

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Paparan Data

1. Gambaran Obyek Penelitian

a. Kondisi Demografis

1) Kependudukan

Desa Plosokandang adalah salah satu Desa yang berada dalam wilayah Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Dengan batas Desa sebagai berikut:¹

- Sebelah Utara : Desa Tunggulsari
- Sebelah Selatan : Desa Tanjungsari
- Sebelah Barat : Kelurahan Jepun dan Bago
- Sebelah Timur : Desa Sumberdadi

Sedang untuk kependudukan, menurut catatan sebagaimana yang ada pada Kantor Desa, jumlah penduduk Desa Plosokandang pada bulan April tahun 2018 berjumlah 4296 laki-laki dan 4095 wanita. Jadi, jumlah seluruhnya adalah 8391 jiwa dengan perincian sebagai berikut:

TABEL 4.1
Kependudukan

No	Usia	Jumlah Penduduk		Jumlah KK
		Laki-laki	Perempuan	
1	0 – 15 th	908 Jiwa	821 Jiwa	2955

¹ Dokumentasi Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung Tahun 2018

2	16 th – 55 th	2617 Jiwa	2553 Jiwa	
3	> 55 th	771 Jiwa	721 Jiwa	
Jumlah		4296 Jiwa	4095 Jiwa	
Jumlah Keseluruhan		8391 Jiwa		

Sumber: Dokumentasi Desa Plosokandang

2) Tingkat Pendidikan

Secara umum keadaan penduduk yang berpendidikan di Desa Plosokandang, mayoritas taraf pendidikannya menengah, sebagaimana dapat kita lihat pada tabel di bawah ini:

TABEL 4.2
Jumlah Penduduk berdasarkan pada Tingkat Pendidikan

No	Jenjang	Jumlah
1	Tidak tamat SD	294 Jiwa
2	Tamat SD	1133 Jiwa
3	Tamat SLTP	986 Jiwa
4	Tamat SLTA	1091 Jiwa
5	Tamat Diploma/Sarjana	433 Jiwa

Sumber: Dokumentasi Desa Plosokandang

3) Agama

TABEL 4.3
Jumlah Penduduk berdasarkan pada Agama

No	Agama	Jumlah
1	Islam	8264 Jiwa
2	Kristen	92 Jiwa
3	Katholik	27 Jiwa
4	Hindu	5 Jiwa
5	Budha	3 Jiwa
6	Konghucu	-
7	Kepercayaan Kepada Tuhan YME	-

Sumber: Dokumentasi Desa Plosokandang

b. Keadaan Sosial Ekonomi

Pemenuhan kebutuhan masyarakat sering kali diidentikan dengan penghasilan yang diperoleh sebagai tolak ukur kesejahteraan warga baik tingkat desa, wilayah, maupun tingkat pemerintahan. Disinilah peneliti sedikit menyoroiti keadaan sosial ekonomi Desa Plosokandang. Mayoritas masyarakat Desa Plosokandang bermata pencaharian sebagai wiraswasta, di samping pekerjaannya tersebut masyarakat juga kebanyakan membuka usaha sampingan dengan membuka usaha persewaan kamar indekos.

Meskipun demikian bukan berarti semua penduduk Desa Plosokandang bermata pencaharian sama yaitu sebagai pengusaha persewaan kamar kos. Tetapi sebagian lain penduduk Desa Plosokandang juga bervariasi dalam pekerjaannya. Hal ini bisa dilihat dari tabel di bawah ini:

TABEL 4.4
Mata Pencaharian Penduduk Desa Plosokandang

No	Mata Pencaharian	Jumlah
1	Arsitek	1 Jiwa
2	Buruh Harian Lepas	86 Jiwa
3	Buruh Tani	12 Jiwa
4	Dokter Swasta	1 Jiwa
5	Dosen Swasta	6 Jiwa
6	Guru Swasta	38 Jiwa
7	Karyawan Perusahaan Pemerintah	10 Jiwa
8	Karyawan Perusahaan Swasta	550 Jiwa
9	Nelayan	16 Jiwa
10	Pedagang Barang Kelontong	59 Jiwa
11	Pedagang Keliling	8 Jiwa
12	Pegawai Negeri Sipil	164 Jiwa
13	Pengrajin Industri Rumah Tangga	257 Jiwa

14	Pengusaha Kecil, Menengah, Besar	574 Jiwa
15	Perangkat Desa	9 Jiwa
16	Perawat Swasta	4 Jiwa
17	Petani	363 Jiwa
18	Peternak	40 Jiwa
19	POLRI	14 Jiwa
20	Purnawirawan/Pensiunan	37 Jiwa
21	Sopir	106 Jiwa
22	TNI	18 Jiwa
23	Tukang Batu	36 Jiwa
24	Tukang Jahit	11 Jiwa
25	Tukang Kayu	10 Jiwa
26	Wartawan	1 Jiwa
27	Wiraswasta	2406 Jiwa

Sumber: Dokumentasi Desa Plosokandang

2. Praktik Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung

Di Desa Plosokandang sendiri terdapat banyak sekali yang menyewakan kamar kos, karena memang lokasinya sangat strategis untuk membuka usaha penyewaan kamar kos.

Penelitian ini dilakukan di tempat kos milik Ibu Yoso, Bapak Salim, Ibu Rumini, dan Ibu Mudrik yang semuanya ada di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

a. Kos Milik Ibu Yoso

Kos milik Ibu Yoso tepatnya terletak di Desa Plosokandang RT 03 RW 03 Dusun Kudusan Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Bangunan kos bersebelahan dengan rumah Ibu Riyama disebelah Selatan, kolam ikan disebelah Utara, kolam ikan disebelah Timur, dan tanah kosong milik Ibu Yoso disebelah Barat.

Ibu Yoso mendirikan kos-kosan dikarenakan beberapa faktor di antaranya karena faktor sosial ekonomi, dimana kos milik Ibu Yoso ini jika dilihat dari lokasi sangat strategis karena dekat dengan kampus, tepatnya kampus IAIN Tulungagung, sehingga peluang usaha untuk membuka bisnis yang bersifat menambah kenyamanan sarana dan prasarana dalam belajar mahasiswa di wilayah sekitar kampus, termasuk menyediakan tempat tinggal bagi mahasiswa yang asalnya jauh dari kampus, seperti menyediakan kamar kos. Di samping itu juga karena faktor sosial pendidikan, faktor pendidikan menjadi yang terpenting, karena penyewa kamar kos milik Ibu Yoso ini sebagian besar adalah mahasiswa IAIN Tulungagung. Hal ini sangat membantu bagi mahasiswa dalam mendukung proses pencarian ilmunya, karena didukung dengan adanya tempat singgah yang tidak jauh dari tempat mereka mencari ilmu. Selanjutnya adalah karena faktor kesempatan, dekatnya kampus dengan tempat kos milik Ibu Yoso membuat sang pemilik kos-kosan tersebut menjadikan kesempatan sebagai peluang bisnis dengan membuat fasilitas berupa kamar kos sebagai tempat tinggal mahasiswa yang bertempat tinggal jauh dari kampus.² Seperti yang dituturkan Ibu Yoso, sebagai berikut:

Disini itu bagus mbak kalau dibuat untuk membuka usaha kos-kosan, soalnya tempatnya itu dekat dengan kampus iain, jadi peluangnya untuk membuka usaha kos disini itu ya besar dibanding dengan tempat lain, pasti banyak yang membutuhkan tempat tinggal untuk yang rumahnya jauh dan tidak

² Hasil wawancara dengan Ibu Yoso selaku pemilik kamar indekos pada tanggal 26 Mei 2018

memungkinkan untuk pulang-pergi, apalagi kampus iain itu tambah besar ya otomatis mahasiswanya juga tambah banyak, yang membutuhkan kos-kosan pasti juga tambah banyak.³

