

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP BIAYA
TAMBAHAN DALAM SEWA MENYEWA KOS (Studi Kasus
Pondok Multazam dan Pondok Gibran di Passarang)**



SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene

Oleh:

HAJRAH
NIM: 20256121021

**JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI BISNIS ISLAM
STAIN MAJENE
2025**

SURAT PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, “**Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Biaya Tambahan dalam Sewa Menyewa Kos (Studi Kasus Pondok Multazam dan Pondok Gibran di Passarang)**”, disusun oleh saudara **Hajrah, Nim 20256121021**, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah pada Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah yang diselenggarakan pada Kamis, 11 September 2025 M bertepatan dengan tanggal 19 Rabiul Awal 1447 H, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar (S.H) pada Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene, dengan beberapa perbaikan.

Majene, 16 September 2025 M
Selasa, 24 Rabiul Awal 1447 H

DEWAN PENGUJI

Ketua	: Supriadi, S.H., M.H	(.....)
Sekretaris	: Fatri Sagita, S.Hl., M.H	(.....)
Pembimbing I	: Noercholis Rafid A, M.H.I	(.....)
Pembimbing II	: Iqbal, S.Hum., M.Hum	(.....)
Penguji I	: Nuzha, S.Sy., M.H.I	(.....)
Penguji II	: Ardiansyah, S.H., M.H	(.....)

Diketahui oleh:
Ketua Jurusan,


Nuzha, S.Sy., M.H.I
NIP. 19871207201801 2 002

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing penulisan skripsi saudara **Hajrah**, NIM: 20256121021 Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene, setelah meneliti dan mengoreksi secara seksama skripsi berjudul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Biaya Tambahan Dalam Sewa Menyewa Kos (Studi Kasus Pondok Multazam dan Pondok Gibran di Passarang)”** memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah dan dapat disetujui untuk diujikan.

Demikian persetujuan ini diberikan untuk proses lebih lanjut.

Majene, 23 Juli 2025

Pembimbing I



Noercholis Rafid A. M.H.I
NIP. 19840824 201903 1 002

Pembimbing II



Iqbal S. Hum. M.Hum
NIP. 19910311 202203 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hajrah
NIM : 20256121021
Tempat, Tanggal Lahir : Galung, 02 Agustus 2002
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Biaya Tambahan dalam Sewa Menyewa Kos (Studi Kasus Pondok Multazam dan Pondok Gibran di Passarang)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebahagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Majene, 26 Agustus 2025

Penyusun,



HAJRAH

NIM. 20256121021

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah swt. atas limpahan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Biaya Tambahan dalam Sewa Menyewa Kos (Studi Kasus Pondok Multazam dan Pondok Gibran di Passarang)”** dalam waktu yang lumayan lama. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene. Sholawat beserta salam semoga selalu tercurah kepada baginda Nabi Besar Muhammad saw. sebagai *uswatun hasanah* bagi kita semua dalam hidup dan kehidupan kita, baik di dunia maupun di akhirat kelak.

Mengingat keterbatasan pengetahuan serta pengalaman dalam penulisan, sehingga skripsi ini tentunya tidak lepas dari kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritikan yang konstruktif dari berbagai pihak demi kesempurnaannya.

Penyusunan skripsi ini tentunya tidak terlepas dari kontribusi berbagai pihak, baik langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih yang setinggi-tingginya terutama kepada kedua orang tua yaitu ayahanda (**Asli**) dan ibunda (**Bira**) telah membesarkan, mendo'akan serta senantiasa memberikan motivasi, dukungan, baik moril maupun materil yang menjadi sumber semangat dan alasan penulis dapat menyelesaikan studi di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene.

Penulis juga mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Wasilah Sahabuddin, S.T., M.T. selaku Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene.

2. Ibu Nuzha S.Sy., M.H.I selaku Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene
3. Bapak Supriadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene.
4. Bapak Noercholis Rafid A, M.H.I sebagai Pembimbing I yang selalu memberikan motivasi dan membimbing penulis, mulai dari pengonsepan judul, pembuatan proposal sampai pada penyusunan skripsi ini selesai.
5. Bapak Iqbal, S.Hum., M.Hum sebagai Pembimbing II yang selalu memberikan dorongan, saran dan arahan di sela-sela kesibukannya sehingga skripsi penulis dapat terselesaikan dengan baik.
6. Ibu Nuzha, S.Sy., M.H.I, Ibu Atirah, M. Pd dan Bapak Ardiansyah, S.H., M.H masing- masing sebagai penguji I dan II yang telah bersedia menguji, memberikan kritikan dan saran yang bersifat membangun untuk penyempurnaan skripsi penulis.
7. Segenap dosen Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam, baik dosen tetap maupun dosen LB yang telah mengajarkan berbagi pengetahuan mulai dari awal memasuki STAIN Majene sampai kepada tahap memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).
8. Segenap staf akademik, baik pada Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam maupun pada Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene secara keseluruhan.
9. Segenap Keluarga Besar yang selalu memberikan penulis dukungan baik moril maupun materil.
10. Ucapan terima kasi kepada sahabat saya, Harlianti, Nur Wahida dan Nelly.
11. Terima kasih juga penulis sampaikan kepada teman-teman seperjuangan kelas S.E 1 Angkatan 2021, teman-teman PPL/KKN terpadu kelurahan Anreapi, dan

terkhusus teman-teman di grup OTW Wisuda atas motivasi dukungan/bantuan yang telah diberikan, baik yang bersifat formil, maupun materil, selama penulis menempuh perkuliahan sampai berhasil memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Semoga skripsi ini dapat berkontribusi untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi para pembaca, serta segala bantuan yang diberikan oleh berbagai pihak bernilai ibadah dan dilipatgandakan pahalanya oleh Allah SWT. aamiin....

Majene, 15 Juli 2025
Penulis,



Hajrah
NIM: 20256121021

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN	x
ABSTRAK	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus	4
D. Kajian Pustaka/ Penelitian Terdahulu	5
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN TEORITIS	10
A. Hukum Ekonomi Syariah.....	10
B. Teori Akad.....	14
C. Sewa-Menyewa (Ijarah).....	16
D. Perlindungan Konsumen Perspektif Hukum Islam	22
BAB III METODE PENELITIAN	27
A. Jenis dan Lokasi Penelitian	27
B. Pendekatan Penelitian	28
C. Sumber Data.....	29
D. Metode Pengumpulan Data	29
E. Instrumen Penelitian.....	30

F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data.....	31
G. Pengujian Keabsahan Data.....	32
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	34
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	34
B. Penerapan Biaya Tambahan dalam Sewa Menyewa Kos di Pondok Multazam dan Pondok Gibran di Passarang	36
C. Kesesuaian Prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah terhadap Biaya Tambahan dalam Sewa Menyewa Kos di Pondok Multazam dan Pondok Gibran di Passarang.....	48
BAB V PENUTUP.....	58
A. Kesimpulan	58
B. Implikasi.....	59
DAFTAR PUSTAKA.....	61
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

A. *Transliterasi Arab- Latin*

Daftar huruf bahasa Arab dan Transliterasinya ke dalam huruf latin dapat dilihat pada tabel berikut:

1. *Konsonan*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	Je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ya
ص	šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)

ظ	za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ya

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal Tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
آ	<i>fathah</i>	A	A

اِ	<i>Kasrah</i>	I	I
أ	<i>ḍammah</i>	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
آ	<i>fathah dan yā'</i>	Ai	a dan i
أ	<i>fathah dan wau</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوَّلَ : *hauḷa*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آ...أ...آ...	<i>fathah dan alif atau yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
آ	<i>Kasrah dan yā'</i>	I	i dan garis di atas
أ	<i>ḍammah dan wau</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh :

مَاتَ : *māta*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamutū*

4. *Tā marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā marbūṭah* atau ada dua, yaitu: *tā marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah (t). Sedangkan *tā marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah (h).

Kalau pada kata yang berakhir dengan *tā marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *tā marbūṭah* itu transliterasinya dengan (h).

Contoh :

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *Rauḍah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *Al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *Al-ḥikmah*

5. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tandatasydid (ـ), dalam transliterasinya ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh :

رَبَّنَا : *Rabbanā*

نَجَّيْنَا : *Najjainā*

الْحَقُّ : *Al-Ḥaqq*

الْحَجُّ : *Al-Ḥajj*

نُعَمَّ : *Nu“ima*

عَدُوٌّ : 'Aduwwun

Jika huruf ي bertasydid di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (ي) maka ia ditransliterasi seperti huruf maddah \bar{y} .

Contoh:

عَلِيٌّ : 'Alī

عَرَبِيٌّ : 'Arabī

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (*alif lam ma'arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia di ikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-),

Contoh :

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (*az-zalزالah*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrop (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contoh:

تَأْمُرُونَ : *Ta'murūna*

النَّوْعُ : *An-Nau*

شَيْءٌ : *Syai'un*

أُمِرْتُ : *Umirtu*

8. Penulisan Kata Arab yang lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan Bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Al-Qur'an (dari *Al-Qur'an*), alhamdulillah, dan munaqasyah. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh :

Fi Zilāl Al- Qurān

Al- Sunnah Qabi Al- Tadwin

9. Lafz al-Jalālah (الله)

Kata "Allah" yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāfilaih* (frase nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh :

بِاللَّهِ دِينَ لِلَّهِ *dīnullāh billāh*

Adapun *tā'marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-Jalālah* ditransliterasi denganhuruf [t]. Contoh :

هُم فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *Hum fi raḥmatillāh*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK,DP, CDK, dan DR). Contoh :

Wamā Muḥammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wuḍi'a linnāsi lallaẓi bi Bakkati mubārakan

Syahru Ramaḍān ai-laẓi unzila fih al-Qurān

Nasir al-Din al-Tusi

Abu Naṣir al-Farābi

Al-Gazāli

Al- Munqiz min al- Dalāl

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata Ibnu (anak dari) dan Abū (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi. Contoh:

Abū al-Walid Muhammad ibn Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd, Abū al-Walid Muhammad (bukan: Rusyd, Abū al-Walid Muhammad Ibnu)

Naṣr Hāmīd Abū zaīd, ditulis menjadi Abū Zaīd, Naṣr Hāmīd (bukan: Zaīd,

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibutuhkan adalah:

swt. = *Subḥānah Ū wa Ta'ālā*

saw. = *ṣhallallāhu, 'alaihi wa sallam*

a.s = *'alaihi al-salām*

H = Hijriyah

M = Masehi

SM = Sebelum Masehi

i. = Lahir tahun (untuk orang yang masih hidup saja)

w. = Wafat tahun

QS.../...:4 = QS al-Baqarah/2:4 atau QS Āli 'imrān/3:4

HR = Hadis Riwayat

ABSTRAK

Nama : Hajrah
Nim : 20256121021
Program studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Biaya Tambahan
Dalam Sewa Menyewa Kos (Studi Kasus Pondok Multazam
dan Pondok Gibran di Passarang)

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan memahami penerapan biaya tambahan dalam sewa menyewa kos di Passarang, serta menilai apakah praktik tersebut sesuai dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: (1) Bagaimana penerapan biaya tambahan dalam sewa menyewa kos di pondok Multazam dan pondok Gibran di Passarang, dan (2) Bagaimana kesesuaian prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah terhadap tambahan biaya dalam sewa menyewa kos di pondok Multazam dan pondok Gibran di Passarang.

Jenis penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif (syar'i) dan sosiologis. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi dan wawancara.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa biaya tambahan muncul karena adanya kondisi yang berbeda di lingkungan kos yaitu Biaya tambahan yang diterapkan di pondok Multazam muncul karena lingkungan kos tersebut kurang mendapatkan perhatian dari penyewanya maka diterapkanlah biaya tambahan Rp. 5.000 untuk biaya kebersihan di kos tersebut dan pondok Gibran tambahan senilai Rp. 50.000 atas peningkatan penggunaan air oleh penyewa. Dari sisi sosiologis, biaya tambahan ini diterapkan sebagai respon terhadap keadaan baru dan tidak terduga dalam sewa menyewa kos. Kemudian, dari sisi pandangan hukum ekonomi syariah, praktik yang dilakukan di kedua kos tersebut adalah *sahih* karena dalam penerapannya sudah memenuhi prinsip kesepakatan bersama dan transparansi. Perlu diketahui juga bahwa biaya tambahan ini memberikan kontribusi besar dalam menjaga kenyamanan dan keberlangsungan fasilitas kos.

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi para pelaku usaha kos dan pihak yang terlibat dalam praktik sewa menyewa kos, sehingga pelaksanaan kegiatan sewa menyewa tersebut dapat berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

BAB I

PENDAHULUAN

A. *Latar Belakang*

Salah satu tujuan dari pembentukan dan penegakan hukum Islam adalah untuk melindungi harta (*Hifz al-māl*) agar setiap individu dapat menikmati karunia yang diberikan Allah SWT. dari hasil usaha mereka. Oleh karena itu, Allah SWT. menurunkan alquran kepada Nabi Muhammad SAW. untuk disampaikan dan ditafsirkan melalui hadis. alquran dan hadis ini kemudian menjadi sumber ijihad bagi para mujtahid dalam menyelesaikan masalah-masalah yang tidak diatur dalam sumber hukum primer Islam. Hasil ijihad para fuqaha sebagian dikodifikasi menjadi kumpulan ilmu praktis yang dikenal sebagai fiqh. Istilah yang secara khusus membahas hubungan antara subyek hukum dalam melakukan aktivitas pengelolaan harta (bisnis) untuk mencukupi keinginan dan kebutuhan manusia ialah fiqh muamalah¹.

Ruang lingkup fiqh muamalah terbagi menjadi dua kategori. Pertama, ruang lingkup *al-mu'āmalah al-adabiyah*, yang mencakup aspek-aspek seperti saling meridai, tidak adanya paksaan dari salah satu pihak, hak dan kewajiban, penipuan, pemalsuan, kejujuran, serta ijab dan qabul. Kedua, ruang lingkup *al-mu'āmalah al-māḍiyah*, yang meliputi berbagai transaksi seperti wakalah (perwakilan), *rahn* (gadai), perkongsian (syirkah), *muḍārabah*, ijarah (sewa-menyewa), dan *al-bay'* (jual beli), serta lainnya.²

Melihat penjelasan di atas ijarah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diperbolehkan dalam Islam. Hal ini juga berdasarkan firman Allah SWT. dalam QS. *Al-baqarah/2: 233*:

¹Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fiqih Muamalah: Teori dan Implementasi* (Cet. I; Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2019), h. 6.

²Mahmudatus Sa'diyah, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Cet. I; Jepara: Unisnu Press, 2022), h. 8.

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Terjemahnya:

Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.³

Battuanna:

Mesana tau pole di da'dua to baine di'o ma'uang: "E ama'u, alai menjari pe'uja' ta, sawa'sitongangna to kaminang macoa iya muala pe'uja' iyamo to magassing na dipokanynyang."⁴

Kegiatan sewa-menyewa adalah salah satu praktik muamalah yang umum dilakukan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal sementara. Salah satu bentuk sewa-menyewa yang semakin populer adalah jasa sewa kos, terutama di daerah perkotaan atau di sekitar institusi pendidikan. Dari sudut pandang hukum ekonomi syariah, transaksi sewa-menyewa harus memenuhi ketentuan dan prinsip tertentu agar dianggap sah dan sesuai dengan syariat. Dalam sebuah penelitiannya, Baihaqi menyatakan bahwa praktik sewa rumah kos harus berlandaskan pada prinsip-prinsip keadilan, saling menguntungkan, dan transparansi.⁵

Masyarakat yang tinggal di wilayah Passarang, Kabupaten Majene, banyak yang menjalankan usaha sewa menyewa kamar kos. Hal ini disebabkan karena daerah tersebut dikenal sebagai salah satu kawasan yang memiliki jumlah pelajar yang cukup tinggi, sehingga permintaan akan tempat tinggal sementara, seperti kos-kosan menjadi sangat besar dan menjanjikan. Dalam praktiknya, terdapat

³Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Edisi Penyempurnaan 2019* (Jakarta, Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), h. 50.

