut: Objek *al-ijarah* itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu para ulama fiqh sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuh bayaran), dan orang islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka.⁷⁸

Tujuan akad ijarah harus terpenuhi baik secara substansi maupun syar'i. jadi untuk menyewa sesuatu yang pada dasarnya sulit untuk ditinggalkan, seperti menyewa kuda binal untuk ditunggangi. Atau syar'i tidak bisa terpenuhi seperti mempekerjakan wanita yang sedang haid untuk membersihkan masjid atau menyewa dokter untuk mencabut gigi yang sehat. Mengenai kondisi ini, Abu Hanifah dan Zufar berpendapat tidak boleh menyewakan harta bersama tanpa mengikutsertakan pemilik lainnya.

⁷⁷ Ibid, h. 372

⁷⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Ed. 1, Cet. 1, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 233

Akan tetapi, menurut para ahli hukum jumhur, menyewakan harta bersama secara mutlak diperbolehkan karena kemaslahatannya dapat dipenuhi dengan membaginya antara pemilik yang satu dengan pemilik yang lain. Manfaat yang menjadi objek akad *ijarah* harus manfaat yang dibolehkan oleh syara.⁷⁹

Hubungan antara para pihak (pemilik sewa dan penyewa) adalah hubungan timbal balik. Untuk itu perlu diperhatikan hak dan kewajiban antara keduanya dalam pelaksanaan kontrak. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi salah paham di antara keduanya dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Kewajiban penyewa adalah pemilik sewa, sedangkan kewajiban pemilik sewa adalah hak penyewa. Hak dan kewajiban penyewa adalah sebagai berikut: Penyewa berhak menerima dan menggunakan barang yang disewakan sesuai dengan kontrak. Penyewa wajib membayar uang sewa sesuai dengan harga yang disepakati pada saat memasuki sewa. Penyewa bertanggung jawab untuk menjaga properti dan menggunakannya sesuai dengan kontrak. Penyewa bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa karena kelalaian penyewa.

Keabsahan *ijarah* sangat berkaitan dengan '*aqid*' (orang yang akad), *ma'qud alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafsal al-'aqad*), yaitu adanya kerelaan dua pihak yang melakukan akad dan *ma'qud alaih* bermanfaat dengan jelas. Adanya kejelasan pada *ma'qud*.

⁷⁹ Ibid.

Ulama' Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan ulama' Syafi'iyah mensyaratkan sebab bila tak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi. Menurut ulama' Syafi'iyah, seseorang tidak boleh menyatakan, "saya menyewakan rumah ini setiap bulan Rp. 50.000,00" sebab pernyataan seperti ini membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang betul adalah dengan menyatakan, "saya sewa selama sebulan. Sedangkan menurut jumhur ulama' akad tersebut dipandang sah akad pada bulan pertama, sedangkan pada bulan sisanya bergantung pada pemakaiannya. Selain itu, yang paling penting adalah adanya keridaan dan kesesuaian dengan uang sewa.

Menganalisis dari syarat-syarat, hak dan kewajiban dari sewa menyewa (*ijarah*) tersebut dari pihak *mu'jir* atau pemilik telah menyewakan barang sewaan kepada pihak ke 3 tanpa ada nya perjajian dan pemberitahuan sebelumnya, itu sangat tidak sesuai dengan syarat-syarat, hak dan kewajiban dari sewa menyewa (*ijarah*) itu sendiri dikarenakan dapat merugikan dari salah satu pihak.

Musta'jir (pemilik sewa) berkewajiban mengembalikan barang yang disewa setelah habis waktu sewa atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya persewaan, mengembalikan tersebut dapat menggunakan khiyar, khiyar artinya boleh memilih antara dua, meneruskan akad jual beli atau mengurungkan (menarik kembali, tidak jadi jual beli)⁸⁰.

⁸⁰ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2017), h. 286.

Hak *khiyar* dilakukan untuk menghindari adanya perselisihan antara penjual dan pembeli. Menurut Abdurrahman al-jaziri, status *khiyar* dalam pandangan ulama fiqh adalah disyariatkan atau dibolehkan, karena suatu keperluan yang mendesak dalam mempertimbangkan kemaslahatan masing-masing pihak yang melakukan transaksi.⁸¹ Dalil yang menjadi landasan diperbolehkannya *khiyar* antara lain:⁸²

و نك انخاس ثلاث

“Dan engkau berhak melakukan khiyar (hak memilih antara meneruskan atau membatalkan dalam tiga hari).”

البيعان بالخيار ما لم يفترا قالا لا بيع الخيار

“Penjual dan pembeli memiliki hak khiyar selama mereka belum berpisah kecuali jual beli dengan khiyar.”

Membatalkan akad dan mengembalikan milik kedua belah pihak disebut dengan *iqalah*. Hukum *Iqalah* disunahkan bagi orang yang menyesal, baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Sunah hukumnya bagi *muqil* (pemberi *iqalah*) dan *mubah* bagi *mustaqil* (pemohon *iqalah*). Hal ini disyariatkan bila salah satu pihak menyesal, tidak ada kebutuhan terhadap barang dagangan, atau tidak mampu membayar harganya dan sebagainya.⁸³ Di antara hikmah *khiyar* sebagai berikut: 1) *Khiyar* dapat membuat akat jual beli berlangsung menurut prinsip-prinsip Islam, yaitu

⁸¹ Abdul Rahman Ghazaly, ..., h. 98

⁸² Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, diterjemahkan Abdul Usman Fakhtur Rokhman, Cet ke-1 (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), h. 412

⁸³ Syaikh Muhammad bin Ibrahim at-Tuwayjiry, *Khiyar Ringkasan Fiqih Islam* (Jakarta: IslamHaouse, 2019), h. 6

suka sama suka antara penjual dan pembeli. 2) Mendidik masyarakat agar berhati-hati dalam melakukan akad jual beli, sehingga pembeli mendapat barang dagangan yang baik atau benar-benar disukainya. 3) Penjual tidak semena-mena menjual barangnya kepada pembeli, dan mendidiknya agar bersikap jujur dalam menjelaskan keadaan barangnya. 4) Terhindar dari unsur-unsur penipuan, baik dari pihak penjual maupun pembeli, karena ada kehati-hatian dalam proses jual beli. 5) *Khiyar* dapat memelihara hubungan baik dan terjalin cinta kasih antara sesama. Adapun ketidakjujuran atau kecurangan pada akhirnya akan berakibat dengan penyesalan, dan penyesalan disalah satu pihak biasanya dapat mengerah kepada kemarahan, kedengkian, dendam, dan akibat buruk lainnya.⁸⁴

Dari pengertian hikmah khiyar diatas pihak pemilik kamar kos telah melanggar ketentuan dari hikmah khiyar yaitu pada sikap kesemena-menaan karena telah melakukan penyewaan kembali kamar kost yang telah disewa pihak penyewa pertama kepada pihak penyewa kedua dengan adanya peluang untuk menyewakan kembali kamar kost yang telah disewa, karena penyewa pertama sedang tidak menempati kamar sewaaannya. Dengan adanya peluang menyewakan kembali kamar kost tersebut kepada pihak penyewa kedua, pemilik kamar kos mendapatkan keuntungan yang berlipat dan telah lalai dalam melakukan tanggung jawabnya sebagai pemilik kamar kost bahwasanya kamar tersebut telah terlebih dahulu disewa oleh pihak penyewa pertama.

⁸⁴ Ahmad Wardi muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 215.