Awal mula Ibu Yoso mendirikan kos-kosan ini adalah dikarenakan beliau memiliki lahan kosong yang terletak di Desa Plosokandang RT 03 RW 03 Dusun Kudus Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung (tempat penelitian). Daripada lahan tersebut dibiarkan tidak diurus akhirnya Ibu Yoso mempunyai suatu inisiatif untuk mendirikan tempat kos-kosan, dan juga karena melihat peluang bisnis yang sangat besar dikarenakan tempat yang sangat strategis yaitu dekat dengan kampus akhirnya didirikanlah tempat kos tersebut. Usaha kos-kosan milik Ibu Yoso ini berdiri sejak tahun 2017 sampai sekarang berarti sudah kurang lebih satu tahun berdiri.⁴

Di tempat kos milik Ibu Yoso hanya menerima kos untuk wanita saja, kenapa hanya menerima wanita saja Ibu Yoso memaparkan:

Di kos-kosan saya itu hanya menerima untuk yang menyewa itu wanita mbak, soalnya kalau wanita itu biasanya lebih mudah diatur, kalau wanita itu kan mau ngrawat jadinya fasilitasnya itu juga lebih terjaga nggak gampang rusak, dan juga kalau wanita itu biasanya lebih suka jaga kebersihan. Kan kalau laki-laki itu biasanya susah diatur dan suka neko-neko. Dan juga saya tidak memilih untuk menerima campur antara wanita dan laki-laki karena takut kalau terjadi sesuatu yang tidak diinginkan, ya istilahnya kita menjaga lah. Karena otomatis kalau terjadi apa-apa kan ya saya selaku pemilik kos punya tanggungjawab.⁵

³ Wawancara dengan Ibu Yoso pada tanggal 26 Mei 2018

⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Yoso pada tanggal 26 Mei 2018

⁵ Wawancara dengan Ibu Yoso pada tanggal 26 Mei 2018

Melihat dari hasil paparan Ibu Yoso di atas, beliau lebih pada menerima kos-kosan khusus wanita, karena lebih bisa menjaga fasilitas yang disediakan, sehingga bisa awet dan tidak gampang rusak. Kalau membuka kos-kosan laki-laki diperhitungkan bukannya untung malah rugi, karena kurang bijaknya dalam menjaga fasilitas yang disediakan. Di samping itu Ibu Yoso juga tidak menerima kos-kosan campur antara wanita dan laki-laki karena Ibu Yoso menjaga agar tidak terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti, Ibu Yoso baru satu tahunan menjalankan usaha penyewaan kamar kos terhitung sejak dari tahun 2017 sampai saat ini. Ibu Yoso sebagai pribadi yang sabar, ramah, sopan, mudah bergaul, dan penyayang tentu saja para penyewa kamar kos di sana akan merasa sangat nyaman tinggal di sana.⁶

Bagi sebagian mahasiswa menyewa kamar kamar kos merupakan kebutuhan pokok, baik yang berasal dari dalam maupun yang berasal dari luar daerah. Masyarakat menggunakan kesempatan ini untuk usaha menyewakan kamar kos-kosan sebagai tempat tinggal sementara. Mengingat akan pentingnya tempat tinggal bagi mahasiswa, baik yang berasal dari luar kota maupun dari luar pulau yang jaraknya sangat jauh dari kampus, maka mereka berusaha mendapatkan tempat tinggal yang murah dan terjangkau harganya bagi mahasiswa, yaitu

⁶ Hasil observasi peneliti

kamar kos. Seperti mahasiswi yang bernama Riski mahasiswa IAIN Tulungagung jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang memilih menyewa kos milik Ibu Yoso ini:

Saya ini juga mahasiswa IAIN Tulungagung, baru tanggal 5 Mei 2018 kemarin di wisuda. Rumah saya itu jauh mbak, rumah saya di Dongko Kabupaten Trenggalek jadi kalau pulang-pergi atau istilah jawanya “nduduk” ya nggak mungkin mbak, bisa capek di jalan. Akhirnya saya memilih untuk kos saja. Saya lebih memilih kos disini karena tempatnya aman mbak, beda dengan kos yang ada di depan kampus sekitaran pinggir jalan raya itu rawan terjadi pencurian. Disini juga fasilitasnya lengkap, dan juga harganya terjangkau. Jadi saya lebih memilih kos disini.⁷

Hal yang serupa juga dipaparkan oleh Ika yang juga mahasiswa IAIN Tulungagung:

Saya ini mahasiswa semester akhir mbak, lagi ngerjakan skripsi juga. Sebelum kos disini saya PP dari rumah saya Panggul Kabupaten Trenggalek – Tulungagung, setelah saya pikir-pikir kok capek ya, akhirnya saya memutuskan untuk mencari kos-kosan sekitar kampus, kemudian saya menemukan kos-kosan ini dan setelah saya lihat-lihat cocok akhirnya saya memutuskan untuk kos disini.⁸

Begitu pula dengan apa yang disampaikan Eka mahasiswa baru IAIN Tulungagung yang juga kos di tempat Ibu Yoso:

Ya awalnya kenapa saya memilih untuk kos itu ya karena rumah saya jauh, saya asli Nganjuk. Saya jauh-jauh untuk kesini tidak lain untuk menuntut ilmu. Karena faktor itulah saya memilih untuk kos saja. Saya tahu tempat kos ini awalnya saya cari-cari kos terus ada salah satu teman saya yang memberitahu disini ada kos-kosan, dan ternyata fasilitasnya lengkap, harganya juga lumayan murah, sehingga saya memilih kos disini.⁹

⁷ Wawancara dengan Riski pada tanggal 26 Mei 2018

⁸ Wawancara dengan Ika pada tanggal 26 Mei 2018

⁹ Wawancara dengan Eka pada tanggal 26 Mei 2018

Dari pemaparan penyewa kos di atas, memang dengan kos terhitung lebih efisiensi waktu di samping itu juga tidak kelelahan dengan harus pulang-pergi dari rumah penyewa ke kampus. Dan terlihat kos sangat bermanfaat bagi mereka para penyewa.

Kamar kos milik Ibu Yoso merupakan kepunyaan sendiri, letak bangunan berada di atas tanah milik Ibu Yoso, dengan luas kurang lebih 3 x 4 meter persegi, sebagaimana data yang telah penulis peroleh di lapangan. Berjumlah 14 kamar, dalam satu kamar berisikan dua penyewa. Dan biaya sewanya antara satu kamar di isi dua penyewa pembayarannya sama saja, yaitu Rp. 330.000,00 perbulannya. Hal itu sudah mencakup listrik untuk penerangan dan segala bentuk elektronik seperti handphone, laptop, maupun lainnya, televisi, ada wifi juga, air untuk keperluan mandi maupun mencuci, dan juga kompor yang ada di dapur.¹⁰ Seperti yang dituturkan Ibu Yoso:

Disini ada 14 kamar mbak, dan satu kamar itu diisi dua orang, dulu pernah diisi tiga orang, tapi sekarang sudah tidak boleh. Bayarnya itu semua sama, semuanya itu sudah termasuk buat bayar listrik, mulai dari yang buat ngeces hp, laptop, nonton tv, ada wifi, air buat mandi dan cuci-cuci juga sudah masuk di dalamnya, termasuk juga kompor yang ada di dapur buat yang mau masak.¹¹

Proses terjadinya akad sewa menyewa kamar kos bagi penyewa di kamar kos milik Ibu Yoso. Akad disini merupakan ungkapan perjanjian tentang segala hal yang menyangkut dari pelaksanaan penyewaan kamar kos antara pemilik kamar kos dengan penyewa yang

¹⁰ Hasil wawancara dengan Ibu pada tanggal 26 Mei 2018

¹¹ Wawancara dengan Ibu Yoso pada tanggal 26 Mei 2018

bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan di antara keduanya. Cara melakukan akad di antara keduanya adalah dengan cara mengucapkan *ijab* dan *qabul*. *Ijab qabul* dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menyewa kamar kos, kemudian di antara kedua belah pihak melangsungkan akadnya untuk membuktikan bahwa kamar kos tersebut benar-benar disewa. *Ijab qabul* disini dilaksanakan tidak hanya dengan ucapan lisan, tapi ada juga yang melalui aplikasi *Whatsapp*.¹²

Mengenai bahasa yang dipakai pada saat *ijab qabul* adalah dengan bahasa campuran dengan melihat keadaan (situasi) yang penting saling paham satu sama lain di antara kedua belah pihak, jika pihak penyewa dan orang yang menyewa mampu berbahasa Indonesia maka *ijab qabul* nya menggunakan bahasa Indonesia dan jika kedua belah pihak mampu berbahasa Jawa, maka bahasa yang digunakan adalah bahasa Jawa.