⁴Muh. Idham Khalid Bodi, dkk., *Koroang Mala'bi Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia* (Makassar: Direktorat Jendral Bimas Islam Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019), h. 760.

⁵Baihaqi, Hukum Sewa Rumah-Rumah Kos dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, *Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis Islam* 1, no. 2 (Juni 2022): h. 81.

berbagai bentuk pelaksanaan akad sewa menyewa kos, termasuk munculnya kebijakan biaya tambahan yang diberlakukan oleh pemilik kos kepada para penyewa. Biaya tambahan ini dapat berupa biaya kebersihan seperti yang diterapkan di pondok Multazam dan biaya tambahan karena penggunaan air yang banyak di pondok Gibran.

Berdasarkan observasi awal calon peneliti dengan salah satu penghuni kos di pondok Multazam didapatkan informasi bahwa akad sewa-menyewa di kos tersebut menggunakan perjanjian lisan dijelaskan pula mengenai biaya tambahan yang diterapkan di kos tersebut diperuntukkan untuk biaya kebersihan lingkungan kos, serta disampaikan pula bahwa biaya tambahan ini tidak disampaikan pemilik kos pada awal perjanjian bahwa akan adanya biaya kebersihan yang harus dibayarkan diluar tarif utama kos. Sewa kos per kamar di pondok Multazam adalah Rp.450.000/bulan adapun jumlah biaya kebersihan yang diterapkan awalnya hanya senilai Rp.2000 namun akhirnya naik menjadi Rp.5000 yang dibayarkan per bulan setiap kamar kos.

Di lingkungan yang sama, pondok Gibran juga terdapat biaya tambahan yang diberlakukan secara sepihak oleh pemilik kos. Biaya tambahan ini dilakukan oleh pemilik kos akibat penggunaan air yang tinggi oleh penyewa di kos tersebut. Harga sewa di kos ini semula Rp.400.000 perbulan namun karena adanya penambahan Rp. 50.000 jadi sekarang menjadi Rp. 450.000 perbulannya.

Penerapan biaya tambahan di pondok Multazam dan pondok Gibran tersebut yang tidak dicantumkan secara jelas dalam awal perjanjian, dapat berpotensi melanggar prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah yaitu transparansi, karena adanya informasi yang tidak disampaikan secara terbuka kepada penyewa saat akad disepakati. Tidakjelasan ini juga mengandung *gharar*, yang secara tegas dilarang dalam muamalah Islam. Selain itu praktik biaya tambahan ini juga

berpotensi melanggar prinsip keadilan, karena penyewa dibebani kewajiban tambahan yang tidak menjadi bagian dari kesepakatan awal, sehingga timbul ketimpangan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak dalam hal ini pemilik dan penyewa kos.

Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana penerapan biaya tambahan di pondok Multazam tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah Oleh karena itu calon peneliti tertarik meneliti masalah ini sehingga calon peneliti mengangkat judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik Biaya Tambahan dalam Sewa Menyewa Kos (Studi Kasus Pondok Multazam dan Pondok Gibran di Passarang)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan biaya tambahan dalam sewa menyewa kos di pondok Multazam dan pondok Gibran di Passarang?
2. Bagaimana kesesuaian prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah terhadap tambahan biaya dalam sewa menyewa kos di pondok Multazam dan pondok Gibran di Passarang?

C. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

Adapun fokus dan deskripsi fokus akan diuraikan dalam tabel berikut:

No.	Fokus penelitian	Deskripsi fokus
1.	Hukum ekonomi syariah	Hukum ekonomi syariah merupakan sistem hukum Islam yang mengatur aktivitas ekonomi. Pada penelitian ini akan menggunakan prinsip-prinsip ekonomi syariah sebagai tolok ukur dalam menganalisis permasalahan dalam penelitian. Adapun prinsip-prinsip yang akan digunakan, yaitu prinsip kesepakatan bersama,

		transparansi, keadilan dan larangan <i>gharar</i> .
2.	Sewa menyewa (Ijarah)	Sewa menyewa adalah perjanjian antara dua pihak yaitu pemilik barang dalam hal ini pemilik kos memberikan hak penggunaan sebuah kos kepada penyewa dengan jumlah upah atau pembayaran tertentu dalam waktu yang disepakati.
3.	Biaya tambahan	Biaya tambahan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah segala bentuk pembayaran yang dikenakan di luar dari harga sewa kamar yang telah ditetapkan sebelumnya, baik dalam bentuk pungutan tersendiri maupun berupa kenaikan tarif sewa yang ditujukan untuk membiayai aspek tertentu.

D. Kajian Pustaka/ Penelitian Terdahulu

1. Skripsi yang ditulis oleh Sarifah Nur Latifah fakultas syariah IAIN Madura 2020, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tambahan Tarif Sewa-Menyewa Kamar Kos di Rumah Kost kyanan” . Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik sewa-menyewa kamar kos di rumah kost kyanan merupakan praktik yang tidak diperbolehkan dalam hukum Islam karena tidak ada penjelasan mengenai tambahan tarif diawal akad. Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan oleh calon peneliti adalah sama-sama membahas mengenai tambahan biaya yang diterapkan dalam sewa-menyewa kos.⁶

⁶Sarifah Nur Latifah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tambahan Tarif Sewa-Menyewa Kamar Kos di Rumah Kost kyanan”, *Skripsi* (Madura: Fakultas Syariah IAIN Madura, 2020), h. 6.

Perbedaannya selain pada lokasi, penelitian ini membahas penerapan biaya tambahan yang dilakukan sebagai solusi untuk menutupi biaya-biaya tidak terduga, seperti kebutuhan kebersihan dan pelengkapan fasilitas kos yang berdasarkan hasil penelitian, biaya tambahan tersebut dilakukan secara transparan dan atas dasar kesepakatan bersama sehingga tidak menimbulkan unsur ketidakadilan dan *gharar*.

2. Skripsi yang ditulis oleh Lutfi Annovan fakultas syariah UIN Raden Intan Lampung 2020, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Bagi Pemilik Kendaraan (Studi Kasus Pada Kos Yunia Putri Sukarame Bandar Lampung)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik penambahan uang sewa kamar kos bagi penyewa dilakukan secara sepihak oleh pemilik kos tanpa kesepakatan dari awal dan tanpa transparansi. Adapun tinjauan hukum Islam terhadap praktik ini dianggap haram.⁷

Persamaan antara penelitian terdahulu dan penelitian yang akan calon peneliti lakukan terletak pada fokus keduanya pada praktik penambahan biaya dalam konteks sewa menyewa kos, yang dalam praktiknya sering dilakukan secara sepihak tanpa kesepakatan awal dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi penyewa. Adapun beberapa perbedaan mendasar penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu pertama, lokasi objek penelitian berbeda selain itu perbedaannya penelitian ini membahas tentang biaya tambahan yang muncul untuk mengadakan fasilitas kebersihan dan kelengkapan fasilitas air. Berdasarkan hasil penelitian, berbeda dengan penelitian terdahulu, biaya tambahan pada penelitian ini dilakukan secara transparan dan disepakati bersama sehingga dianggap sejalan dengan prinsip hukum ekonomi syariah.

⁷Lutfi Annovan, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Bagi Pemilik Kendaraan (Studi Kasus Pada Kos Yunia Putri Sukarame Bandar Lampung)”, *Skripsi* (Lampung: Fak. Syariah UIN Raden Intan Lampung, 2020), h. 2.

3. Skripsi yang ditulis oleh Nawang Wulandari fakultas syariah UIN Raden Intan Lampung 2024, yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Karena Adanya Penghuni Tambahan Sementara”. Hasil dari penelitian terdahulu ini adalah uang tambahan yang muncul karena pemilik kos merasa dirugikan dengan teman penyewa yang menggunakan fasilitas kos yang tidak dibiayai oleh penyewa dan tanpa sepengetahuan pemilik kos. Adapun dari perspektif hukum ekonomi syariahnya adalah akad yang dilakukan antara pemilik dan penyewa kos tersebut adalah akad yang tidak sah karena tidak memenuhi prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dalam sewa-menyewa.⁸

Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah selain memiliki aspek yang berbeda yakni penelitian terdahulu tambahan biayanya terjadi karena adanya penghuni baru sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh calon peneliti adalah tambahan biaya untuk biaya kebersihan dan penggunaan air yang tinggi, perbedaan lainnya adalah penelitian sebelumnya hanya mengulas praktik penambahan biaya dan tinjauan hukumnya dalam Islam. Sedangkan calon peneliti juga menambahkan teori tentang perlindungan konsumen berdasarkan hukum ekonomi syariah, yang meliputi aspek perlindungan hak-hak konsumen, keadilan, dan keseimbangan antara hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa yang tidak dibahas dalam penelitian terdahulu.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan dalam perumusan masalah ini yaitu:

1. Mengidentifikasi penerapan tambahan biaya dalam sewa menyewa kos di pondok Multazam dan pondok Gibran di Passarang.

⁸Nawang Wulandari, “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Karena Adanya Penghuni Tambahan Sementara (Studi Kasus Pada Kos Safira Kecamatan Sukarame Bandar Lampung”, *Skripsi* (Lampung: Fak. Syariah UIN Raden Intan Lampung, 2024), h. 6-7.

2. Mengkaji perspektif hukum ekonomi syariah mengenai biaya tambahan dalam sewa menyewa di pondok Multazam dan pondok Gibran di Passarang.

Kegunaan dari perumusan masalah ini, yaitu:

1. Kegunaan teoritis, pada umumnya penelitian ini diharapkan mampu untuk menambah ilmu pengetahuan, terkhusus mengenai tambahan biaya dalam sewa-menyewa kos. Hal ini juga dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih mendalam mengenai pelaksanaan sewa-menyewa kos.

2. Kegunaan praktis

- a. Bagi STAIN Majene

Hasil penelitian ini diharapkan berguna sebagai referensi tambahan bagi mahasiswa dan dosen, mendorong inovasi, meningkatkan reputasi akademik kampus, dan menjadi dasar pengembangan kurikulum.

- b. Bagi peneliti

Selain untuk memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana bagi, penelitian ini diharapkan bisa menambah wawasan dan pemahaman bagi peneliti secara mendalam mengenai penerapan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dalam praktik sewa menyewa kos, khususnya terkait penambahan biaya, serta sebagai bekal dalam mengkaji dan menyelesaikan permasalahan serupa di masyarakat secara lebih kritis dan objektif.

- c. Bagi peneliti berikutnya

Hendaknya mahasiswa dapat menjadikan penelitian ini sebagai referensi dan pertimbangan dalam melakukan penelitian sejenis, khususnya yang berkaitan dengan praktik tambahan dalam sewa menyewa kos dan relevansinya dengan prinsip hukum ekonomi syariah, serta sebagai dasar untuk mengembangkan kajian yang lebih luas pada konteks dan objek yang berbeda.

d. Bagi masyarakat

1) Bagi pemilik kos

Hasil penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan dalam mengelola sistem sewa menyewa kos agar lebih sesuai dengan ketentuan syariah. Dengan adanya pemahaman tersebut, pemilik kos dapat menghindari praktik yang berpotensi merugikan penyewa serta menjaga kepercayaan dan keberlangsungan usaha kos.

2) Bagi penyewa kos

Penelitian ini diharapkan memberikan wawasan kepada penyewa mengenai prinsip-prinsip syariah dalam akad sewa menyewa, sehingga mereka dapat memahami dasar hukum terkait seluruh aktivitas dalam sewa menyewa seperti biaya tambahan yang muncul. Dengan demikian, penyewa mampu menilai dan menyikapi kebijakan kos secara lebih rasional serta sesuai dengan nilai-nilai keadilan.

BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. *Hukum Ekonomi Syariah*

Hukum ekonomi syariah adalah sekumpulan norma yang mengikat dan ditetapkan oleh otoritas yang berwenang, berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang bersumber dari alquran dan hadis.¹

Beberapa sumber hukum ekonomi syariah sebagai berikut:

1. Alquran

Alquran merupakan sumber utama, asli, abadi, dan fundamental dalam hukum ekonomi syariah yang diturunkan oleh Allah SWT. kepada Rasul SAW. untuk memperbaiki, meluruskan, dan membimbing umat Islam menuju jalan yang benar. Dalam alquran terdapat beberapa ayat-ayat yang melandasi hukum ekonomi syariah, diantaranya dalam surat *al-nahl* ayat 90 yang menjelaskan tentang upaya peningkatan kesejahteraan umat Islam di berbagai bidang, termasuk bidang ekonomi. Firman Allah QS. *Al- nahl*/16: 90

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

Terjemahnya:

Sesungguhnya Allah menyuruh berlaku adil, berbuat kebajikan, dan memberikan bantuan kepada kerabat. Dia (juga) melarang perbuatan keji, kemungkaran, dan permusuhan. Dia memberi pelajaran kepadamu agar kamu selalu ingat.²

Battuanna:

*Sitongangna Puang Alla Taala massio'o maroro (adil) anna mappogau'
acoang, mambei di palluluareang, anna Puang Alla Taala mappusara*

¹Dudi Badruzaman, "Implementasi Hukum Ekonomi Syari'ah Pada Lembaga Keuangan Syari'ah", *Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis* 2, no. 2 (November 2019): h. 81.

²Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Edisi Penyempurnaan 2019* (Jakarta, Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), h. 386.

*mappogau' panggauang carupu', anna adaeang, anna assimusuang. Diangi (Puang Alla Taala) mappa'guruo mamoare'o maala pe'guruang.*³

Ayat tersebut memuat prinsip dasar keadilan, ihsan (berbuat baik), dan larangan berbuat zalim. Dalam konteks sewa menyewa kos, ayat ini menjadi landasan bahwa setiap transaksi harus didasarkan pada keadilan dan kesepakatan bersama.

2. Hadis

Setelah alquran, sumber hukum kedua adalah hadis. Hadis merupakan segala perkataan, perbuatan dan ketetapan Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh para sahabat dan menjadi pedoman bagi umat Islam setelah alquran. Artinya, ketika alquran tidak menjelaskan secara rinci suatu permasalahan ekonomi, maka hadis dijadikan rujukan untuk memperoleh penjelasan lebih lanjut.