Bentuk ungkapan akad sewa menyewa kamar kos tersebut dapat penulis berikan contoh penyewa berkata kepada pemilik kamar kos “Bu saya mau kos disini” kemudian ungkapan *qabul* yang dilontarkan sang pemilik kamar kos sangat singkat ”Iya 330 ribu sebulannya”.¹³ Akan tetapi dalam akad tersebut tidak dijelaskan mengenai apabila ada pihak ketiga (penyewa yang membawa

¹² Hasil Wawancara dengan Ibu Yoso pada tanggal 26 Mei 2018

¹³ *Ibid.*

temannya) ikut menginap apakah diperbolehkan ataukah tidak diperbolehkan.

Dalam wawancara yang dilakukan peneliti, Ibu Yoso menjelaskan bahwa:

Ya disini itu saya perbolehkan kalau ada penyewa yang membawa temannya ikut menginap satu malam atau dua malam gitu, yang penting alasannya harus jelas dan juga yang penting ijin dulu lah sama saya, juga tidak saya suruh bayar. Kan kasihan juga kalau tidak diperbolehkan, tapi kalau menginapnya sudah sampai seminggu gitu baru saya mintai uang sewa. Yang penting itu tidak memanfaatkan fasilitas yang ada disini secara berlebihan lah.¹⁴

Apabila ada penyewa yang membawa teman untuk menginap sehari atau dua hari diperbolehkan oleh Ibu Yoso, tanpa harus membayar uang sewa, selama itu masih dibatas kewajaran dalam memanfaatkan fasilitas yang ada. Apabila ada yang sudah sampai seminggu baru dimintai uang sewa.

Selain itu, mahasiswa harus membayar penuh ketika liburan meskipun tidak menggunakan kamar kos, alasannya karena pemilik kamar kos yang menyatakan bahwa bayaran tersebut sebagai jasa penitipan barang, karena barang-barang milik penyewa masih ada di dalam kamar kos, sehingga mahasiswa menawar dengan separuh harga untuk jasa penitipan barang tersebut namun pemilik kamar kos bersikukuh supaya mahasiswa tetap bayar penuh.

Disini itu kalau anak-anak mahasiswa itu lagi libur tapi barang-barangnya masih disini ya hitungannya bayar penuh. Tapi

¹⁴ Wawancara dengan Ibu Yoso pada tanggal 26 Mei 2018

kalau barangnya dibawa pulang ya saya bilangi bayarnya separuh.¹⁵

Penyewa kos biasanya pulang (tidak menginap/berada di kamar kos) pada saat tidak aja jadwal kuliah atau pada saat *weekend*, atau karena adanya keperluan yang mengharuskan pulang sedangkan barang-barang masih tetap berada di kos, maka mereka harus membayar penuh. Hal ini membuat mahasiswa terpaksa membayar penuh karena merasa sulit mencari kamar kos dengan harga ekonomis.

Seperti yang dikeluhkan Riski:

Kalau saya kan kuliah sudah lulus ya mbak, sekarang cuma tinggal ngurus-ngurus keperluan kampus yang belum terselesaikan, dan juga lagi nyari-nyari pekerjaan juga di Tulungagung, jadi saya lebih sering pulang ke rumah daripada berada di kos, tapi ya gitu bayarnya tetep penuh, karena barang-barang saya juga masih disini. Mau nggak kos lagi ya gimana kalau misalkan sewaktu-waktu saya butuh kosan, soalnya nggak gampang juga nyari kos yang fasilitasnya lengkap dan juga saya sudah nyaman kos disini.¹⁶

Cara pembayaran yang dilakukan dalam penyewaan kamar kos bagi penyewa di tempat kos milik Ibu Yoso pada umumnya pembayaran dilakukan pada waktu awal bulan, ada pula yang melakukan pembayaran pada waktu akhir bulan, atau ditentukan tanggal berapa waktu pembayaran yang berlaku setiap bulannya.

Biasanya tergantung dari tanggal masuk yang menyewa.

Untuk pembayarannya dilakukan setiap sebulan sekali mbak, biasanya awal bulan, tetapi ada juga sih yang bayar ditanggal tertentu, ya tergantung dia itu masuknya mulai tanggal berapa

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Wawancara dengan Riski pada tanggal 26 Mei 2018

misal tanggal 22 gitu ya bayarnya tanggal 22 bayar tiap bulannya.¹⁷

Pada dasarnya pelaksanaan pembayaran sewa-menyewa kamar kos milik Ibu Yoso sesuai kemampuan penyewa dalam melaksanakan pembayaran sewa, sehingga penyewa bebas membayar kapanpun sesuai kemampuannya tapi untuk ketertiban dan keteraturan, para penyewa kos diminta pembayaran dilakukan pada awal bulan.

b. Kos Milik Bapak Salim

Kos milik Bapak Salim tepatnya terletak di Desa Plosokandang Dusun Kudus Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Kos tersebut diberi nama kos Cleopatra.

Bapak Salim mendirikan kos-kosan dikarenakan beberapa faktor di antaranya karena faktor sosial ekonomi dan juga faktor kesempatan, dimana kos milik Bapak Salim ini jika dilihat dari lokasi sangat strategis karena dekat dengan kampus IAIN Tulungagung, sehingga peluang usaha untuk membuka bisnis sangat besar dengan membuka persewaan kamar bagi mahasiswa yang asalnya jauh dari kampus. Seperti yang dituturkan Bapak Salim:

Saya membuka usaha persewaan kamar kos disini karena disini kan dekat kampus, mahasiswa kan asalnya dari berbagai daerah, jadi yang rumahnya jauh pasti butuh kos-kosan, jadi ya disini itu kalau buka kos-kosan pasti besar peluangnya.¹⁸

¹⁷ Wawancara dengan Ibu Yoso pada tanggal 26 Mei 2018

¹⁸ Wawancara dengan Bapak Salim selaku pemilik kamar indekos pada tanggal 6 Juni

Awal mula Bapak Salim mendirikan kos-kosan ini adalah dikarenakan beliau memiliki tanah yang terletak di Desa Plosokandang Dusun Kudus Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Dengan melihat peluang bisnis sangat besar akhirnya Bapak Salim mempunyai suatu inisiatif untuk mendirikan tempat kos-kosan.

Bapak Salim hanya menerima kos untuk wanita saja, Bapak Salim memaparkan:

Saya hanya menerima kos untuk putri saja mbak, karena kalau putri kan biasanya gampang diatur, juga kalau putri itu kan suka ngrawat barang, jadi barang-barang yang ada dikosan saya itu juga bisa awet, beda kalau laki-laki biasanya gampang rusak kalau sama barang-barang itu.¹⁹

Kos Cleopatra milik Bapak Salim hanya menerima kos untuk wanita saja seperti yang dipaparkan Bapak Salim dikarenakan kalau wanita lebih mudah diatur, di samping itu wanita juga lebih bisa menjaga fasilitas yang ada di kosan. Kalau membuka kos-kosan laki-laki diperhitungkan bukannya untung malah rugi, karena kurang bijaknya dalam menjaga fasilitas yang disediakan.

Mengingat akan pentingnya tempat tinggal bagi mahasiswa, baik yang berasal dari luar kota maupun dari luar pulau yang jaraknya sangat jauh dari kampus, maka mereka berusaha mendapatkan tempat tinggal yang murah dan terjangkau harganya bagi mahasiswa, yaitu kamar kos. Seperti mahasiswi yang bernama Yola mahasiswa IAIN

¹⁹ *Ibid.*

Tulungagung jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang memilih menyewa kos milik Bapak Salim:

Saya asalnya Blitar mbak, memilih untuk kos karena ya rumah saya jauh, kalau PP Tulungagung-Blitar ya capek jadi saya lebih memilih untuk kos. Saya lebih memilih kos disini itu ya karena harga sewanya murah mbak, fasilitasnya juga memadai, sesuai lah dengan harga sewanya.²⁰

Dari pemaparan tersebut memang dengan kos terhitung lebih efisiensi waktu di samping itu juga tidak kelelahan dengan harus pulang-pergi dari rumah penyewa ke kampus. Dan terlihat kos sangat bermanfaat bagi mereka para penyewa.

Kamar kos milik Bapak Salim merupakan kepunyaan sendiri, letak bangunan berada di atas tanah milik Bapak Salim, dengan luas tiap kamar kurang lebih 4 x 4 meter persegi, sebagaimana data yang telah penulis peroleh di lapangan. Berjumlah 14 kamar, dalam satu kamar berisikan maksimal 4 orang. Dan biaya sewanya yaitu Rp. 110.000,00 perbulannya tiap orang. Hal itu sudah mencakup listrik untuk penerangan dan segala bentuk elektronik seperti handphone, laptop, maupun lainnya, air untuk keperluan mandi maupun mencuci, dan juga kompor yang ada di dapur. Seperti yang dituturkan Bapak Salim:

Disini ada 14 kamar mbak, tiap kamar diisi maksimal 4 orang, fasilitasnya ada kasur, lemari, ada dapur. Bayarnya tiap bulan itu Rp. 110.000,00 tiap anaknya. Dalam satu kamar diisi maksimal 4 orang anak. Bayar segitu itu sudah termasuk bayar

²⁰ Wawancara dengan Yola pada tanggal 6 Juni 2018

listrik dan juga air untuk keperluan mandi, cuci-cuci dan lainnya.²¹

Proses terjadinya akad sewa-menyewa kamar kos bagi penyewa di kamar kos milik Bapak Salim. Akad disini merupakan ungkapan perjanjian tentang segala hal yang menyangkut dari pelaksanaan penyewaan kamar kos antara pemilik kamar kos dengan penyewa yang bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan di antara keduanya. Cara melakukan akad di antara keduanya adalah dengan cara mengucapkan *ijab* dan *qabul*. *Ijab qabul* dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menyewa kamar kos, kemudian di antara kedua belah pihak melangsungkan akadnya untuk membuktikan bahwa kamar kos tersebut benar-benar disewa.²²

Bahasa yang dipakai pada saat *ijab qabul* adalah dengan bahasa campuran dengan melihat keadaan (situasi) yang penting saling paham satu sama lain di antara kedua belah pihak, jika pihak penyewa dan orang yang menyewa mampu berbahasa Indonesia maka *ijab qabul* nya menggunakan bahasa Indonesia dan jika kedua belah pihak mampu berbahasa Jawa, maka bahasa yang digunakan adalah bahasa Jawa.

Bentuk ungkapan akad sewa-menyewa kamar kos tersebut dapat penulis berikan contoh penyewa berkata kepada pemilik kamar kos “Pak saya mau kos disini” kemudian ungkapan *qabul* yang

²¹ Wawancara dengan Bapak Salim pada tanggal 6 Juni 2018

²² Hasil wawancara dengan Bapak Salim pada tanggal 6 Juni 2018

dilontarkan sang pemilik kamar kos sangat singkat ”Iya 110 ribu sebulannya”. Dalam akadnya Bapak Salim juga menjelaskan bahwa apabila ada penyewa yang membawa temannya ikut menginap maka dikenakan biaya Rp. 15.000,00 seharusnya. Seperti yang dituturkan Bapak Salim:

Disini kalau ada yang ngajak temannya ikut menginap sehari gitu ya saya bolehin dan saya mintai biaya sewa mbak, soalnya kan sudah memanfaatkan fasilitas yang ada disini, jadi ya saya suruh bayar, seharusnya saya suruh bayar 15 ribu.²³

Hal tersebut artinya di dalam kamar kos Bapak Salim ada aturan yang memang mengharuskan bagi pihak ketiga untuk membayar sewa apabila ingin menginap di tempat kos milik Bapak Salim. Karena telah memanfaatkan fasilitas yang ada dalam kosan Bapak Salim.

Pada saat libur kuliah, penyewa tetap dimintai pembayaran kos tiap bulannya tetapi dikurangi Rp. 10.000,00 yaitu menjadi Rp.100.000,00. Bapak Salim menjelaskan:

Ya disini itu kalau libur saya suruh bayarnya dikurangi sepuluh ribu, karena biasanya barangnya anak-anak itu masih ada di dalam kosan, untuk pembayarannya itu untuk uang ganti menjaga barang-barangnya lah istilahnya.²⁴

Penyewa kos biasanya pulang (tidak menginap/berada di kamar kos) pada saat tidak aja jadwal kuliah atau pada saat *weekend*, atau karena adanya keperluan yang mengharuskan pulang sedangkan barang-barang masih tetap berada di kos, maka mereka harus

²³ Wawancara dengan Bapak Salim pada tanggal 6 Juni 2018

²⁴ *Ibid.*

membayar penuh. Hal ini membuat mahasiswa terpaksa membayar penuh karena merasa sulit mencari kamar kos dengan harga ekonomis.

Seperti yang diungkapkan Yola:

Saya ini kuliah sudah semester akhir mbak, ini lagi skripsi, jadi untuk kuliahnya sudah tidak tiap hari masuknya, ke kampus paling cuma buat konsul ke dosen pembimbing, jadi saya ya lebih sering pulang daripada ada di kos, tapi ya tetep disuruh bayar sama bapak kosnya.²⁵

Cara pembayaran sewa yang dilakukan dalam penyewaan kamar kos bagi penyewa di tempat kos milik Bapak Salim pada umumnya pembayaran dilakukan pada waktu awal bulan, ada pula yang melakukan pembayaran pada waktu akhir bulan, atau ditentukan tanggal berapa waktu pembayaran yang berlaku setiap bulannya.

Pembayaran disini dilakukan setiap bulan mbak, tepatnya di awal bulan, tanggal 1-10 itu tenggang waktu pembayarannya. Ya untuk ketertiban lah, kalau nggak digituin nanti seenaknya bayarnya mbak.²⁶

Pada dasarnya pelaksanaan pembayaran sewa-menyewa kamar kos milik Bapak Salim sesuai kemampuan penyewa dalam melaksanakan pembayaran sewa, sehingga penyewa bebas membayar kapanpun sesuai kemampuannya tapi untuk ketertiban dan keteraturan, para penyewa kos diminta pembayaran dilakukan pada awal bulan.