حَدَّثَنَا عَبْدَانُ: أَخْبَرَنَا عَبْدُ اللَّهِ، عَنْ يُونُسَ، عَنِ الزُّهْرِيِّ: أَخْبَرَنِي أَبُو سَلَمَةَ بْنُ عَبْدِ الرَّحْمَنِ: أَنَّهُ سَمِعَ أَبَا هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ: مَنْ أَطَاعَنِي فَقَدْ أَطَاعَ اللَّهَ، وَمَنْ عَصَانِي فَقَدْ عَصَى اللَّهَ، وَمَنْ أَطَاعَ أَمِيرِي فَقَدْ أَطَاعَنِي، وَمَنْ عَصَى أَمِيرِي فَقَدْ عَصَانِي

Artinya:

Abdan telah menceritakan kepada kami: ‘Abdullah mengabarkan kepada kami dari Yunus, dari Az-Zuhri: Abu Salamah ‘Abdurrahman mengabarkan kepadaku bahwa dia mendengar Abu Hurairah radīyallāhu ‘anhu: Rasulullah sallallāh ‘alayhi wa sallam bersabda, “Siapa saja yang menaatiku, maka dia telah menaati Allah. Siapa saja yang membangkang aku, maka dia telah membangkang Allah. Siapa saja yang menaati pemimpin yang aku tunjuk, maka dia telah menaatiku. Siapa saja yang membangkang pemimpin yang aku tunjuk, maka dia telah membangkang aku.”⁴

³Muh. Idham Khalid Bodi, dkk., *Koroang Mala'bi Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia* (Makassar: Direktorat Jendral Bimas Islam Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019), h. 525.

⁴Diriwayatkan oleh Imam Muslim bin al-Hajjaj al-Qushairi an-Naisaburi, *Shahih Muslim, Kitab Al-Imarah, hadis no. 1847* (Beirut: Dar Ihya at-Turath al-'Arabi).

3. Ijma

Sumber hukum ketiga adalah ijma, yang didefinisikan sebagai kesepakatan para ulama dalam menentukan suatu hukum, dengan tetap berpegang pada alquran dan hadis. Jadi, ijma merupakan kesepakatan seluruh ulama mujtahid dari kalangan umat Islam pada suatu masa terhadap suatu hukum syariat tertentu, yaitu untuk memperoleh kejelasan hukum atas masalah-masalah yang tidak secara eksplisit disebutkan dalam alquran dan hadis.⁵

4. Ijtihad dan qiyas

Ijtihad adalah upaya yang dilakukan untuk terus mencari kemungkinan-kemungkinan terkait suatu persoalan syariat. Sementara itu, qiyas adalah pendapat yang berfungsi sebagai alat utama dalam ijtihad, yang diperoleh melalui penalaran secara analogis.⁶

Adapun prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah yaitu:

1. Kesepakatan bersama

Prinsip ini menegaskan bahwa transaksi harus dilakukan tanpa adanya paksaan. Kesepakatan harus dicapai berdasarkan kehendak semua pihak yang terlibat yang tidak dalam tekanan atau paksaan untuk melakukan suatu transaksi.⁷

Berdasarkan firman Allah SWT dalam QS. Al-nisa/4: 29:

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

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu.⁸

⁵Kholidah, dkk., *Hukum Ekonomi Syariah* (Yogyakarta: Semesta Aksara, t.th.), h. 4.

⁶Kholidah, dkk., *Hukum Ekonomi Syariah*, h. 5.

⁷ Dito Anurogo, dkk., *Pengantar Fiqh Muamalah* (Cet. I; Kota Solok: PT. Mafy Media Literasi Indonesia, 2023), h. 138.

⁸ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019*, h. 112.

Battuanna

*E, inggannana to matappa', dao paande barang-barang andiang macoa, salaenna sawa' pa'danggangan iya melo' para melo' disesemu.*⁹

Ayat ini menjelaskan tentang etika dalam bermuamalah, memerintahkan kaum beriman agar tidak saling memakan harta sesama dengan cara yang tidak baik melainkan dengan cara yang sah yaitu dengan perdagangan atau transaksi yang dilakukan atas dasar suka sama suka atau kerelaan dari kedua belah pihak.

2. Transparansi

Transparansi adalah hal yang sangat penting dalam bermuamalah. Pihak yang menyediakan barang atau jasa wajib memberikan informasi yang jujur tentang apa yang mereka tawarkan. Ini penting bagi penerima atau penyewa agar mereka dapat memahami informasi dan kualitas barang atau jasa yang ditawarkan kepada mereka.¹⁰

Berdasarkan firman Allah SWT dalam QS. Al-baqarah/2: 282, berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Terjemahannya:

Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencaatunya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar.¹¹

Battuanna:

*E inggannana to matappa', mua' siayumaio (mammua-mala-o) mie' andiang silennarang me'apa wattu di pattattu, sitinayanna mie' mattulisi. Anna sitinayannai panulis di antaramu mattulisi siola adil (parua).*¹²

⁹Muh. Idham Khalid Bodi, dkk., *Koroang Mala'bi Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia*, h. 147-148.

¹⁰Dito Anurogo, dkk., *Pengantar Fiqh Muamalah*, h. 8-10.

¹¹Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019*,

¹²Muh. Idham Khalid Bodi, dkk., *Koroang Mala'bi Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia*, h. 82

Ayat diatas meskipun konteksnya utang-piutang, tetapi ayat ini mengajarkan prinsip umum bahwa setiap perjanjian atau transaksi harus dicatat, dijelaskan secara rinci, dan disaksikan, agar tidak terjadi kecurangan atau perselisihan di kemudian hari. Ini adalah bentuk transparansi yang sangat ditekankan dalam syariat Islam.

B. Teori Akad

Praktik sewa menyewa termasuk didalamnya kos-kosan, merupakan bentuk akad ijarah dalam fikih muamalah. Oleh karena itu teori akad sangat diperlukam untuk menilai apakah sewa menyewa dalam hal ini yang terjadi di pondok Multazam dilakukan telah memenuhi rukun dan syarat sahnya suatu akad, serta apakah tambahan biaya yang dikenakan telah disepakati secara jelas dalam akad.

1. Pengertian dan rukun akad

Akad juga dapat diartikan sebagai *al-aqdatun*, yang berarti sambungan, dan *al-ahdun*, yang berarti janji. Dalam konteks syariat, akad adalah suatu cara yang dilakukan untuk mendapatkan barang atau jasa dalam aktivitas sehari-hari. Akad adalah suatu cara yang diridai oleh Allah SWT. dan harus diterapkan dalam berinteraksi secara muamalah.¹³

Adapun rukun akad menurut mayoritas ulama, yaitu:

- a. *Al-‘āqidain* yaitu pihak-pihak yang terlibat dalam suatu akad.
- b. *Maḥall al-‘aqd* merujuk pada objek akad, yaitu sesuatu yang akan menjadi objek dalam perjanjian.
- c. *Ṣīghah* akad adalah ungkapan berupa kalimat akad yang dinyatakan melalui pernyataan ijab dan kabul.¹⁴

2. Macam-macam akad

¹³Syaikhu, dkk., *Fikih Muamalah* (Yogyakarta: K- Media, 2020), h. 22-23.

¹⁴Abdi Widjaja, *Fikih Muamalah* (Cet. I; Gowa: UIN Alauddin Makassar, 2022), h. 74-75

Akad dilihat dari bentuknya, terdiri dari:

- a. Akad tidak tertulis adalah akad yang dilakukan secara lisan dan umumnya terjadi pada transaksi yang sederhana.
- b. Akad tertulis adalah akad yang dicatat dalam bentuk tulisan atau akta, baik itu akta otentik maupun akta di bawah tangan.¹⁵

Akad berdasarkan keabsahannya, menurut penjelasan ulama fiqih, dibagi menjadi dua kategori:

- a. Akad shahih adalah akad yang telah memenuhi semua rukun dan syarat yang diperlukan. Hukum dari akad shahih ini adalah bahwa semua konsekuensi hukum yang dihasilkan oleh akad tersebut berlaku dan mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat. Ulama hanafiyah membagi akad shahih menjadi dua jenis, yaitu:

- 1) Akad *nāfiḥ* (sempurna untuk dilaksanakan), yaitu akad yang dilakukan dengan memenuhi rukun dan syaratnya tanpa adanya halangan untuk pelaksanaannya.
- 2) Akad *mawqūf*, yaitu akad yang dilakukan oleh seseorang yang memiliki kapasitas hukum, tetapi tidak memiliki wewenang untuk melaksanakan dan mengelola akad tersebut, seperti akad yang dilakukan oleh anak kecil yang sudah mumayiz.¹⁶

- b. Akad tidak sah adalah akad yang memiliki kekurangan dalam rukun atau syarat-syaratnya, sehingga semua konsekuensi hukum dari akad tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang terlibat. Ulama hanafiyah dan malikiyah membagi akad yang tidak sah menjadi dua jenis, yaitu :

¹⁵Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), h. 36.

¹⁶Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)* (Cet. I; Malang: UIN Maliki Malang Press 2018), h. 26.

- 1) Akad *bāṭil* adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau terdapat larangan langsung dari *syara'*. Contohnya, objek jual beli yang tidak jelas atau mengandung unsur penipuan, seperti menjual ikan di lautan, atau ketika salah satu pihak yang terlibat tidak memiliki kapasitas untuk bertindak hukum.
- 2) Akad *fāsid* adalah akad yang pada dasarnya diperbolehkan dalam syariat, tetapi sifat dari objek yang diakadkan tidak jelas. Misalnya, menjual rumah atau kendaraan tanpa menunjukkan tipe, jenis, dan spesifikasi rumah yang akan dijual, atau tanpa menyebutkan merek kendaraan yang dijual, sehingga dapat menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli. Ulama fiqih menyatakan bahwa akad *bathil* dan akad *fāsid* memiliki esensi yang sama, yaitu tidak sah dan tidak menghasilkan hukum apapun.¹⁷

C. Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

1. Pengertian *Ijarah*

Ijarah diartikan sebagai suatu perjanjian antara dua pihak, di mana salah satu pihak berperan sebagai penyedia barang atau jasa (*mu'jir*), sementara pihak lainnya berperan sebagai pengguna atau penerima manfaat dari barang atau jasa tersebut (*musta'jir*).¹⁸ Menurut Dr. Muhamad Syafi'i Antonio, *al-Ijarah* adalah akad yang mengalihkan hak penggunaan atas barang dan jasa melalui pembayaran sewa, tanpa disertai pengalihan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang tersebut. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *al-Ijarah* adalah penyewaan atas barang atau jasa untuk jangka waktu tertentu dengan adanya pembayaran.¹⁹

¹⁷Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, h. 27.

¹⁸Jamaluddin, "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muammalah Perspektif Ekonomi Islam", *At-Tamwil : Kajian Ekonomi Syariah* 1, no. 1 (Maret 2019): h. 22.

¹⁹Fitrah Sugiarto, *Fiqh Mu'amalah* (Cet. I; Yogyakarta: Pustaka Egaliter, 2022), h. 163.

Menurut pengertian *syara'*, ijarah adalah transaksi sewa menyewa yang memiliki manfaat dan tujuan yang jelas, dapat diserahkan, dan dilakukan dengan imbalan (upah) yang telah ditentukan.²⁰ Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, konsep ijarah adalah perjanjian yang mengalihkan hak penggunaan atau manfaat dari suatu barang atau jasa untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa atau upah, tanpa mengalihkan kepemilikan penuh atas barang tersebut.²¹

Adapun pengertian istilah, terdapat perbedaan dikalangan ulama yaitu:

- a. Menurut hanafiah, ijarah adalah akad yang berkaitan dengan manfaat dengan imbalan berupa harta.
- b. Menurut malikiyah, ijarah adalah akad yang memberikan hak atas manfaat suatu barang yang diperbolehkan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang tidak berasal dari manfaat tersebut.
- c. Menurut syafi'iyah, akad ijarah adalah akad yang berkaitan dengan manfaat yang jelas dan tertentu yang dapat diberikan dan diperbolehkan dengan imbalan yang telah ditentukan.
- d. Menurut hanabilah, ijarah adalah akad yang berkaitan dengan manfaat yang sah dilakukan dengan lafaz ijarah atau istilah lain yang menunjukkan adanya kesepakatan sewa-menyewa dan sejenisnya.²²

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa ijarah merupakan kegiatan yang terdapat pemilik barang dan penyewa yang melakukan transaksi sewa menyewa sesuatu baik berupa barang atau jasa yang memiliki manfaat dengan pembayaran dan batas waktu tersentu yang telah disepakati bersama.

²⁰Umi Hani, *Fiqh Muamalah* (Cet. I; Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary Banjarmasin, 2021), h. 65.

²¹Baihaqi, "Hukum Sewa Rumah-Rumah KOS dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah", *Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis Islam* 1, no. 2 (Juni 2022): h. 84.

²²Suaidi, *Fiqh Muamalah (dari Teori ke Problematika Kontemporer)* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2021), h. 63.

2. Dasar hukum

a. QS. Al-baqarah/2: 233

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Terjemahnya:

Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.²³

Battuanna:

Anna mua' melo'o ana'-ana'mu napasusu tau laeng jari andiang-diang dosa di sesemu mua' diango'o mambayar iya sitinayanna. Towao di Puang Alla Taala anna issangi sitongangna Puang Alla Taala Paissang iya anu mupogau'.²⁴

Ayat ini memberikan landasan syariah atas kebolehan akad ijarah (sewa-menyewa) dengan menyebutkan secara eksplisit pembayaran jasa menyusui kepada perempuan lain di luar ibu kandung. Ayat ini menjelaskan bahwa seseorang boleh membayar jasa dan upah kepada pihak lain dalam akad yang memberi manfaat.

b. Hadis

Adapun sabda Nabi Muhammad SAW:

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

Artinya:

Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Wahb bin Sa'id bin Athiah As Salami berkata, telah menceritakan kepada kami 'Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari Bapaknya dari Abdullah bin Umar ia berkata, "Rasulullah

²³Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019*, h. 50.

²⁴Muh. Idham Khalid Bodi, dkk., *Koroang Mala'bi Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia*, h. 65.

shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya."²⁵

Hadis ini juga menjadi dasar kebolehan akad ijarah dalam Islam, yaitu akad sewa menyewa baik dalam bentuk menyewa barang atau jasa. Dalam hadis tersebut juga menjelaskan bahwa jika seseorang menyewa jasa dianjurkan agar upah diberikan tepat waktu.

3. Rukun dan syarat ijarah

Rukun dan syarat-syarat ijarah adalah sebagai berikut:

- a. *Mu'jir* dan *Musta'jir* adalah pihak-pihak yang terlibat dalam akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* merupakan individu yang menyewakan atau menerima upah, sedangkan *Musta'jir* adalah orang yang membayar upah untuk suatu pekerjaan atau yang menyewa barang. Dalam proses ini, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, yaitu harus sudah baligh, berakal, mampu mengelola harta, serta saling meridhai dalam kesepakatan yang dilakukan.
- b. *Sighat* (ijab kabul) antara *mu'jir* dan *mus'tajir*. Ijab kabul sewa menyewa dan upah mengupah misalnya: "Aku akan menyewakan rumah ini kepadamu setiap bulan dengan harga Rp. 1.000.000." maka *musta'jir* menjawab "Aku menerima sewa rumah tersebut dengan harga tersebut setiap bulan. Adapun ijab Kabul upah mengupah, misalnya seseorang berkata, "Aku menyerahkan ladang untuk kamu garap dengan upah Rp. 70.000 perhari." kemudian *musta'jir* menjawab, "Aku akan menggarap ladang ini sesuai dengan yang telah kau ucapkan."
- c. *Ujrah*, baik dalam konteks sewa-menyewa maupun upah-mengupah, harus dicantumkan dan disepakati jumlahnya oleh kedua belah pihak.
- d. Barang yang disewakan atau pekerjaan yang dilakukan dalam upah-mengupah harus memenuhi beberapa syarat.²⁶ Adapun syarat-syarat tersebut terdiri atas:

²⁵Diriwayatkan oleh Imam Muhammad bin Yazid Ibnu Majah Al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah, Kitab al-Ijarah, hadis no. 2434* (Mesir: Dar al-Ma'arif).