²⁵ Wawancara dengan Yola pada tanggal 6 Juni 2018

²⁶ Wawancara dengan Bapak Salim pada tanggal 6 Juni 2018

c. Kos Milik Ibu Rumini

Kos milik Ibu Rumini tepatnya terletak di Desa Plosokandang RT 05 RW 03 Dusun Kudus Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

Ibu Rumini mendirikan kos-kosan dikarenakan beberapa faktor di antaranya karena faktor sosial ekonomi, dimana kos milik Ibu Rumini ini jika dilihat dari lokasi sangat strategis karena dekat dengan kampus IAIN Tulungagung, sehingga peluang usaha untuk membuka bisnis yang bersifat menambah kenyamanan sarana dan prasarana dalam belajar mahasiswa di wilayah sekitar kampus, termasuk menyediakan tempat tinggal bagi mahasiswa yang asalnya jauh dari kampus, seperti menyediakan kamar kos. Di samping itu juga karena faktor sosial pendidikan, faktor pendidikan menjadi yang terpenting, karena penyewa kamar kos milik Ibu Yoso ini sebagian besar adalah mahasiswa IAIN Tulungagung. Hal ini sangat membantu bagi mahasiswa dalam mendukung proses pencarian ilmunya, karena didukung dengan adanya tempat singgah yang tidak jauh dari tempat mereka mencari ilmu. Seperti yang dituturkan Ibu Rumini:

Saya mendirikan kos-kosan disini itu ya karena saya asli orang sini, terus ya melihat disini itu dekat dengan kampus karena pekarangan rumah saya itu lebar daripada tidak dimanfaatkan akhirnya saya inisiatif membuat kos-kosan sepertinya kalau dibuat kos-kosan kan peluangnya bagus soalnya dekat dengan kampus, pasti banyak anak-anak mahasiswa yang butuh kos-kosan.²⁷

²⁷ Wawancara dengan Ibu Rumini selaku pemilik kamar indekos pada tanggal 6 Juni 2018

Awal mula Ibu Rumini mendirikan kos-kosan ini adalah dikarenakan beliau memiliki tanah di samping rumah yang terletak di Desa Plosokandang RT 05 RW 03 Dusun Kudus Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Melihat lokasi dekat dengan kampus akhirnya Ibu Rumini mempunyai suatu inisiatif untuk mendirikan tempat kos-kosan, dan juga karena melihat peluang bisnis yang sangat besar dikarenakan tempat yang sangat strategis yaitu dekat dengan kampus akhirnya. Usaha kos-kosan milik Ibu Rumini ini berdiri sejak tahun 2014 sampai sekarang berarti sudah kurang lebih 4 tahun berdiri.²⁸

Di tempat kos milik Ibu Rumini hanya menerima kos untuk wanita saja, kenapa hanya menerima wanita saja Ibu Rumini memaparkan:

Untuk yang menyewa, saya hanya menerima kos putri saja mbak, dikarenakan kalau putri itu biasanya lebih bisa jaga barang-barang/fasilitas yang ada disini, jadi ya awet barang-barangnya, kalau laki-laki biasanya anaknya kurang bisa ngrawat barang mbak, jadi mudah rusak fasilitasnya.²⁹

Ibu Rumini lebih pada menerima kos-kosan khusus wanita, karena lebih bisa menjaga fasilitas yang disediakan, sehingga bisa awet dan tidak gampang rusak. Kalau membuka kos-kosan laki-laki diperhitungkan bukannya untung malah rugi, karena kurang bijaknya dalam menjaga fasilitas yang disediakan.

²⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Rumini pada tanggal 6 Juni 2018

²⁹ Wawancara dengan Ibu Rumini pada tanggal 6 Juni 2018

Bagi mahasiswa, baik yang berasal dari luar kota maupun dari luar pulau yang jaraknya sangat jauh dari kampus tempat tinggal merupakan hal yang sangat penting, maka mereka berusaha mendapatkan tempat tinggal yang murah dan terjangkau harganya bagi mahasiswa, yaitu kamar kos. Seperti mahasiswi yang bernama Umah mahasiswa IAIN Tulungagung jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang memilih menyewa kos milik Ibu Rumini:

Saya mahasiswa IAIN Tulungagung juga mbak, sudah semester terakhir ini, saya memilih kos karena rumah saya jauh di Blitar sana, kalau motoran dari rumah ke kampus ya capek kalau tiap hari, jadi saya memilih untuk kos. Saya memilih kos disini karena disini fasilitasnya lengkap, di samping itu harganya juga pas lah. Ibu pemilik kosnya juga ramah dan sabar, jadi saya betah kos disini.³⁰

Terlihat bahwa kos sangat bermanfaat bagi penyewa, karena untuk lebih hemat waktu juga tenaga.

Kamar kos milik Ibu Rumini merupakan kepunyaan sendiri, letak bangunan berada di samping rumah Ibu Rumini, dengan luas kurang lebih 3 x 4 meter persegi tiap kamarnya, sebagaimana data yang telah penulis peroleh di lapangan. Berjumlah 18 kamar, dalam satu kamar berisikan 2, 3, atau 4 orang penyewa. Dan biaya sewanya tiap penyewa yaitu Rp. 125.000,00 perbulannya. Hal itu sudah mencakup listrik untuk penerangan dan segala bentuk elektronik seperti handphone, laptop, maupun lainnya, televisi, ada wifi juga, air

³⁰ Wawancara dengan Umah pada tanggal 6 Juni 2018

untuk keperluan mandi maupun mencuci, dan juga kompor yang ada di dapur. Seperti yang dituturkan Ibu Rumini:

Kalau untuk kamar disini ada 18 kamar, dalam satu kamar itu ya diisi ada yang 2 anak, ada yang 3, ada juga yang 4. Untuk bayarnya tiap anak itu 125 ribu, dibayar tiap sebulan sekali. Bayar segitu itu sudah termasuk juga buat bayar listrik, air, disini ada juga wifinya juga, untuk didapur juga ada kompor, semua bayarnya segitu.³¹

Cara melakukan akad sewa-menyewa di antara penyewa dan pemilik kos di tempat kos milik Ibu Rumini adalah dengan cara mengucapkan *ijab* dan *qabul*. *Ijab qabul* dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menyewa kamar kos, kemudian di antara kedua belah pihak melangsungkan akadnya untuk membuktikan bahwa kamar kos tersebut benar-benar disewa.

Pada ada saat *ijab qabul* menggunakan bahasa campuran dengan melihat keadaan (situasi) yang penting saling paham satu sama lain di antara kedua belah pihak, jika pihak penyewa dan orang yang menyewa mampu berbahasa Indonesia maka *ijab qabul* nya menggunakan bahasa Indonesia dan jika kedua belah pihak mampu berbahasa Jawa, maka bahasa yang digunakan adalah bahasa Jawa.

Bentuk ungkapan akad sewa menyewa kamar kos tersebut dapat penulis berikan contoh penyewa berkata kepada pemilik kamar kos “Bu saya mau kos disini” kemudian ungkapan *qabul* yang dilontarkan sang pemilik kamar kos sangat singkat ”Iya mbak bayarnya 125 ribu sebulannya” tanpa ada perjanjian yang detail baik

³¹ Wawancara dengan Ibu Rumini pada tanggal 6 Juni 2018

larangan maupun kewajiban dalam ikatan perjanjian kontrak selama menyewa. Dalam akad tersebut tidak dijelaskan mengenai apabila ada pihak ketiga (penyewa yang membawa temannya) ikut menginap apakah diperbolehkan ataukah tidak diperbolehkan. Dalam wawancara yang dilakukan peneliti, Ibu Rumini menjelaskan bahwa:

Di tempat saya kalau ada anak-anak yang membawa temannya menginap disini kalau untuk satu hari gitu ya saya perbolehkan, asalkan ijin dulu sama saya, dan alasan menginapnya itu jelas. Tapi kalau sudah sampai sehari-hari menginapnya ya saya suruh bayar mbak.³²

Apabila ada penyewa yang membawa teman untuk menginap hanya untuk sehari diperbolehkan oleh Ibu Rumini, tanpa harus membayar uang sewa, selama itu masih dibatas kewajaran dalam memanfaatkan fasilitas yang ada. Apabila ada yang sudah sampai sehari-hari baru dimintai uang sewa.