- 1) Barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah harus dapat dimanfaatkan sesuai dengan kegunaannya.
 - 2) Benda-benda objek sewa-menyewa dan upah-mengupah wajib diserahkan kepada penyewa dan pekerja beserta dengan kegunaannya, khususnya dalam konteks sewa-menyewa.
 - 3) Manfaat dari benda yang disewa harus merupakan perkara yang diperbolehkan menurut *syara'*, dan bukanlah sesuatu yang dilarang (diharamkan).
 - 4) Benda yang disewakan harus memiliki sifat kekal 'ain (zat)-nya hingga waktu yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian dalam akad.²⁷
4. Macam-macam ijarah

Akad ijarah dibagi menjadi dua kategori, pertama yaitu *Ijārah 'alā al-manāfi'*, yang merujuk kepada sewa atas manfaat barang, Ijarah yang bersifat manfaat, contohnya mencakup sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat tersebut merupakan hal yang dibolehkan menurut *syara'*, para ulama fiqih sepakat bahwa hal ini boleh dijadikan objek sewa-menyewa.²⁸

Kedua *Ijārah 'alā al-a'māl*, yang berarti sewa atas suatu pekerjaan. Ijarah yang berkaitan dengan pekerjaan melibatkan penugasan seseorang untuk melaksanakan suatu pekerjaan tertentu. Jenis ijarah ini diperbolehkan asal pekerjaan tersebut jelas, seperti pekerja bangunan, pegawai pabrik, dan sebagainya. Ijarah dalam konteks pekerjaan ini biasanya bersifat individu, seperti mengupah seorang asisten rumah tangga, serta bersifat kolektif, yaitu ketika

²⁶Ru'fah Abdullah, *Fiqih Muamalah* (Serang : Media Madani, 2020), h. 169-171.

²⁷Ru'fah Abdullah, *Fiqih Muamalah*, h. 169-171.

²⁸Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, h. 56

seseorang atau sekelompok orang menawarkan jasa mereka untuk kepentingan umum, seperti penjahit, pegawai pabrik, dan pekerjaan lainnya. Kedua bentuk ijarah ini, menurut pendapat ulama fiqih, adalah sah dan diperbolehkan.²⁹

5. Berakhirnya ijarah

Para ulama fiqih menyatakan bahwa akad ijarah akan berakhir apabila:

- a. Objek sewa hilang atau musnah, seperti rumah yang terbakar atau pakaian yang sementara dijahit hilang.
- b. Batas waktu yang disepakati dalam akad ijarah telah berakhir. Apabila objek yang disewakan adalah rumah, maka rumah tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya. Sedangkan jika yang disewa adalah jasa seseorang, maka individu tersebut berhak untuk menerima upahnya. Kedua hal ini telah disepakati oleh para ulama fiqih.
- c. Menurut pandangan ulama Hanafiah, wafatnya salah seorang pihak yang terlibat dalam akad berakibat pada batalnya akad ijarah, karena mereka berpendapat bahwa akad tersebut tidak dapat diwariskan. Sementara itu, menurut jumhur ulama, akad ijarah tidak batal akibat wafatnya salah satu pihak, karena manfaat yang dihasilkan dari akad tersebut dapat diwariskan, dan ijarah dianggap sama dengan jual beli, yang mengikat kedua belah pihak yang berakad.
- d. Menurut ulama Hanafiah, akad ijarah dapat dibatalkan jika terdapat uzur dari salah satu pihak, seperti ketika rumah yang disewakan disita oleh negara akibat utang yang melimpah. Uzur-uzur yang dapat membatalkan akad ijarah menurut ulama Hanafiah meliputi situasi di mana salah satu pihak mengalami kebangkrutan, atau ketika penyewa berpindah tempat; misalnya, seseorang yang digaji untuk menggali sumur di suatu desa, namun sebelum sumur

²⁹Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, h. 56.

tersebut selesai, penduduk desa tersebut pindah ke desa lain. Namun, menurut jumhur ulama, uzur yang dapat membatalkan akad ijarah hanya berlaku jika objek yang disewakan mengandung cacat atau manfaat yang diharapkan dari akad tersebut hilang, seperti akibat kebakaran atau banjir.³⁰

D. Perlindungan Konsumen Perspektif Hukum Islam

Dalam konteks hukum Islam, upaya perlindungan terhadap kepentingan para pihak dalam aktivitas perdagangan atau bisnis telah ditetapkan beberapa asas yang berfungsi sebagai pedoman dalam melaksanakan transaksi. Asas-asas tersebut antara lain adalah *at-tawhīd* yaitu pengakuan akan keesaan Allah SWT., *al-istikhlāf* yang menyatakan bahwa apa yang dimiliki oleh manusia pada hakikatnya adalah titipan dari Allah SWT., *al-ihsān*, yang berarti melaksanakan perbuatan baik yang memberikan manfaat kepada orang lain tanpa adanya kewajiban tertentu yang mengharuskannya untuk melaksanakan tindakan tersebut. *al-amānah*, *aş-şidq*, *al-‘adl*, *al-khiyār*, *at-ta‘āwun*, serta prinsip keamanan dan keselamatan, dan *at-tarāḍīn*.³¹

Dari ketiga asas yang telah disebutkan, lahir pula asas-asas lain, yaitu *al-amānah*, yang berarti pengembalian amanah untuk masa depan dunia beserta seluruh isinya (*Khalīfah fī al-ard*), *aş-şidq*, merujuk pada perilaku jujur, di mana kejujuran merupakan prinsip utama dalam praktik bisnis, *al-‘adl* merujuk pada konsep keadilan, keseimbangan, dan kesetaraan yang mencerminkan dimensi horizontal dan berhubungan dengan harmonisasi segala sesuatu di dalam alam semesta, *al-khiyār* merupakan hak untuk memilih dalam konteks transaksi bisnis, *at-ta‘āwun*, yang berarti tolong menolong, memegang peranan yang sangat

³⁰Syaikh, dkk., *Fikih Muamalah*, h. 144-145.

³¹Amanda Tikha Santriati dan Dwi Runjani Juwita, “Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999”, *Opinia De Jurnal* 2, no. 2 (Desember 2022): h. 37.

penting dalam kehidupan manusia, asas keamanan dan keselamatan, serta *at-taradhin* atau kerelaan.³²

Perlindungan konsumen merupakan suatu upaya yang bertujuan menjaga hak-hak produsen maupun konsumen dalam aktivitas ekonomi, sekaligus mengurangi kemungkinan timbulnya kerugian bagi kedua belah pihak.³³ Adapun firman Allah SWT tentang larangan melanggar hak orang lain dalam QS. Asy-syu'ara /26: 183

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْنُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ۚ

Terjemahnya:

Janganlah kamu merugikan manusia dengan mengurangi hak-haknya dan janganlah membuat kerusakan di bumi.³⁴

Battuanna:

*Anna dao papparugi tahu di ha'na anna dao piagengge di baona lino mappogau'adaeang.*³⁵

Ayat ini menegaskan larangan bagi manusia untuk mengurangi atau merugikan hak orang lain serta melarang berbuat kerusakan di muka bumi. Ayat ini mengajarkan bahwa setiap individu berhak memperoleh haknya secara utuh tanpa dikurangi sedikitpun, baik dalam bentuk barang maupun harta. Selain itu, larangan berbuat kerusakan mencakup tidak hanya perusakan secara fisik, tetapi

³²Amanda Tikha Santriati dan Dwi Runjani Juwita, Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, h. 38.

³³Akta Kurniawan dan Nurul Khotimah, "Analisis Hukum Islam tentang Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Menurut Undang-Undang No.8 Tahun 1999", *FALAH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 1, no. 1 (2021): h. 1.

³⁴Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019*, h. 537.

³⁵Muh. Idham Khalid Bodi, dkk., *Koroang Mala'bi Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia*, h. 183.

juga kerusakan sosial dan moral, seperti praktik ekonomi yang merugikan masyarakat dengan berbuat curang, menindas dan sebagainya.

Menurut Muhammad dan Alimin dalam jurnal yang ditulis oleh Amanda dan Dwi bahwa dalam perspektif hukum Islam terdapat enam hak konsumen yang memerlukan perhatian serius dari para pelaku usaha³⁶, yaitu:

1. Hak untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, adil, dan bebas dari pemalsuan. Artinya penyewa berhak tahu dengan jelas harga, durasi, dan kondisi barang sewaan.
2. Hak untuk mendapatkan keamanan dalam penggunaan produk serta lingkungan yang sehat. Barang yang disewa harus aman dan layak digunakan. Pemilik wajib menjaga kondisi barang agar tidak merugikan penyewa.
3. Hak untuk memperoleh advokasi dan penyelesaian sengketa yang adil. Jika terjadi perselisihan, penyewa berhak menyampaikan keberatan dan mendapat penyelesaian secara musyawarah.
4. Hak untuk dilindungi dari penyalahgunaan keadaan. Pemilik tidak boleh menetapkan secara sepihak atau memanfaatkan kebutuhan mendesak penyewa untuk keuntungan tidak adil.
5. Hak untuk memperoleh ganti rugi atas dampak negatif yang ditimbulkan oleh suatu produk. Bila barang rusak sejak awal atau tidak sesuai kesepakatan, penyewa berhak mendapat perbaikan atau penggantian.
6. Hak untuk memilih dan mendapatkan nilai tukar yang wajar. Penyewa berhak memilih barang atau jasa sewa yang sesuai dengan kebutuhannya,

³⁶Amanda Tikha Santriati dan Dwi Runjani Juwita, *Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999*, h. 40.

dan berhak mendapat harga (nilai tukar) yang sebanding dengan manfaat yang diterima.

Adapun uraian secara singkat mengenai kewajiban dan hak masing-masing pihak dalam perjanjian sewa menyewa³⁷:

1. Pihak yang menyewakan (*mu'jir*) memiliki kewajiban sebagai berikut;
 - a. Berkewajiban untuk menyerahkan barang (manfaat rumah) yang disewakan kepada pihak penyewa. Pemilik wajib menyerahkan objek sewa tepat waktu, dalam keadaan layak pakai, agar penyewa dapat mengambil manfaat dari barang sesuai akad.
 - b. Memelihara barang yang disewakan dengan sebaik-baiknya. Selama masa sewa, pemilik bertanggung jawab atas pemeliharaan struktur dan fasilitas pokok agar tetap sesuai fungsinya dan tidak merugikan penyewa.
 - c. Memberikan kepada penyewa manfaat dari barang yang disewakan selama masa sewa berlangsung. Pemilik tidak boleh mengambil sebagian manfaat dari barang kembali selama masa sewa.
 - d. Menanggung semua cacat yang terdapat pada barang yang disewakan, yang dapat menghalangi pemakaian barang oleh penyewa. Jika terdapat cacat sejak awal atau muncul selama sewa (bukan karena penyewa), pemilik wajib memperbaiki atau menggantinya.
 - e. Berhak atas imbalan sewa yang jumlahnya telah disepakati dalam perjanjian. Pemilik berhak menerima pembayaran sewa sesuai waktu dan jumlah yang disepakati.
 - f. Menerima kembali barang yang menjadi objek perjanjian di akhir masa sewa. Setelah masa sewa berakhir, pemilik berhak menerima kembali barang sewaan

³⁷Joko Prabowo dan Joni Hendra, "Sewa Dalam Islam", *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisiplin* 8, no. 10 (Oktober 2024): h. 86.

dalam kondisi sewajarnya, tidak dalam keadaan rusak akibat kelalaian penyewa.

2. Pihak penyewa (*musta'jir*) mempunyai kewajiban dan hak sebagai berikut:

- a. Penyewa wajib menggunakan dan memanfaatkan barang yang disewa dengan itikad baik, sesuai dengan tujuan penggunaan yang ditetapkan dalam perjanjian sewa.
- b. Penyewa diwajibkan membayar harga sewa dalam jangka waktu yang telah disepakati. Pembayaran sewa harus dilakukan tepat waktu, sebagai bentuk pemenuhan akad.
- c. Penyewa berhak untuk menerima manfaat dari barang yang disewanya. Selama masa sewa, penyewa berhak sepenuhnya memanfaatkan rumah tersebut tanpa diganggu pihak lain termasuk pemilik barang.
- d. Penyewa berhak mendapatkan ganti rugi apabila terdapat cacat atau kerusakan pada barang yang disewakan. Bila ditemukan kerusakan atau cacat dari barang sewaan, penyewa berhak meminta perbaikan apabila cacat atau kerusakan tersebut bukan akibat dari penyewa.
- e. Penyewa berhak mendapatkan kenyamanan dan ketentraman tanpa gangguan dari pihak lain selama memanfaatkan barang sewa.³⁸ Penyewa berhak tinggal dengan aman tanpa gangguan dari pemilik atau pihak lain selamat masih dalam masa sewa.

³⁸Joko Prabowo dan Joni Hendra, Sewa Dalam Islam, *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisiplin*, h. 86.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Lokasi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian lapangan (*field research*), yang mengandalkan informasi yang diperoleh dari objek penelitian yang disebut informan. Biasanya jenis penelitian ini menggunakan berbagai metode pengumpulan data, seperti angket, observasi, wawancara, dan metode lainnya. Dalam penelitian ini calon peneliti hanya akan menggunakan observasi dan wawancara sebagai metode pengumpulan data. Adapun metode yang digunakan untuk mendukung penelitian ini adalah metode kualitatif.¹

Metode kualitatif deskriptif merupakan suatu pendekatan yang secara mendalam mencari dan menemukan fakta-fakta berdasarkan karakteristik ilmiah dari individu atau kelompok, dengan tujuan untuk memahami serta mengungkap aspek-aspek yang mendasari suatu fenomena.² Penelitian ini berfokus pada kajian hukum syariah terhadap praktik ekonomi, dan metode ini dipilih karena paling tepat untuk menggambarkan realitas sosial dalam hal ini masyarakat sebagai pelaku ekonomi yaitu penyewa dan pemilik kos dan menganalisis kesesuaiannya dengan aturan syariah.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di lingkungan Passarang Kelurahan Totoli Kecamatan Banggae Kabupaten Majene Provinsi Sulawesi Barat. Calon peneliti tertarik dengan penelitian ini setelah mengetahui adanya beberapa kos yang menerapkan tambahan biaya dalam proses sewa menyewa. Oleh karena itu, calon

¹Rahmadi, *Pengantar metodologi Penelitian* (Cet. I; Banjarmasin: Antasari Press, 2018), h. 15.

²Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Cet. I; Mataram: Mataram University Press, 2020), h. 108.

peneliti merasa penting untuk mengkaji apakah tambahan biaya tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Selain itu calon peneliti memilih lokasi penelitian ini karena lokasi tersebut dekat dengan tempat tinggal calon peneliti, sehingga memudahkan dalam pengumpulan data dan observasi serta dapat menghemat waktu dan biaya di dalam melakukan penelitian.

B. Pendekatan Penelitian

1. Pendekatan sosiologis merupakan pendekatan dalam kajian ilmu sosial yang berfokus pada upaya memahami serta menjelaskan berbagai gejala atau peristiwa sosial yang terjadi di tengah masyarakat.³ Dalam penelitian ini calon peneliti akan menggunakan metode tersebut untuk menemukan dan memahami perilaku-perilaku masyarakat dalam hal ini pemilik dan penyewa kos berkenaan dengan biaya tambahan yang diberlakukan dalam sewa-menyewa yang dilakukan kedua pihak ini.
2. Teologi normatif (*syar'i*), pendekatan teologis normatif dalam studi Islam adalah cara memahami dan mempelajari ajaran agama Islam dengan berpedoman pada aturan dan nilai-nilai yang sudah diterapkan dalam hukum Islam.⁴ Pendekatan ini yang akan digunakan untuk menilai suatu realitas atau praktik masyarakat dalam hal ini penyewa dan pemilik kos dalam melaksanakan sewa menyewa berdasarkan ajaran Islam yang bersumber dari alquran, hadis, ijma dan sebagainya.

³Rizal Al Hamid, dkk, "Sinkronisasi Pendekatan Sosiologis dengan Penemuan Hukum Islam Sui Generis Kum Empiris", *Bertuah: Journal of Shariah and Islamic Economics* 4, no. 1 (April 2023), h. 52.

⁴Muhammad Ghifary Ramadani Mallo, "Membangun Praktik Keagamaan yang inklusif dan Dialogis: Telaah Terhadap Pendekatan Teologis Normatif", *ISME: Journal of Islamic Studies and Multidisciplinary Research* 3, no. 1 (2025), h. 32.

C. Sumber Data

Sumber data yang digunakan oleh calon peneliti dalam penelitian ini adalah sumber data primer (utama) dan sumber data sekunder (pendukung).

1. Sumber data primer

Menurut Lofland dalam buku yang ditulis oleh Sapto Haryoko, Sumber data primer merujuk pada sumber utama yang dapat menyediakan informan, fakta, dan gambaran mengenai peristiwa yang diperlukan dalam penelitian.⁵ Dalam hal ini calon peneliti akan menggali fakta dan informasi secara langsung kepada para pihak yang terkait dengan pelaksanaan sewa-menyewa yang terjalin di masing-masing kos yaitu di pondok al-fatih, kadafi, multazam dan sofiah di lingkungan Passarang. Sebagai upaya mendapatkan data yang akurat, calon peneliti akan mewawancarai dua orang pemilik kos dan empat orang penyewa kos serta seorang akademisi untuk memperkuat analisis dalam penelitian ini dengan perspektif hukum ekonomi syariah.

2. Sumber data sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapatkan oleh seorang peneliti secara tidak langsung dari objeknya, melainkan melalui sumber-sumber lain, baik dalam bentuk lisan maupun tulisan.⁶ Selain data utama yang didapatkan langsung dari informan calon peneliti juga akan mencari data pendukung yang diperoleh dari buku, jurnal, dokumen dan artikel lain yang berkaitan dengan tema penelitian.

D. Metode Pengumpulan Data

1. Observasi

Observasi atau pengamatan adalah tahap awal yang dilakukan oleh calon peneliti dalam upaya pengumpulan data. Kegiatan ini dilakukan dengan cara

⁵Sapto Haryoko, dkk., *Analisis Data Penelitian Kualitatif (Konsep, Teknik & Prosedur Analisis)* (Cet. I; Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar, 2020), h. 123.

⁶Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Cet. I; Pamulang: Unpam Press, 2018), h. 137.

mengamati fenomena yang terjadi dalam suatu masyarakat tertentu dalam rentang waktu yang tertentu pula.⁷ Melalui observasi, peneliti dapat melihat dan mencatat bagaimana biaya tambahan diberlakukan. Observasi ini memberikan gambaran awal yang mendukung analisis terhadap kesesuaian praktik tersebut dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.

2. Wawancara

Wawancara atau disebut juga interview, merupakan metode pengumpulan data primer yang diperoleh secara langsung dari responden penelitian di lapangan, terkait dengan informasi yang diperlukan oleh calon peneliti.⁸ Wawancara merupakan bagian penting dalam suatu penelitian karena dalam tahap inilah calon peneliti mendapatkan kesempatan untuk bertanya langsung kepada para informan atau narasumber. Oleh karena itu dalam penelitian ini calon peneliti akan melakukan tanya jawab langsung kepada dua pemilik kos dan 6 penyewa kos seorang akademisi untuk memperdalam analisis data.

E. Instrumen Penelitian

Calon peneliti akan menggunakan suatu instrumen dalam menghimpun, memeriksa dan mengolah data-data untuk mencapai tujuan penelitian. Adapun alat atau bahan yang disiapkan oleh calon peneliti saat melakukan penelitian yaitu berupa pedoman wawancara. Pedoman wawancara yaitu panduan yang dipakai calon peneliti dalam mencari dan menghimpun data dan informasi dari para narasumber agar proses tanya jawab dalam wawancara lebih terarah.

Adapun instrumen wawancara yang akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

⁷Sigit Sapto Nugroho, dkk., *Metodologi Riset Hukum* (Cet. I; Surakarta: Oase Pustaka, 2020), h. 78.

⁸Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, h. 95.

1. Alat tulis menulis seperti buku dan pulpen untuk menulis keterangan yang diperoleh serta hal-hal penting lain yang perlu dicatat.
2. *Handphone* yang digunakan untuk merekam proses tanya jawab juga untuk mengambil gambar atau hal-hal lainnya yang dibutuhkan oleh calon peneliti.

F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

1. Reduksi Data

Mereduksi data artinya melakukan ringkasan, pemilihan elemen-elemen yang pokok, serta memfokuskan perhatian pada hal-hal yang penting. Proses ini melibatkan pencarian tema dan pola yang relevan. Dengan demikian, data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan memudahkan peneliti dalam melaksanakan pengumpulan data selanjutnya, serta menemukan informasi tersebut apabila diperlukan.⁹

2. Penyajian Data

Menurut Silalahi, dalam buku yang ditulis oleh Nur Solikin, dijelaskan bahwa pada dasarnya penyajian data merupakan sekumpulan informasi yang tersusun dengan rapi, yang memungkinkan terjadinya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Melalui data yang disajikan, peneliti dapat mengamati dan memahami kondisi yang sedang berlangsung serta menentukan langkah-langkah yang perlu diambil berdasarkan pemahaman yang diperoleh dari penyajian informasi tersebut.¹⁰

⁹Mastang Ambo Baba, *Analisis Data Penelitian Kualitatif* (Cet. I; Makassar: Penerbit Aksara Timur, 2017), h. 104.

¹⁰Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Penelitian Hukum* (Cet. I; Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021), h. 135.

3. Penarikan Kesimpulan

Selanjutnya kegiatan analisis yang akan dilakukan adalah penarikan kesimpulan serta melakukan verifikasi. Kesimpulan awal yang disajikan bersifat sementara dan tidak akan berubah kecuali terdapat bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data selanjutnya. Namun, jika kesimpulan yang diajukan pada tahap awal didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten ketika peneliti melakukan pengumpulan data di lapangan, maka kesimpulan tersebut dapat dianggap sebagai kesimpulan yang kredibel. Selanjutnya, kesimpulan tersebut akan diverifikasi selama proses penelitian berlangsung. Verifikasi dapat dilakukan dengan cara yang sederhana, seperti merefleksikan kembali apa yang telah ditulis atau meninjau ulang catatan lapangan.¹¹

G. Pengujian Keabsahan Data

Data penelitian yang diperoleh oleh peneliti melalui kegiatan pengumpulan data tidak dapat diterima secara langsung. Peneliti diwajibkan untuk melakukan pengujian terhadap data tersebut dan memastikan keabsahan informasi yang telah dikumpulkan, agar temuan-temuan dalam penelitian dapat dipertanggungjawabkan. Dalam penelitian ini, pengujian keabsahan data yang akan digunakan oleh calon peneliti melalui teknik triangulasi.

Triangulasi merupakan suatu teknik pengumpulan data yang bertujuan untuk menggabungkan berbagai metode dan sumber data yang telah ada.¹² Hal ini bertujuan meningkatkan validitas hasil penelitian. Adapun jenis triangulasi yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu:

¹¹Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Penelitian Hukum*, h. 136.

¹²Zuchri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif* (Cet. I; Makassar: CV. Syakir Media Press, 2021), h. 156.

1. Triangulasi sumber dilakukan dengan cara memverifikasi data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber.¹³ Penerapannya dalam penelitian ini, peneliti akan mengumpulkan data atau informasi mengenai pelaksanaan sewa-menyewa beserta tambahan biaya dari berbagai sumber, seperti pemilik dan penyewa kos dan juga akademisi di bidang hukum ekonomi syariah. Sehingga dengan cara tersebut diharapkan calon peneliti mendapatkan dan memastikan data yang didapatkan tersebut valid.
2. Triangulasi teknik dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda misalnya data diperoleh dengan observasi, lalu dicek dengan wawancara.¹⁴ Berkenaan dengan itu, calon peneliti dalam menguji konsistensi data yang didapatkan, calon peneliti akan menggunakan dan membandingkan antara data yang diperoleh melalui observasi dan wawancara dengan informan yang sama.
3. Triangulasi waktu dilakukan dengan cara melakukan pengecekan ulang terhadap data di lain waktu atau situasi berbeda.¹⁵ Apabila diperlukan calon peneliti juga akan menggunakan triangulasi waktu untuk melihat apakah ada perubahan dalam informasi yang diberikan oleh informan dengan mewawancarai para informan yaitu pemilik dan penyewa kos pada waktu atau situasi yang berbeda.

¹³Zuchri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif*, h. 190.

¹⁴Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Penelitian Hukum*, h. 127-128.

¹⁵Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Penelitian Hukum*, h. 128.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. *Gambaran Umum Lokasi Penelitian*

1. Kelurahan Totoli

Penelitian akan dilakukan di lingkungan Passarang yang merupakan wilayah dari Kelurahan Totoli yang memiliki ketinggian sebesar 0,25 meter dari permukaan laut, berjarak 1,0 km dari pusat pemerintahan Kecamatan Banggae, berjarak 3 km dari Kabupaten Majene dan berjarak 135 km dari Provinsi Sulawesi Barat.

Adapun Kelurahan Totoli berbatasan dengan:

Sebelah utara : Kelurahan Baru

Sebelah selatan : Kelurahan Rangas

Sebelah barat : Desa Simbang

Sebelah timur : Selat Makassar

Jumlah penduduk Kelurahan Totoli berdasarkan arsip Kelurahan Totoli tahun 2015 adalah 4.290 orang yang terdiri dari 2.089 laki-laki dan 2.201 perempuan. Dari jumlah penduduk tersebut terdapat 1.020 kepala keluarga dan secara keseluruhan beragama Islam.

Pembagian wilayah Kelurahan Totoli :

Lingkungan : Passarang Selatan

Lingkungan : Passarang

Lingkungan : Deteng-deteng

Lingkungan : Moloku

Lingkungan : Manggae

Lingkungan : Kalasa

2. Profil singkat Pondok Multazam

Pondok Multazam merupakan kos yang terletak di lingkungan Passarang, Kelurahan Totoli, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene, Provinsi Sulawesi Barat. Pondok Multazam berdiri sejak tahun 2018, yang berdiri di atas lahan milik pribadi pemilik kos, yaitu ibu Hasni Hadi. Proses pembangunan pondok ini menghabiskan biaya sekitar Rp. 200.000.000.

Pondok Multazam ini adalah kos khusus putri yang memiliki total 10 kamar, masing-masing berukuran 3x5 meter. Setiap kamar dirancang untuk dapat dihuni maksimal tiga orang setiap kamar. Adapun fasilitas yang tersedia di setiap kamar adalah kamar mandi dan akses air bersih. Sistem perjanjian sewa yang diterapkan di kos ini adalah perjanjian lisan. Sedangkan harga sewa kamar ditetapkan sebesar Rp.450.000 per bulan.

3. Profil singkat Pondok Gibran

Pondok Gibran adalah salah satu kos yang juga berada di lingkungan Passarang, Kelurahan Totoli, Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene, Provinsi Sulawesi Barat. Kos ini mulai beroperasi pada bulan November tahun 2023, dibangun di atas tanah milik pribadi pemilik kos, yaitu bapak Saul. Proses pembangunan memerlukan biaya sekitar Rp. 150.000.000.

Secara fisik, Pondok Gibran memiliki lima kamar dengan ukuran masing-masing 3x5 meter. Setiap kamar dirancang untuk dihuni maksimal dua orang. Adapun fasilitas yang disediakan yaitu akses air bersih dan kamar mandi dalam. Biaya sewa per kamar saat ini ditetapkan sebesar Rp. 450.000 per bulan.

B. Penerapan Biaya Tambahan dalam Sewa Menyewa Kos di Pondok Multazam dan Pondok Gibran di Passarang

1. Perjanjian sewa menyewa kos

a. Pondok Multazam

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan di lokasi penelitian, yakni pondok Multazam, diperoleh gambaran bahwa praktik sewa menyewa kamar kos di kos tersebut berjalan secara informal dan sederhana. Di pondok Multazam, perjanjian antara pemilik dan penyewa dilakukan hanya secara lisan melalui sambungan telepon atau percakapan langsung. Seperti yang disampaikan oleh salah satu penyewa di pondok Multazam, yaitu Dina Mariana. Ia menyampaikan bahwa saat pertama kali menyewa kamar, ia hanya melakukan perjanjian lisan. Berikut wawancaranya :

Waktu saya datang kesini untuk menyewa kos, saya menghubungi ibu kos melalui sambungan telepon karena ibu kos pada saat itu berada di Mamuju. Hp yang saya pakai menelepon itu milik orang kepercayaan ibu kos. Tidak ada perjanjian lisan, ibu kos pada saat itu hanya menyampaikan bahwa harga sewa per kamar sebesar Rp. 450.000 per bulan. Sesudah itu setelah sepakat, kunci kamar diserahkan kepada saya melalui orang kepercayaan pemilik kos tadi.¹

Pada hari yang sama, wawancara juga dilakukan dengan salah satu penyewa lainnya di Pondok Multazam, yang bernama Rahmawati. Ia menjelaskan bahwa pada saat awal menempati kamar kos, perjanjian tidak dilakukan langsung olehnya, melainkan oleh orang tuanya. Berikut wawancaranya:

Yang bicara sama ibu kos itu waktu saya mau menyewa kos ini adalah orang tua saya, mereka berkomunikasi dengan ibu kos melalui sambungan telepon. Yang disampaikan ibu kos itu hanya mengenai biaya sewa per kamar Rp.450.000 per bulan. Orang tua saya pada saat bicara dengan ibu kos sempat menanyakan secara langsung apakah terdapat biaya lain yang harus dibayarkan di luar sewa utama yang Rp.450.000 itu. Pemilik kos kemudian menjelaskan bahwa selain biaya sewa, penyewa hanya perlu untuk membeli

¹Dina Mariana (23 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 9 Juli 2025.

token listrik masing-masing sesuai kebutuhan. Di luar itu, tidak ada lagi pungutan biaya lainnya.²

Selanjutnya, pada pekan yang berbeda wawancara juga dilakukan kepada salah satu penyewa lain, yaitu Noni Aulya. Ia memberikan keterangan mengenai awal masuk di pondok Multazam. Berikut wawancaranya:

Saya masuk disini karena ajakan teman saya dan dari teman saya juga tahu harga kos Rp.450.000 per bulannya. Saya tertarik setelah saya datang langsung kesini melihat-lihat kos ini. Sesudah itu saya bicara langsung dengan ibu kos kalo saya akan menyewa kamar 4 ini dan hari itu juga ibu kos kasi tahu harga kosnya terus saya dikasi kunci kamar ini.³

Kemudian keterangan tersebut dibenarkan oleh pemilik kos, yaitu Hasni Hadi. Berikut wawancaranya:

Kalo disini tidak ada perjanjian tertulis. Biasanya bicara langsung atau kalo saya sedang diluar ya lewat telepon saja.⁴

b. Pondok Gibran

Akad yang diterapkan di pondok Gibran adalah akad secara lisan, meskipun terdapat kuitansi sebagai bukti pembayaran. Seperti yang disampaikan salah satu penyewa kos tersebut, yaitu Rezqa Aulia Maruf. Berikut wawancaranya:

Saya mulai kos disini tahun 2024, awal masuk saya melakukan perjanjian secara langsung kepada bapak kos yang perjanjiannya secara lisan. Disaat itu juga bapak kos menyampaikan aturan untuk tinggal di kos ini. Bapak kos menjelaskan bahwa penyewa harus menjaga nama baik yang punya kos, menjaga kebersihan kos dan menerima tamu dibawah jam 10 malam.⁵

Sama halnya dengan informasi yang diberikan penyewa diatas, hasil wawancara dengan penyewa lainnya di kos tersebut, yaitu Salsabila yang sudah menjadi penghuni Pondok Gibran dari tahun 2024. Berikut wawancaranya:

²Rahmawati (24 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 9 Juli 2025.