Selain itu, ketika liburan penyewa harus membayar separuh dari harga sewa meskipun penyewa tidak menggunakan kamar kos, alasannya karena pemilik kamar kos yang menyatakan bahwa bayaran tersebut sebagai ganti karena yang membersihkan tempat kos selama liburan adalah ibu kos sendiri. Seperti yang dipaparkan Ibu Rumini:

Kalau lagi liburan, anak-anak itu saya suruh bayar separuh dari harga sewa mbak, soalnya kalau lagi libur kan yang bersih-bersih kamar mereka itu juga saya. Jadi ya saya mintain mereka buat bayar separuh.³³

³² *Ibid.*

³³ *Ibid.*

Cara pembayaran yang dilakukan dalam penyewaan kamar kos di tempat kos milik Ibu Rumini pada umumnya pembayaran dilakukan pada waktu awal bulan, ada pula yang melakukan pembayaran pada waktu akhir bulan, atau ditentukan tanggal berapa waktu pembayaran yang berlaku setiap bulannya.

Pembayaran kos disini dilakukan di awal bulan mbak, tapi juga ada yang bayarnya akhir bulan, tergantung dia itu masuknya kesini kapan, biasanya ditentukan tanggalnya berapa gitu.³⁴

Pelaksanaan pembayaran sewa-menyewa kamar kos milik Ibu Rumini sesuai kemampuan penyewa dalam melaksanakan pembayaran sewa, sehingga penyewa bebas membayar kapanpun sesuai kemampuannya.

d. Kos Milik Ibu Mudrik

Kos milik Ibu Mudrik tepatnya terletak di Desa Plosokandang RT 05 RW 03 Dusun Kudus Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

Ibu Mudrik mendirikan kos-kosan dikarenakan beberapa faktor di antaranya karena faktor sosial ekonomi, dimana kos milik Ibu Mudrik ini jika dilihat dari lokasi sangat strategis karena dekat dengan kampus IAIN Tulungagung, sehingga peluang usaha untuk membuka bisnis dengan menyediakan tempat tinggal bagi mahasiswa yang asalnya jauh dari kampus, seperti menyediakan kamar kos sangat

³⁴ *Ibid.*

besar. Disamping itu juga karena faktor kesempatan, dekatnya kampus dengan tempat kos milik Ibu Mudrik membuat sang pemilik kos-kosan tersebut menjadikan kesempatan sebagai peluang bisnis dengan membuat fasilitas berupa kamar kos sebagai tempat tinggal mahasiswa yang bertempat tinggal jauh dari kampus. Seperti yang dituturkan oleh Ibu Mudrik:

Awalnya itu saya memiliki lahan kosong di belakang rumah, terus saya lihat-lihat kok banyak mahasiswa yang tanya-tanya tempat kosan ke saya, akhirnya saya mikir sepertinya ada peluang besar disini kalau dibuat kos-kosan, akhirnya lahan kosong di belakang dan samping rumah itu saya bangun mbak, saya buat kos-kosan.³⁵

Awal mula Ibu Mudrik mendirikan kos-kosan ini adalah dikarenakan anak banyak mahasiswa yang menanyakan tempat kos-kosan kepada Ibu Mudrik, sehingga Ibu Mudrik berinisiatif kenapa tidak membuka sewa tempat kos saja karena dilihat peluangnya sangat besar, sehingga lahan kosong yang ada di belakang rumah dan juga di samping rumah beliau bangun menjadi kamar kos. Dan juga karena melihat peluang bisnis yang sangat besar dikarenakan tempat yang sangat strategis yaitu dekat dengan kampus akhirnya didirikanlah tempat kos tersebut.

Di tempat kos milik Ibu Mudrik hanya menerima kos untuk wanita saja, Ibu Mudrik memaparkan:

Disini yang kos hanya cewek saja mbak, soalnya kalau buka kos-kosan buat cowok itu biasanya susah diatur, kalau cewek

³⁵ Wawancara dengan Ibu Mudrik selaku pemilik kamar indekos pada tanggal 6 Juni 2018

itu biasanya lebih bisa menjaga lah kalau ada barang-barang kalau cewek itu ya biasanya lebih awet.³⁶

Dari pemaparan tersebut, Ibu Mudrik lebih memilih membuka kos-kosan untuk wanita saja dikarenakan kalau wanita lebih bisa menjaga barang-barang, sehingga fasilitas yang ada di tempat kosnya lebih awet.

Bagi sebagian mahasiswa menyewa kamar kamar kos merupakan kebutuhan pokok. Mengingat akan pentingnya tempat tinggal bagi mahasiswa, baik yang berasal dari luar kota maupun dari luar pulau yang jaraknya sangat jauh dari kampus, maka mereka berusaha mendapatkan tempat tinggal yang murah dan terjangkau harganya bagi mahasiswa, yaitu kamar kos. Seperti mahasiswi yang bernama Ani mahasiswa IAIN Tulungagung menuturkan:

Saya mahasiswa IAIN Tulungagung sekarang semester 6, saya memilih kos karena rumah saya jauh di Trenggalek, kalau misal tiap hari harus pulang-pergi Tulungagung-Trenggalek capek mbak, saya memilih kos disini itu karena murah mbak bayar tiap bulannya.³⁷

Disitu terlihat bahwa adanya penyewaan kamar kos ini sangat bermanfaat bagi penyewa.

Kamar kos milik Ibu Mudrik ini merupakan kepemilikan sendiri, kamar kos dibangun di belakang menyatu dengan rumah milik Ibu Mudrik dan juga ada yang di samping rumah. Luas kamarnya 3 x 3 meter persegi. Tempat kos milik Ibu Mudrik mempunyai kamar

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Wawancara dengan Ani pada tanggal 6 Juni 2018

sebanyak 15 kamar. Dalam satu kamar berisikan 3 orang. Biaya sewa tiap orangnya yaitu Rp 100.000,00. Hal itu sudah mencakup listrik untuk penerangan dan segala bentuk elektronik seperti handphone, laptop, maupun lainnya, ada wifi juga, air untuk keperluan mandi maupun mencuci. Seperti yang dituturkan Ibu Mudrik:

Untuk kamar disini ada 15 mbak, 5 di belakang rumah, dan di kosan yang ada di samping rumah 10. Tiap kamar diisi 3 orang. Bayarnya itu 100 ribu tiap perbulannya, segitu itu sudah termasuk buat bayar listrik, wifi, dan juga airnya.³⁸

Cara melakukan akad sewa-menyewa di antara penyewa dan pemilik kos di tempat kos milik Ibu Mudrik adalah dengan cara mengucapkan *ijab* dan *qabul*. *Ijab qabul* dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menyewa kamar kos, kemudian di antara kedua belah pihak melangsungkan akadnya untuk membuktikan bahwa kamar kos tersebut benar-benar disewa.

Bahasa yang digunakan yaitu campuran dengan melihat keadaan (situasi) yang penting saling paham satu sama lain di antara kedua belah pihak, jika pihak penyewa dan orang yang menyewa mampu berbahasa Indonesia maka *ijab qabul* nya menggunakan bahasa Indonesia dan jika kedua belah pihak mampu berbahasa Jawa, maka bahasa yang digunakan adalah bahasa Jawa.