³Noni Aulya (22 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 18 Juli 2025.

⁴Hasni Hadi (52 tahun), Pemilik Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 10 Juli 2025

⁵Rezqa Aulya Maruf (21 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 6 Juli 2025.

Saya menyewa kos ini dari 9 september tahun 2024 dengan perjanjian lisan. Tapi ada aturan tertulis dikos ini, kita diharuskan menjaga kebersihan kamar masing-masing, menjaga nama baik bapak kos, dilarang menerima tamu diatas jam 10 malam.⁶

Pada pekan yang berbeda, keterangan yang sama diperoleh dari seorang penyewa lainnya, yaitu Nurul Fauzia. Ia menjelaskan bahwa perjanjian yang dilakukan dalam sewa menyewa kos tersebut hanya dilakukan secara lisan.

Berikut wawancarnya:

Saya bicara langsung dengan bapak kos tanyakan kamar dan harganya tapi ada bukti pembayarannya, bapak kos yang pegang itu. Bapak kos juga sampaikan kalo kita harus jaga kebersihan kos dan menjaga nama baik bapak kos.⁷

Demi mendapatkan kepastian mengenai informasi diatas, peneliti mengkonfirmasi dengan melakukan wawancara langsung kepada pemilik kos pada 8 Juli 2025, yaitu bapak Saul. Berikut wawancaranya:

Ada perjanjian tertulis dalam bentuk kuitansi, ada juga perjanjian yang berisi syarat untuk masuk di kos itu, tapi yang intinya dibayar memang baru ditempati. Syarat-syaratnya untuk tinggal disitu, antara lain tidak bisa masuk sembarang orang tanpa sepengetahuan yang punya kos, jadwalnya sampai jam 09.30 malam. Bagi tamu laki-laki dilarang, kecuali untuk mengerjakan tugas tapi diharuskan untuk membuka pintunya saat bertamu.⁸

Penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang diterapkan di Pondok Gibran adalah perjanjian lisan, adapun kuitansi yang disebutkan bukan lah sebagai perjanjian tertulis, melainkan selebar bukti pembayaran. Namun ada perjanjian tertulis yang berisi aturan-aturan yang harus ditaati oleh para penyewa di kos tersebut.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa menyewa di pondok Multazam dan pondok Gibran berlangsung secara sederhana

⁶Salsabila (21 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 6 Juli 2025.

⁷Nurul Fauzia (20 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 18 Juli 2025

⁸Saul (47 tahun), Pemilik Kos, *Wawancara*, Kelurahan Rangas, 8 Juli 2025.

dengan menggunakan perjanjian lisan. Meskipun begitu pada masing-masing kos tersebut memiliki suatu peraturan tertulis.

2. Adanya biaya tambahan

a. Pondok Multazam

Seiring waktu, dalam sewa menyewa kos di pondok Multazam muncul kebijakan tambahan berupa biaya yang timbul sebagai respon dari pemilik kos terhadap situasi yang berkembang di lingkungan kos. Adapun biaya tambahan yang berlaku di pondok Multazam diperuntukkan sebagai biaya kebersihan. Hal ini berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh salah satu penyewa kos, yaitu Dina Mariana. Berikut wawancaranya:

Dari awal menempati kos kan itu biaya tambahannya belum ada. Tapi, beberapa waktu setelah tinggal disini, ibu kos datang dan meminta kami untuk membayar iuran sebesar Rp. 5000 per bulan untuk kebersihan. Ya, meskipun mendadak, tapi saya tetap bayar setiap menagih karena kami juga sepertinya sibuk semua tidak sempat untuk membersihkan dan pasti orang yang membersihkan itu tentu harus digaji jadi saya tidak keberatan untuk memberikan iuran ini.⁹

Lebih lanjut, dijelaskan oleh Rahmawati bahwa ia mulai menempati kos sejak tahun 2020. Berikut wawancaranya:

Pada awal masa sewa, tidak terdapat biaya tambahan apapun selain pembayaran sewa kamar. Namun, pada awal tahun 2021, ibu kos datang langsung ke lokasi dan mulai memberlakukan biaya tambahan kepada seluruh penyewa dengan mempekerjakan seseorang untuk membersihkan lingkungan kos. Biaya kebersihan tersebut ditetapkan sebesar Rp. 2000 per bulan setiap kamar kos. Seiring berjalannya waktu, biaya tambahan tersebut mengalami kenaikan menjadi Rp. 5000 per bulan per kamar. Menurut keterangan yang disampaikan, alasan kenaikan ini disebabkan oleh berkurangnya jumlah penghuni kos, sehingga ibu kos merasa perlu menyesuaikan biaya kebersihan agar tetap mencukupi untuk biaya operasional.¹⁰

Wawancara juga dilakukan kepada pemilik kos Pondok Multazam yaitu, ibu Hasni Hadi untuk mengonfirmasi kebenaran adanya biaya tambahan yang

⁹Dina Mariana (23 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 9 Juli 2025.

¹⁰Rahmawati (24 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 9 Juli 2025.

dikenakan kepada para penyewa. Pemilik kos membenarkan bahwa ia memberlakukan suatu biaya tambahan yaitu biaya kebersihan sebesar Rp. 5000 per kamar per bulan. Berikut wawancaranya :

Awalnya itu ada penghuni kos yang kasi tumpuk sampahnya di depan kamarnya, sampai-sampai keluaran bau tidak sedap dan tercium keseluruhan area kos dan waktu itu juga sampahnya anak-anak jadi tidak terkontrol, berserakan semua. Dari situmi saya berpikir untuk pekerjaan orang luar untuk menyapu halaman kos.¹¹

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Pondok Multazam memang menerapkan biaya bagi para penghuninya, yaitu sebesar Rp. 5000 per bulan per kamar. Biaya ini diperuntukkan untuk keperluan biaya kebersihan lingkungan kos. Kebijakan biaya tambahan ini muncul karena banyaknya sampah yang dihasilkan oleh para penghuni kos.

Melihat kondisi tersebut, pemilik kos mengambil inisiatif untuk mengangkat tenaga kebersihan dari luar, yang diberi tugas untuk membersihkan sampah secara rutin di lingkungan kos. Guna mendukung upaya pekerja tersebut, pemilik kos kemudian menyampaikan kepada para penghuni kos agar memberikan iuran kebersihan Rp. 5000 per bulan per kamar kos.

Setelah mengetahui latar belakang munculnya biaya tambahan di Pondok Multazam ini, hal yang juga penting untuk diperhatikan adalah konfirmasi atau pemberitahuan kepada penghuni kos. Konfirmasi atau pemberitahuan ini menjadi bagian yang cukup krusial, karena menyangkut transparansi, kesepahaman dan respon penyewa terhadap kebijakan tersebut. Dalam konteks sewa menyewa, komunikasi antara pemilik dan penyewa kos memiliki peran penting dalam menciptakan kejelasan serta menghindari potensi kesalahpahaman ataupun kerugian dari salah satu pihak.

¹¹Hasni Hadi (52 tahun), Pemilik Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 10 Juli 2025.

Biaya tambahan tersebut berdasarkan keterangan pemilik kos, yaitu Hasni Hadi, menyampaikan bahwa ia telah menyampaikan mengenai akan adanya biaya tambahan tersebut di grup kos. Berikut wawancaranya:

Iuran kebersihan ini saya sudah sampaikan memang di grup wa (*whatsapp*), berarti ada pemberitahuan tapi kalau ada yang tidak tahu berarti tidak buka grup. Karena saya liat anak-anak setiap ditagih itu selalu membayar berarti mereka setuju, ya meskipun ada beberapa penghuni kos yang sama sekali tidak pernah membayar.¹²

Uraian diatas menjelaskan bahwa, pemilik kos mengenai kebijakan baru ini terlebih dahulu disampaikan melalui grup *whatsapp* kos sebagai bentuk pemberitahuan kepada seluruh penghuni kos. Menurut pemilik kos, para penyewa pada umumnya menerima kebijakan tersebut, yang terlihat dari kesediaan mereka untuk membayar biaya tambahan saat ditagih, meskipun diakui ada beberapa penghuni yang tidak ikut membayar biaya kebersihan tersebut.

Hal ini sejalan dengan keterangan yang diberikan oleh salah satu penyewa yang menempati kos tersebut sejak tahun 2021, yaitu Noni Aulya, bahwa:

Iya. Ibu kos menyampaikan pemberitahuan mengenai akan adanya penerapan iuran kebersihan. Itu disampaikan di grup *whatsapp* kos.¹³

Berbeda dari informasi diatas, salah satu penyewa Pondok Multazam, yaitu Dina Mariana menjelaskan bahwa biaya tambahan ini ditahui saat ia ditagih jadi terkesan mendadak. Berikut wawancaranya:

Ya, meskipun mendadak, tapi saya tetap bayar setiap menagih.¹⁴

Hal yang sama juga disampaikan oleh Rahmawati yang juga sebagai penyewa di kos ini. Berikut wawancaranya :

¹²Hasni Hadi (52 tahun), Pemilik Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 10 Juli 2025.

¹³Noni Aulya (22 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 18 Juli 2025.

¹⁴Dina Mariana (23 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 9 Juli 2025

Uang kebersihan ini ada setelah ibu kos datang. Sebenarnya saya tidak apa-apa kalau membayar iuran ini. Tapi saya agak berat membayar karena pembayarannya itu biasa di-*double*.¹⁵

b. Pondok Gibran

Selanjutnya, di pondok Gibran. Keterangan mengenai adanya biaya tambahan dalam sewa menyewa kos di Pondok Gibran tidak hanya diperoleh melalui pengamatan langsung di lapangan, tetapi juga diperkuat melalui pernyataan salah satu informan, yaitu penyewa atas nama Rezqa Aulya Maruf.

Berikut wawancaranya:

Saya kan masuk tahun 2024, itu harga sewa kos ini perbulan Rp. 400.000, namun awal tahun 2025 mungkin sekitar bulan tiga itu dinaikkan Rp. 50.000 jadi pembayarannya Rp. 450.000 sampai sekarang.¹⁶

Keterangan yang sama mengenai adanya biaya tambahan yang diterapkan di kos tersebut diperoleh dari penyewa atas nama Salsabila. Berikut wawancaranya:

Awal masuk sewanya Rp. 400.000 per kamar, pas awal tahun 2025 kemarin tiba-tiba sewa kosnya naik jadi Rp. 450.000 per kamar. Tidak tahu alasan pasti naiknya sewa gara-gara apa karena disini juga tidak ada fasilitas tambahan yang diberikan.¹⁷

Informasi adanya biaya tambahan diatas kemudian dikonfirmasi kepada pemilik kos, yaitu bapak Saul melalui wawancara. Berikut wawancaranya:

Harga kos itu awal mulai dioperasikan per kamar Rp.350.000 per bulan tapi kalo dua orang itu tetap Rp. 400.000 karena masih dalam keadaan promo. Kenaikan sewa dari Rp. 400.000 ke Rp. 450.000 itu karena masalah tarif air, karena penggunaan air saya liat berlebihan atau bertambah, kita lihat dan mengikut sama token, makanya dikenakan kenaikan. Rata-rata juga disitu yang kita dengar dari kos yang lain harganya begitu bahkan diatas lagi. Tapi inisiatif saya sendiri, saya ambil ditengah-tengahnya saja karena saya juga maklumi fasilitas kos lain dibanding yang ada di kos saya dan saya juga takut memberatkan mahasiswa, makanya saya standarkan saja segitu.¹⁸

¹⁵Rahmawati (24 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 9 Juli 2025.

¹⁶Rezqa Aulya Maruf (21 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 6 Juli 2025.

¹⁷Salsabila (21 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 6 Juli 2025.

¹⁸Saul (47 tahun), Pemilik Kos, *Wawancara*, Kelurahan Rangas, 8 Juli 2025.

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa Pondok Gibran memberlakukan biaya tambahan sebesar Rp. 50.000 yang diterapkan sebagai biaya atas kelebihan atau kenaikan penggunaan air yang ditanggung oleh pemilik kos. Pemilik menjelaskan bahwa beberapa waktu terakhir, penggunaan air oleh para penghuni kos mengalami peningkatan, melebihi batas pemakaian normal yang biasanya ditanggung dari biaya sewa bulanan.

Selain itu, peneliti juga menelusuri bagaimana pemilik kos menyampaikan informasi atas biaya tambahan yang diberlakukan dengan mewawancarai pemilik kos. Berikut wawancaranya :

Dikonfirmasi dulu, tidak serta merta langsung naik harus ada istilahnya pemberitahuan dulu. Misalnya, kayak begini tahun baru, tahun depan aturannya sudah seperti ini, bagian yang masih sanggup. Tapi alhamdulillah tidak ada yang komplain sampai saat ini.¹⁹

Keterangan ini dibenarkan oleh penyewa atas nama Rezqa Aulya Maruf.

Dalam wawancaranya sebagai berikut :

Diberitahu, tapi pemberituannya itu sekitar awal tahun, mungkin bulan dua dan penerapannya biayanya itu ditambah mulainya di bulan tiga.²⁰

Berbeda dari keterangan diatas, salah satu penyewa atas nama Salsabila membantah adanya pemberitahuan mengenai biaya tambahan tersebut. Berikut wawancaranya :

Sama sekali tidak ada pemberitahuan dan sebenarnya saya kurang setuju karena tidak adanya fasilitas tambahan yang diberikan dan penjagaan disini kurang.²¹

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pemilik kos menyatakan telah menyampaikan terlebih dahulu mengenai adanya biaya tambahan kepada para penyewa. Pernyataan ini diperkuat oleh seorang penghuni

¹⁹Saul (47 tahun), Pemilik Kos, *Wawancara*, Kelurahan Rangas, 8 Juli 2025.

²⁰Rezqa Aulya Maruf (21 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 6 Juli 2025.

²¹Salsabila (21 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 6 Juli 2025.

yang mengakui bahwa ia memang telah menerima informasi tersebut sebelumnya, dan memahami bahwa biaya tambahan tersebut berkaitan dengan meningkatnya penggunaan air. Namun, di sisi lain, terdapat juga penyewa yang mengaku tidak mengetahui adanya pemberitahuan sebelumnya, dan merasa bahwa biaya tambahan diberlakukan secara tiba-tiba.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa di pondok Multazam dan pondok Gibran menerapkan suatu biaya tambahan yang diterapkan masing-masing untuk pondok Multazam sebagai biaya kebersihan dan pondok Gibran sebagai akibat peningkatan penggunaan air. Masing-masing besaran biaya tambahan yang ditagihkan di pondok Multazam per kamar Rp. 5000 per bulan dan pondok Gibran per kamar Rp. 50.000 per bulan.

3. Kedudukan biaya tambahan

a. Pondok Multazam

Selanjutnya yang juga menjadi perhatian dalam penerapan biaya tambahan di pondok Multazam ini adalah status kewajiban dari biaya tambahan tersebut. Di pondok Multazam berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan pemilik kos, ia menyampaikan mengenai status biaya tambahan yang ia terapkan itu tidak wajib. Berikut ini adalah wawancaranya:

Sebenarnya pembayaran ini tidak wajib, tapi saya hanya meminta kesadaran dan keikhlasan dari anak-anak, karena ini semua demi kebersihan mereka juga.²²

Informasi diatas memberikan penegasan bahwa biaya tambahan yang diterapkan di Pondok Multazam pada dasarnya tidak bersifat wajib. Pemilik kos tidak secara tegas menetapkan iuran tersebut sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap penghuni kos. Meskipun biaya tambahan ini lebih bersifat sukarela dan bergantung pada kesediaan masing-masing penyewa, pemilik kos

²²Hasni Hadi (52 tahun), Pemilik Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 10 Juli 2025.

tetap menekankan bahwa iuran tersebut dimaksudkan sebagai bentuk kesadaran dan keikhlasan dari para penghuni kos untuk berpartisipasi dalam menjaga kebersihan lingkungan kos.

Konfirmasi mengenai status biaya tambahan ini juga ditanyakan kepada penyewa para penyewa, salah satunya yaitu Dina Mariana:

Saya tidak tahu wajib atau tidaknya, tapi setiap ibu kos datang menagih saya selalu membayar iuran itu.²³

Selanjutnya wawancara kepada penyewa lainnya mengenai status biaya ini, yaitu Rahmawati:

Sepertinya wajib karena dipakai untuk upah petugas kebersihannya. Dan setiap ibu kos datang menagih saya selalu bayar.²⁴

Biaya tambahan tersebut meskipun oleh ibu kos menyatakan bahwa iuran itu tidak wajib, tetapi ada saja penyewa yang merasa terpaksa untuk membayarnya karena merasa tidak enak kepada pemilik kos. Seperti keterangan dalam wawancara salah satu penyewa berikut:

Kalau pembayaran kebersihan itu kan ibu kos yang langsung datang kesini menagih, jadi saya tidak enak kalo tidak bayar, jadi meskipun sebenarnya tidak terlalu setuju saya tetap bayar biasanya.²⁵

Setelah mengetahui status biaya tambahan yang ada di pondok Multazam dan pondok Gibran, hal yang penting untuk diketahui juga adalah persetujuan dari para penyewa di kedua kos tersebut. Jadi peneliti juga menanyakan mengenai hal ini kepada kedua pihak. Hasil wawancara kepada pemilik kos pondok Multazam, yaitu Hasni Hadi:

²³Dina Mariana (23 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 9 Juli 2025

²⁴Rahmawati (24 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 9 Juli 2025.

²⁵Noni Aulya (22 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 18 Juli 2025

Karena saya liat anak-anak setiap ditagih itu selalu membayar berarti mereka setuju, ya meskipun ada beberapa penghuni kos yang sama sekali tidak pernah membayar.²⁶

Berdasarkan keterangan diatas, pemilik kos menganggap para penyewa setuju dengan biaya tersebut, hal itu ia simpulkan berdasarkan penyewa yang bersia memberikan iuran kebersihan setiap ia menagihnya. Meskipun pemilik kos juga mengakui bahwa beberapa dari penyewa yang sama sekali tidak pernah membayar. Selanjutnya untuk mengetahui lebih jauh mengenai kesedian para penyewa untuk membayar biaya tambahan ini, peneliti melakukan wawancara kepada penyewa kos pondok Multazam, yaitu Dina Mariana:

Ya, meskipun mendadak, tapi saya tetap bayar setiap menagih karena kami juga sepertinya sibuk semua tidak sempat untuk membersihkan dan pasti orang yang membersihkan itu tentu harus digaji jadi saya tidak keberatan untuk memberikan iuran ini.²⁷

Wawancara juga dilakukan kepada penyewa kos lainnya, yaitu Rahmawati.

Berikut wawancaraanya:

Sebenarnya saya tidak apa-apa kalau membayar iuran ini. Tapi saya agak berat membayar karena pembayarannya itu biasa di-*double*.²⁸

Berbeda dengan kedua penyewa yang secara tegas menyetujui biaya tambahan diatas penyewa kos lainnya yaitu, Noni Aulya menyampaikan dalam wawancaranya bahwa:

Kalau pembayaran kebersihan itu kan ibu kos yang langsung datang kesini menagih, jadi saya tidak enak kalo tidak bayar, jadi meskipun sebenarnya tidak terlalu setuju saya tetap bayar biasanya. Karena kadang juga tidak dibersihkan.²⁹

²⁶Hasni Hadi (52 tahun), Pemilik Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 10 Juli 2025.

²⁷Dina Mariana (23 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 9 Juli 2025

²⁸Rahmawati (24 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 9 Juli 2025.

²⁹Noni Aulya (22 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 18 Juli 2025

b. Pondok Gibran

Berbeda dengan pondok Multazam, di pondok Gibran, biaya tambahan yang diberlakukan itu diwajibkan karena biaya tambahan tersebut digabungkan menjadi biaya pokok sewa. Jadi harga sewa di kos tersebut naik yang awalnya Rp 400.000 per bulan kemudian naik menjadi Rp. 450.000 per bulan karena adanya biaya tambahan yaitu Rp. 50.000 sebagai akibat dari peningkatan penggunaan air oleh para penyewa. Hal ini berdasar dari keterangan dari penyewa, Rezqa aulya maruf. Berikut wawancaranya:

Iya wajib karena tambahan itu sudah digabung jadi sewa pokok yang awalnya dibayar per bulan Rp.400.000 jadi sekarang Rp. 450.000.³⁰

Hal yang sama juga diperoleh dari hasil wawancara kepada pemilik kos, yaitu bapak Saul:

Wajib karena biaya itu digunakan untuk air yang digunakan para penyewa.³¹

Wawancara juga dilakukan kepada penyewa kos untuk mencari tahu persetujuan penyewa dengan adanya biaya tambahan ini. Berikut wawancara dengan penyewa, yaitu Rezqa Aulya Maruf:

Iya saya setuju dengan adanya biaya tambahan ini.³²

Kemudian pertanyaan yang sama juga diajukan kepada pemilik kos di pondok Gibran, yaitu Saul. Berikut wawancaranya:

Ya alhamdulillah sampai saat ini penyewa belum ada yang komplain.³³

³⁰Rezqa Aulya Maruf (21 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 6 Juli 2025.

³¹Saul (47 tahun), Pemilik Kos, *Wawancara*, Kelurahan Rangas, 8 Juli 2025.

³²Rezqa Aulya Maruf (21 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 6 Juli 2025.

³³Saul (47 tahun), Pemilik Kos, *Wawancara*, Kelurahan Rangas, 8 Juli 2025.

Berbeda dengan penyewa diatas, penyewa lain yaitu Salsabila menyampaikan ketidak setujuannya dengan biaya tambahan ini. Berikut wawancaranya:

Sebenarnya saya kurang setuju karena tidak adanya fasilitas tambahan yang diberikan atas biaya tambahan itu dan penjagaan disini kurang. Kalau masalah meningkat penggunaan air itu karena bertambah penyewa dan disitu juga baru ada tambahan. Airnya malah tambah sedikit mengalirnya.³⁴

Adapun keterangan yang juga diperoleh dalam wawancara kepada salah satu penyewa pondok Gibran, yaitu Nurul Fauzia. Berikut wawancaranya:

Ya setuju tidak setuju. Saya tidak punya pilihan karena setahu saya kos ini yang terdekat.³⁵

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa kewajiban membayar biaya tambahan di pondok Multazam dan pondok Gibran tersebut berbeda. Biaya tambahan di pondok Multazam bersifat tidak wajib, melainkan mengharapkan kesadaran dan keikhlasan dari para penyewa di kos tersebut. Sedangkan di pondok Gibran, biaya tambahan yang diberlakukan bersifat wajib karena dimasukkan dan ditagihkan bersama sewa pokok.

C. Kesesuaian Prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah terhadap Biaya Tambahan dalam Sewa Menyewa Kos di Pondok Multazam dan Pondok Gibran di Passarang

Pendekatan secara sosiologis sebelumnya membuat kita memahami bahwa kebijakan biaya tambahan yang dilakukan di kedua kos tersebut adalah sebagai respon terhadap dinamika lingkungan kos, yaitu masalah kebersihan dan tarif air yang merupakan kebutuhan operasional. Namun pendekatan normatif *syar'i* menekankan bahwa perubahan seperti itu tidak boleh dilakukan secara sepihak

³⁴Salsabila (21 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 6 Juli 2025.

³⁵Nurul Fauzia (20 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 18 Juli 2025

atau tanpa persetujuan ulang karena akan melanggar prinsip-prinsip muamalah yang sah.

Oleh karena itu selanjutnya akan dilakukan analisis secara mendalam mengenai biaya tambahan dalam sewa menyewa kos yang ada di pondok Multazam dan pondok Gibran menggunakan perspektik hukum ekonomi syariah.

1. Praktik sewa menyewa kos di Pondok Multazam dan Pondok Gibran berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah

Berdasarkan data yang diperoleh praktik sewa menyewa di Pondok Multazam dan Pondok Gibran dilakukan dengan cara lisan antara pemilik dan penyewa kos. Prosesnya dimulai dengan dengan komunikasi dan kesepakatan mengenai harga sewa serta aturan dasar selama masa tinggal di kos tersebut. Setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat, maka penyewa diperbolehkan langsung menempati kos yang telah disepakati.

Perjanjian yang dilakukan antara penyewa dan pemilik kos tersebut, dalam istilah fikih muamalah, termasuk dalam akad ijarah. Praktik sewa menyewa kamar kos ini memenuhi seluruh rukun sahnya akad ijarah, yang terdiri atas:

- a. Adanya mu'jir dan musta'jir. Rukun yang pertama adanya pihak pertama yaitu penyewa, dalam hal ini pemilik kos dan pihak kedua sebagai pihak yang menyewa, dalam hal ini penghuni atau penyewa kamar kos.
- b. Adanya objek akad. Berupa barang yang disewakan. Dalam hal ini, kamar kos yang akan diambil hak penggunaannya atau manfaatnya.
- c. Adanya ujah. Ujah atau upah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Ujah ini menjadi bentuk kompensasi yang diberikan oleh penyewa kepada pemilik kos atas penggunaan manfaat kamar kos miliknya.

d. Adanya sighat atau ijab kabul antara mu'jir dan musta'jir.³⁶ Sighat yaitu pernyataan saling setuju dari kedua belah pihak yang berakad. Dalam praktik sewa menyewa kos ini, sighat dilakukan secara lisan dan sederhana, yaitu ketika penyewa dan pemilik kos saling membicarakan mengenai harga kamar dan setelah keduanya saling setuju, dilanjutkan dengan pembayaran dan penyewa langsung menempati kamar.

Adapun bentuk ijarah yang dilakukan pada sewa menyewa kos di pondok Multazam dan pondok Gibran masuk dalam kategori akad *ijārah 'alā al-manāfi'*. *Ijārah 'alā al-manāfi'* merujuk kepada sewa atas manfaat barang.³⁷ Dalam hal ini, sewa menyewa tersebut dikatakan termasuk *ijārah 'alā al-manāfi'* karena objek yang disewakan adalah manfaat dari suatu benda, yaitu manfaat dari kamar kos, bukan kepemilikan atas barang atau kamar itu.

Dalam akad ini, pemilik kos memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan atau memanfaatkan kamar dan fasilitas kos dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau harga sewa yang telah disepakati seperti di pondok Multazam dan pondok Gibran sama-sama per kamar Rp.450.000 per bulan. Penyewa hanya berhak atas pemanfaatan ruang, bukan atas kamar secara fisik, sehingga setelah masa sewa habis, hak penggunaan itu pun berakhir dan kamar kembali menjadi hak guna pemiliknya.

2. Analisis hukum ekonomi syariah terhadap praktik biaya tambahan dalam sewa menyewa kos di Pondok Multazam dan Pondok Gibran di Passarang

Berdasarkan hasil penelitian, biaya tambahan yang diterapkan di Pondok Multazam dan Pondok Gibran merupakan biaya yang sebelumnya tidak dibahas dalam akad awal antara penyewa dan pemilik kos. Dengan kata lain, biaya

³⁶Ru'fah Abdullah, *Fiqih Muamalah* (Serang : Media Madani, 2020), h. 169-171.

³⁷Sephia Zalyanti dan Fauzatul Laily Nisa, "Hukum Sewa Menyewa Motor Rental dalam Perspektif Ekonomi Islam", *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen* 2, no. 6 (Juni 2024): h. 644.

tersebut muncul setelah akad berlangsung, sebagai bentuk tindakan terhadap kondisi tertentu yang dianggap perlu oleh pihak pemilik kos.

Pondok Multazam menerapkan biaya tambahan yang dikenakan untuk biaya kebersihan, dengan alasan bahwa kurangnya para penyewa dengan lingkungan kos yang mengakibatkan sampah berserakan membutuhkan perhatian dan pengeluaran rutin yang tidak tercakup dalam sewa utama. Sementara itu, di Pondok Gibran, biaya tambahan muncul karena adanya peningkatan penggunaan air oleh para penghuni yang dinilai melebihi dari batas normal yang dipakai sebelumnya, sehingga berdampak langsung pada jumlah token yang harus diisikan dan ditanggung oleh pemilik kos.

Adapun penyampaian informasi terkait biaya tambahan di kedua kos tersebut oleh pemilik kos sama-sama hanya disampaikan melalui pesan *whatsapp*. Meskipun pemilik kos telah berupaya menyampaikan informasi mengenai biaya tambahan tersebut kepada penyewa, tapi masih ada penyewa yang tidak mengetahui adanya penyampaian tersebut.

Pada dasarnya, semua bentuk pembayaran dalam transaksi muamalah harus memiliki dasar akad yang sah. Dalam konteks hukum Islam, akad merupakan landasan utama sah atau tidaknya suatu transaksi. Oleh karena itu, biaya tambahan yang dimasukkan dalam sewa menyewa kos di Pondok Multazam dan Pondok Gibran tidak dapat serta merta dibenarkan, melainkan harus ditinjau dari keabsahan akadnya.