Bentuk ungkapan akad sewa menyewa kamar kos tersebut dapat penulis berikan contoh penyewa berkata kepada pemilik kamar kos “Bu saya mau kos disini” kemudian ungkapan *qabul* yang

³⁸ Wawancara dengan Ibu Mudrik pada tanggal 6 Juni 2018

dilontarkan sang pemilik kamar kos sangat singkat ”Iya mbak bayarnya 100 ribu sebulannya” tanpa ada perjanjian yang detail baik larangan maupun kewajiban dalam ikatan perjanjian kontrak selama menyewa. Akan tetapi dalam akad tersebut tidak dijelaskan mengenai apabila ada pihak ketiga (penyewa yang membawa temannya) ikut menginap apakah diperbolehkan ataukah tidak diperbolehkan. Dalam wawancara yang dilakukan peneliti, Ibu Mudrik menjelaskan bahwa:

Disini kalau ada yang bawa temannya menginap disini untuk sehari ya tidak apa-apa mbak, yang penting pamit saya dulu dan tidak memanfaatkan fasilitas yang ada di sini secara berlebihan, kalau nginepnya lebih dari sehari ya saya suruh bayar.³⁹

Cara pembayaran yang dilakukan dalam penyewaan kamar kos di tempat kos milik Ibu Mudrik pada umumnya pembayaran dilakukan pada waktu awal bulan, ada pula yang melakukan pembayaran pada waktu akhir bulan, atau ditentukan tanggal berapa waktu pembayaran yang berlaku setiap bulannya.

Pembayaran uang sewa dilakukan setiap sebulan sekali mbak, biasanya pas tanggal muda, kasih kasih tenggang waktu gitu tanggal berapa sampai tanggal berapa gitu, supaya tertib anak-anak itu bayarnya.⁴⁰

Pada dasarnya pelaksanaan pembayaran sewa-menyewa kamar kos milik Ibu Mudrik dilakukan pada awal bulan untuk ketertiban, akan tetapi Ibu Mudrik memberikan tenggang waktu agar tidak

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*

menyulitkan penyewanya juga, atau sesuai dengan kemampuan penyewanya.

Dalam sewa-menyewa, penyewa dan pemilik kamar kos perlu memperhatikan hak dan kewajiban antar pihak selama sewa-menyewa kamar kos. Sehingga tidak terjadi kesalahpahaman ketika penyewaan kamar kos berlangsung. Hak bagi penyewa merupakan kewajiban bagi pemilik kamar kos.

Hak bagi penyewa kamar kamar kos antara lain berupa mendapatkan fasilitas kamar beserta isinya seperti tempat tidur, lemari, meja sesuai kesepakatan, penyewa berhak menggunakan fasilitas kamar kos selain kamar kos beserta isinya, mendapatkan fasilitas kenyamanan menggunakan barang sewa selama tidak mengganggu penghuni kamar kos yang lain, mendapatkan pelayanan apabila ada kerusakan barang sewaan yang tidak disengaja oleh penyewa dalam menggunakan barang sewa, mendapatkan fasilitas keamanan barang selama pelaksanaan sewa kamar kos, berhak mengetahui batas waktu kapan penyewaan kamar kos.

Penyewa mempunyai kewajiban selama menyewa kamar kamar kos untuk menjaga dan merawat fasilitas yang diterima selama menyewa kamar kamar kos. Selain itu penyewa berkewajiban membayar uang sewa kamar kos sesuai kesepakatan, menjaga keamanan bersama dengan penyewa kamar kos lainnya, bersikap baik

kepada pemilik kamar kos dan penghuni kamar kos lainnya, menaati peraturan yang berlaku selama menyewa kamar kos.

Kewajiban bagi pemilik kamar kos selama transaksi sewa-menyewa berlangsung adalah dengan memberikan fasilitas kamar beserta isinya seperti tempat tidur, lemari, meja sesuai kesepakatan. Memberikan fasilitas kenyamanan kepada penyewa seperti televisi, wifi, dapur dan perlengkapannya. Memperbaiki kerusakan barang sewaan yang tidak disengaja oleh penyewa ketika menggunakan barang sewaan, melindungi penyewa selama menyewa kamar kos, memberitahu batas waktu penyewaan kamar kos. Sedangkan pemilik kamar kos berhak mendapatkan uang sewa kamar kos sesuai kesepakatan, menegur atau jika parah mengeluarkan penyewa apabila membuat kegaduhan atau keributan sehingga mengganggu penghuni kamar kos yang lain, mengatur dan bersikap baik kepada penyewa.

B. Temuan Penelitian

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu dalam jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya berkewajiban membayar sejumlah uang atau benda sehingga imbalan atas manfaat diterimanya, dan semuanya dilakukan atas dasar kerelaan sesuai dengan kesepakatannya masing-masing.

Kebanyakan faktor yang mendorong pemilik kos untuk mendirikan tempat kos-kosan adalah karena lokasi sangat strategis karena dekat dengan

kampus, tepatnya kampus IAIN Tulungagung, sehingga peluang bagi pelaku usaha untuk membuka bisnis yang bersifat menambah kenyamanan sarana dan prasarana dalam belajar mahasiswa di wilayah sekitar kampus, termasuk menyediakan tempat tinggal bagi mahasiswa yang asalnya jauh dari kampus, seperti menyediakan kamar kos.

Dalam praktik sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kecamatan Tulungagung adalah suatu akad sewa-menyewa terhadap suatu manfaat kamar kos dengan imbalan uang yang dibayar oleh penyewa kamar kos setiap bulannya yang telah ditentukan dan disepakati kedua belah pihak.

Terjadinya akad sewa-menyewa kamar kos bagi penyewa yang kebanyakan adalah mahasiswa, terjadi dengan proses yang sangat sederhana sekali berawal dengan *ijab qabul* yang hanya mengucapkan (*sighat*) seperti berikut ini, penyewa: “Bu/pak, saya mau kos disini”, lalu yang menyewakan menjawab: “Iya, 330 ribu sebulannya”. Di tempat kos tersebut *ijab qabul* terjadi secara lisan maupun ada juga yang melalui aplikasi *whatsapp*. Untuk penggunaan bahasa ada yang menggunakan bahasa Indonesia, bahasa Jawa kasar, dan bahasa Jawa halus. Tergantung daerah asal penyewa kamar kos.

Akibat dari sederhananya akad sewa menyewa kamar kos tersebut sehingga mengakibatkan ketidakjelasan yaitu mengenai pihak ketiga baik kerabat maupun teman yang ikut serta dalam penggunaan fasilitas sewa di tempat penyewa. Apakah pihak ketiga tersebut halal menggunakan fasilitas yang ada di tempat kos tersebut ataukah tidak.

Akan tetapi ada juga tempat kos yang dari akadnya memang mengharuskan bagi pihak ketiga untuk membayar seperti yang ada di tempat kos milik Bapak Salim.

Selain itu, tidak sedikit penyewa yang mengeluh dengan adanya peraturan yang mengharuskan penyewa (mahasiswa) membayar selama liburan semester sebagaimana membayar ketika tidak libur, hal ini sebetulnya sudah menjadi peraturan kos. Dalam hal ini pihak yang menyewakan kamar kos mempunyai alasan tersendiri atas pembayaran tersebut.

Masalah-masalah di sini perlu diperhatikan karena di dalam muamalah, sewa-menyewa dilakukan dengan memelihara nilai-nilai keadilan menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan. Jadi hendaklah dalam suatu hubungan dilandasi dengan prinsip di atas.

C. Pembahasan Hasil Penelitian

Sewa-menyewa atau *ijarah* merupakan sarana kemasyarakatan yang identik dengan transaksi menyewakan suatu benda untuk diambil manfaatnya dengan imbalan dalam hal ini benda yang disewakan tidak berkurang kadarnya atas dasar saling merelakan. Dalam arti umum, sewa atau *ijarah* ialah suatu perikatan untuk memberikan suatu manfaat dari suatu benda, bukan memberikan kadar barangnya, hanya manfaatnya saja yang diambil.⁴¹

⁴¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*,... hal. 68

Ijarah dilakukan untuk memberi keringanan kepada orang lain dalam kehidupan sosial. Banyak orang yang mempunyai uang, namun tidak dapat bekerja. Dan di pihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Sehingga keduanya saling mendapatkan keuntungan dan manfaat dengan adanya akad *ijarah*.

Dalam hukum Islam sewa-menyewa diperbolehkan berdasarkan Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 233:

فَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَأَلْتُمْ بِمَا تَعَرَّفُوا تَقْوَى
اللَّهِ وَعَلِمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”⁴² (QS. Al-Baqarah: 233)

Akad yang sah adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang terkandung dalam akad itu. *Ijarah* ada dua jenis, yaitu *ijarah* atas manfaat, yaitu *ijarah* yang objek akadnya manfaat, dan *ijarah* atas pekerjaan, yaitu *ijarah* yang objek akadnya adalah pekerjaan.

Ijarah yang dilakuan oleh penyewa dan pemilik kamar kos dalam sewa-menyewa kamar kos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru

⁴² Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an dan Terjemahannya*, Surah Al-Baqarah Juz 2 Ayat 233, (Bandung: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hal. 37

Kabupaten Tulungagung adalah ijarah atas manfaat, dengan menyewakan kamar kos menggunakan sistem pembayaran perbulan.

1. Analisis terhadap Subyek Sewa Menyewa

Peneliti telah paparkan dalam BAB II tentang rukun dan syarat-syarat orang yang melakukan akad sewa-menyewa, salah satu rukun sewa-menyewa adalah *muta'aqidain* yaitu kedua pihak yang melakukan transaksi yakni *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa). Dalam penelitian ini, Ibu Yoso, Bapak Salim, Ibu Rumini, dan Ibu Mudrik adalah orang yang menyewakan (*mu'jir*), Mbak Riski, Mbak Ika, Mbak Eka, Mbak Yola, Mbak Umah, dan Mbak Ani adalah orang yang menyewa (*musta'jir*).

Berdasarkan data yang peneliti peroleh di lapangan bahwa kedua orang yang berakad *muta'aqidain* dalam pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos bagi mahasiswa pada dasarnya sudah sesuai dan memenuhi persyaratan dalam hukum Islam, di antaranya yaitu kedua belah pihak telah baligh dan berakal. Selain itu kedua belah pihak, baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa dalam melaksanakan akad *ijarah*, juga sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna sehingga segala perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:⁴³ Sepakat mereka yang mengikatkan

⁴³ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, hal. 329

dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Berdasarkan data yang peneliti peroleh di lapangan bahwa kedua orang yang berakad dalam pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekos bagi mahasiswa pada dasarnya sudah sesuai dan memenuhi persyaratan dalam syarat sah perjanjian dalam KUH Perdata, di antaranya kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, penyewa dan juga yang menyewakan juga masuk dalam kategori dewasa sehingga dianggap cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

2. Analisis terhadap Akad Sewa Menyewa

Akad sewa-menyewa kamar kos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung adalah dengan cara lisan menggunakan bahasa sehari-hari, bahasa yang sederhana yang dapat dipahami oleh kedua belah pihak, yaitu bahasa Indonesia dan bahasa Jawa. Ungkapan akad tersebut misalnya “Bu/pak, saya mau kos di sini” dan diterima dengan ungkapan ”Iya 330 ribu sebulannya” dengan demikian maka terwujudlah suatu akad serta memperoleh hukum diwaktu itu juga.

Dalam akad sewa-menyewa kamar kos milik Ibu Yoso, Ibu Rumini, dan Ibu Mudrik tidak disebutkan mengenai pihak ketiga baik kerabat maupun teman yang ikut serta dalam penggunaan fasilitas di tempat penyewa. Itu artinya bagi pihak ketiga yang ingin menginap diperbolehkan, dan tidak disuruh membayar, selama tidak secara berlebihan menggunakan fasilitas yang ada di tempat kos tersebut.

Sedangkan di tempat kos milik Bapak Salim dalam akadnya disebutkan bahwa bagi penyewa yang membawa temannya menginap diharuskan untuk membayar. Itu artinya pihak ketiga baik kerabat maupun teman penyewa yang ingin menginap di tempat Bapak Salim diharuskan untuk membayar walaupun untuk sehari.

Firman Allah SWT dalam Surat Al-Maidah Ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.”⁴⁴ (QS. Al-Maidah: 1)

Berdasarkan uraian tersebut di atas bahwa cara melakukan akad sewa-menyewa kamar kos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, sesuai dengan prinsip hukum Islam.

Permasalah atau pelanggaran perjanjian sewa menyewa merupakan suatu hal yang pasti akan pernah terjadi, dalam penyelesaiannya sendiri Pembuktian adalah salah satu hal penting untuk membantu para pihak agar menyadari kesalahan yang disengaja maupun tidak disengaja. Pembuktian dalam kasus perdata menjadi pertimbangan hukum untuk memutuskan suatu perkara. Pembuktian diatur dalam KUHPerdata Buku IV bab I yang menjelaskan pembuktian pada umumnya, bunyi Pasal 1865: “Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain,

⁴⁴ Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an dan Terjemahannya*, Surah Al-Maidah Juz 5 Ayat 1, (Bandung: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hal. 106

wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.” Dan pasal 1866: “Alat pembuktian meliputi: bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah”.⁴⁵

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis sesungguhnya tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Perjanjian yang dibuat secara lisan memiliki kekuatan hukum atau kepastian hukum yang lemah apabila ada masalah atau pelanggaran dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian.

Untuk kemudahan pembuktian, acuan bekerja sama dan melaksanakan transaksi, sebaiknya dibuat secara tertulis. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat pelanggaran dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat kedua belah pihak lebih bertanggung jawab untuk melakukan kerjasama.

3. Analisa terhadap Pembayaran Sewa

Pembayaran harga sewa seperti yang telah peneliti uraikan di atas, bahwa pelaksanaan pembayaran sewa-menyewa kamar kos bagi penyewa kamar kos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung pada umumnya pembayaran bisa dilakukan pada waktu awal bulan, pada waktu akhir bulan atau ditentukan tanggal berapa waktu pembayaran yang berlaku setiap bulannya. Atau tergantung tanggal berapa penyewa mulai menyewa (masuk) kamar tersebut.

⁴⁵ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, hal. 463

Pada dasarnya pelaksanaan pembayaran sewa menyewa kamar kos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung sesuai kemampuan penyewa dalam melaksanakan pembayaran sewa, sehingga penyewa bebas membayar kapanpun sesuai kemampuannya.

Dalam pelaksanaan pembayaran sewa-menyewa kamar kos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung ada unsur rela sama rela sesuai dengan firman Allah SWT Surat An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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 kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”⁴⁶ (QS. An-Nisa’: 29)

Dengan demikian pembayaran sewa kamar kos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung adalah sah menurut hukum Islam. Karena didasarkan atas kerelaan kedua belah pihak.

⁴⁶ Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an dan Terjemahannya*, Surah Al-Nisa' Juz 4 Ayat 29, (Bandung: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hal. 83

Suatu persetujuan wajib dilakukan dengan itikad baik bagi mereka yang melakukannya, dan karenanya sifat mengikat dari persetujuan tersebut adalah pasti dan wajib.

Dalam Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan: “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Dan dalam Pasal 1339: “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.”⁴⁷

Dalam akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung untuk hal pembayaran sewanya kedua belah pihak baik penyewa maupun yang menyewakan saling beritikad baik dalam melakukan kesepakatan perjanjian, dilaksanakan dengan saling rela satu sama lain, sehingga terwujudlah suatu keadilan.

⁴⁷ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, hal. 332