Berdasarkan hasil penelitian dan teori yang digunakan, dapat dipahami bahwa keberadaan biaya tambahan di pondok Multazam dan pondok Gibran termasuk kategori akad yang sah. Hal ini dikarenakan biaya tambahan tersebut sudah memenuhi syarat dan rukun akad, khususnya pada aspek kesepakatan bersama dan transparansi. Kesepakatan bersama tampak dari adanya

pemberitahuan yang disampaikan para pemilik kos tersebut melalui *whatsapp*. Penyampaian ini memperlihatkan bahwa pemilik kos terbuka dalam menyampaikan adanya biaya tambahan. Selain itu, tidak adanya penolakan atau keberatan dari para penyewa setelah pemberitahuan tersebut menjadi indikator bahwa akad biaya tambahan itu diterima dengan kerelaan.

Selanjutnya agar lebih jelasnya, akan dianalisis lebih dalam bagaimana praktik pembebanan biaya tambahan yang diterapkan di pondok Multazam dan pondok Gibran ditinjau melalui prinsip-prinsip dasar dalam hukum ekonomi syariah berikut :

a. Kesepakatan bersama

Prinsip ini menekankan bahwa setiap transaksi harus dilandasi oleh kerelaan dan persetujuan kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan dan ketidaktahuan. Seperti yang terkandung dalam QS. Al-nisa/4: 29:

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

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu.³⁸

Battuanna:

*E, inggannana to matappa', dao paande barang-barang andiang macoa, salaenna sawa' pa'danggangan iya melo' para melo' disesemu.*³⁹

Ayat ini menunjukkan bahwa setiap pengambilan manfaat atau harta dalam transaksi hanya diperbolehkan atas dasar suka sama suka dalam hal ini harus ada

³⁸Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019* (Jakarta, Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019) h. 112.

³⁹Muh. Idham Khalid Bodi, dkk., *Koroang Mala'bi Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia* (Makassar: Direktorat Jendral Bimas Islam Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019), h. 147-148.

kesepakatan dan tanpa adanya unsur paksaan atau ketidaktahuan. Hal ini juga sejalan dengan keterangan yang diberikan oleh ustadz Husain. Berikut wawancaranya:

Pada hakikatnya, segala bentuk perjanjian harus diketahui kedua belah pihak. Jika ada salah satu pihak tidak mengetahui maka akad yang terjadi itu cacat karena sejatinya akad itu harus berdasarkan kerelaan kedua pihak.⁴⁰

Oleh karena itu, peneliti juga menanyakan secara langsung kepada penyewa mengenai persetujuan terhadap biaya tambahan yang dikenakan oleh pemilik kos. Dalam wawancara tersebut, penyewa menyatakan setuju untuk membayar biaya tambahan tersebut, meskipun pemberitahuannya dilakukan setelah akad berjalan. Hal serupa juga ditemukan dalam praktik di Pondok Multazam. Peneliti menanyakan kepada penyewa terkait persetujuan terhadap biaya tambahan yang dikenakan. Berdasarkan hasil wawancara, penyewa yang ditemui sama-sama menyatakan setuju dengan biaya tambahan tersebut. Berikut salah satu wawancaranya :

Ya, meskipun mendadak, tapi saya tetap bayar setiap menagih karena kami juga sepertinya sibuk semua, tidak sempat untuk membersihkan dan pasti orang yang membersihkan itu tentu harus digaji jadi saya tidak keberatan untuk memberikan iuran ini.⁴¹

Dari pernyataan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa, meskipun terdapat penyewa yang baru mengetahui biaya tambahan pada saat dilakukan penagihan, namun beberapa penyewa mengakui bahwa biaya tambahan tersebut diperlukan karena ditujukan untuk kemaslahatan bersama, yaitu menjaga kebersihan dan kenyamanan lingkungan kos. Biaya tambahan tersebut menjadi solusi praktis atas kondisi para penyewa yang sibuk dengan aktivitas kuliah sehingga kewajiban menjaga kebersihan, sebagaimana tercantum dalam aturan tertulis kos, tidak terlaksana dengan baik. Dengan adanya biaya tambahan untuk

⁴⁰Husain (52 tahun), Dosen Hukum Ekonomi Syariah, *Wawancara*, STAIN Majene, 21 Juli 2025.

⁴¹Dina Mariana (23 tahun), Penyewa Kos, *Wawancara*, Kelurahan Totoli, 9 Juli 2025.

kebersihan, pemilik kos dapat memastikan lingkungan kos tetap terjaga dan terhindar dari dampak negatif lingkungan kos.

Dalam hal ini, ketentuan biaya tambahan dapat dipandang sebagai bentuk akad baru yang diperbolehkan dalam syariah. Hal ini sejalan dengan hadis Nabi Muhammad SAW. yang memperbolehkan akad atau perjanjian baru, sebagaimana sabdanya:

قال رسول الله ﷺ: وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ
أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya :

Dan kaum muslimin harus memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati kecuali syarat yang mengharamkan suatu yang halal atau menghalalkan suatu yang haram.⁴²

Hadis ini menjadi landasan bahwa penetapan biaya baru dalam hal ini biaya kebersihan dapat dibenarkan menurut syariah. Biaya tambahan tersebut muncul sebagai bentuk akad baru yang dilatarbelakangi oleh kebutuhan bersama. Seperti halnya di pondok Multazam, pondok Gibran juga muncul biaya tambahan sebagai respon atas peningkatan penggunaan air oleh penyewa. Kebutuhan air yang semakin tinggi mengakibatkan biaya operasional juga meningkat, sehingga pemilik kos merasa perlu menetapkan biaya tambahan sebesar Rp.50.000

Dalam perspektif hadis diatas, penambahan biaya tersebut dapat dipandang sebagai bentuk akad baru yang sah selama disampaikan dengan transparan. Biaya tambahan tersebut bukan bentuk kezaliman, melainkan penyesuaian agar kebutuhan air tetap terpenuhi dan pelayanan kos berjalan dengan baik.

b. Transparansi

Prinsip ini menegaskan pentingnya kejelasan dalam setiap perjanjian yang dilakukan, yaitu perlu adanya informasi dalam setiap transaksi agar tidak

⁴²Diriwayatkan oleh Muhammad ibn Isa al-Tirmidzi, Sunan al-Tirmidzi, Edisi Dar al-Fikr, Juz 7, bab Al-Ahkam, hadith no. 1352, h. 635.

menimbulkan keraguan, ketidakadilan dan kesalahpahaman di kemudian hari.

Berdasarkan firman Allah SWT dalam QS. Al-baqarah/2: 282 berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسْمُومٍ فَاكْتُبُوهُ ط وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Terjemahannya:

Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar.⁴³

Battuanna:

E inggannana to matappa', mua' siayumaio (mammua-mala-o) mie' andiang silennarang me'apa wattu di pattattu, sitinayannao mie' mattulisi. Anna sitinayannai panulis di antaramu mattulisi siola adil (parua).⁴⁴

Meskipun konteksnya utang-piutang, tetapi ayat tersebut mengajarkan prinsip umum bahwa setiap perjanjian atau transaksi harus dicatat, dijelaskan secara rinci, dan disaksikan, agar tidak terjadi kecurangan atau perselisihan di kemudian hari. Ini adalah bentuk transparansi yang sangat ditekankan dalam syariat Islam.

Pada praktik biaya tambahan di pondok Multazam dan pondok Gibran, kedua pemilik kos tersebut telah berusaha menerapkan prinsip transparansi ini dengan memberikan informasi secara terbuka mengenai adanya biaya tambahan melalui *whatsapp*. Dengan langkah ini, pemilik kos sudah menunjukkan itikad baik untuk mengkomunikasikan perubahan akad kepada seluruh penghuni. Bahkan pada pemilik pondok Gibran menyampaikan akan adanya biaya tambahan tersebut kepada penyewa beberapa bulan sebelum biaya tambahan itu diterapkan.

Islam, dalam menjaga para pihak yang bekerjasama dalam suatu akad agar tidak tercederai hak dan kewajibannya, memberikan perhatian besar terhadap perlindungan konsumen. Dalam perspektif hukum ekonomi Islam

⁴³Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019*,

⁴⁴Muh. Idham Khalid Bodi, dkk., *Koroang Mala'bi Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia*, h. 82

terdapat beberapa hak yang dijamin sebagai bentuk perlindungan terhadap konsumen, diantaranya:

- a. Hak untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, adil dan bebas dari pemalsuan.⁴⁵

Dalam konteks praktik biaya tambahan di pondok Multazam dan pondok Gibran, kewajiban ini telah dijalankan oleh pemilik kos. Hal ini terlihat cara pemilik kos menyampaikan adanya biaya tambahan secara terbuka melalui media komunikasi kepada penyewa. Tidak hanya menyebutkan jumlah yang harus dibayarkan, tetapi juga menjelaskan tujuan dan pengalokasian biaya tambahan tersebut.

- b. Hak untuk memperoleh advokasi dan penyelesaian sengketa yang adil.⁴⁶

Hak ini menjamin bahwa jika terjadi perselisihan atau ketidakpuasan antara penyewa dan pemilik kos seperti dalam hal ini penerapan biaya tambahan, penyewa memiliki hak untuk menyampaikan keluhan, mendapatkan penjelasan, dan memperoleh penyelesaian yang tidak merugikan salah satu pihak. Apabila dalam pelaksanaannya ada penyewa yang merasa keberatan karena tidak mengetahui sebelumnya adanya biaya tambahan atau merasa terbebani secara tidak adil, maka ia berhak menyuarakan pendapatnya tanpa takut akan tekanan atau intimidasi. Pemilik kos juga harus bersedia membuka ruang untuk membicarakan mengenai biaya tambahan ini apabila terdapat penyewa yang keberatan.

⁴⁵Amanda Tikha Santriati dan Dwi Runjani Juwita, "Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999", *Opinia De Jurnal* 2, no. 2 (Desember 2022): h. 40.

⁴⁶Amanda Tikha Santriati dan Dwi Runjani Juwita, "Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999", h. 40.

Adapun kaidah fikih muamalah yang membuka ruang kebolehan biaya tambahan yang dalam pelaksanaannya harus tetap memperhatikan prinsip-prinsip syariah. Salah satu kaidah fikih yang relevan yaitu “Hukum asal sesuatu adalah boleh, hingga ada dalil yang menunjukkan keharamannya.”⁴⁷ kaidah ini menunjukkan bahwa penambahan biaya tidak serta merta dilarang karena belum ada dalil yang secara jelas melarangnya terlebih dalam pelaksanaannya tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Bahkan, jika suatu kewajiban seperti menjaga keberishan atau memperbaiki fasilitas tidak dapat terlaksana tanpa adanya biaya tambahan dana, maka berdasarkan kaidah fikih “Sesuatu yang wajib tidak akan sempurna tanpanya, maka sesuatu itu adalah wajib”⁴⁸ biaya tambahan tersebut dapat dibolehkan. Berdasarkan kaidah tersebut, biaya tambahan dalam praktik sewa-menyewa kos di pondok Multazam dan pondok Gibran sejatinya dapat diterima secara *syar’i* karena sejak awal adanya penyampaian secara jelas dari para pemilik kos. Selain itu biaya tambahan ini juga memberikan manfaat yang besar bagi penghuni kos, karena dialokasikan demi kelangsungan fasilitas dan kenyamanan bersama, seperti kelancaran kebutuhan air serta terjaganya kebersihan lingkungan kos. Dengan demikian, penerapan biaya tambahan ini tidak hanya sah secara akad, tetapi juga membawa maslahat bagi seluruh pihak yang terlibat.

⁴⁷Duski Ibrahim, *Al-qawa'id Al-fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih)* (Cet. I; Palembang: Noerfikri Offset, 2019), h. 60.

⁴⁸Duski Ibrahim, *Al-qawa'id Al-fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih)*, h. 151.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan data dan hasil analisis yang telah dilakukan, peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa:

1. Pondok Multazam dan pondok Gibran menerapkan biaya tambahan dalam melakukan sewa menyewa kos. Di pondok Multazam, biaya tambahan diberlakukan karena lingkungan kos dianggap kurang terawat akibat minimnya perhatian dari para penyewa, sehingga pemilik kos merasa perlu untuk mempekerjakan seseorang untuk membersihkan area kos. Untuk mengupah pekerja tersebut, pemilik kos menetapkan iuran kebersihan namun bersifat tidak wajib. Adapun penyampaian informasi mengenai biaya tambahan ini hanya dilakukan melalui pesan grup *whatsapp*, yang menyebabkan sebagian penyewa tidak mengetahui adanya kebijakan tersebut hingga saat mereka ditagih. Meskipun demikian, dua orang informan menyatakan setuju dengan biaya tambahan tersebut, walaupun mereka baru mengetahui informasi mengenai biaya tambahan itu ketika sudah dimintai untuk membayar dan terdapat seorang penyewa yang tidak menyetujui biaya tambahan tersebut..

Sementara di pondok Gibran, biaya tambahan diberlakukan oleh pemilik kos karena adanya peningkatan penggunaan air oleh para penyewa. Kelebihan penggunaan air tersebut oleh pemilik kos di ukur dari semakin seringnya pemilik kos melakukan pengisian token air dibandingkan biasanya. Olehnya itu, pemilik kos menetapkan biaya tambahan yang sifatnya wajib yang menyebabkan kenaikan total biaya sewa. Informasi biaya tambahan tersebut disampaikan oleh pemilik kos

melalui pesan pribadi di *whatsapp*. Meskipun begitu, terdapat penyewa yang mengaku tidak menerima pemberitahuan sama sekali mengenai penambahan biaya tersebut.

2. Berdasarkan analisis hukum ekonomi syariah, biaya tambahan yang diberlakukan di pondok Multazam dan pondok Gibran dikategorikan sebagai akad yang sah, karena memenuhi syarat utama berupa adanya kesepakatan bersama dan penyampaian yang jelas mengenai alokasi biaya tambahan tersebut sebelum biaya tambahan itu ditagihkan oleh pemilik kos. Kesepakatan ini tampak dari kenyataan bahwa setelah penyampaian melalui media *whatsapp*, penyewa tidak mengajukan komplain atau penolakan, sehingga menunjukkan adanya kerelaan dalam menerima biaya tambahan tersebut. Selain itu, perlu dipahami juga bahwa tujuan diberlakukannya biaya tambahan tersebut sejatinya sangat mendatangkan manfaat, baik untuk menjaga kebersihan lingkungan kos maupun memenuhi kebutuhan air yang meningkat. Dengan adanya biaya tambahan, pemilik kos berupaya menghadirkan kenyamanan dan fasilitas yang lebih baik bagi penyewa.

B. Implikasi

Sebagaimana pokok persoalan yang telah diangkat dalam pembahasan sebelumnya, berikut beberapa saran yang diajukan :

1. Bagi pemilik kos, disarankan untuk mengantisipasi kemungkinan adanya biaya tambahan sebagai penyesuaian terhadap kondisi yang berbeda yang terjadi di lingkungan kos dengan mencantumkannya dalam aturan tertulis yang mereka terapkan di kosnya. Namun dalam pelaksanaannya, penerapan biaya tersebut juga harus melalui kesepakatan bersama dengan penyewa melalui musyawarah terlebih dahulu antara pemilik dan penyewa

kos. Serta pemilik kos harus memastikan bahwa pengalokasian biaya tambahan tersebut benar-benar berjalan lancar sesuai tujuan yang disampaikan.

2. Bagi penyewa, sebaiknya bersikap terbuka terhadap kemungkinan adanya biaya tambahan yang wajar, terutama jika biaya tersebut ditujukan untuk kepentingan bersama, seperti kebersihan atau fasilitas yang dibutuhkan. Khususnya pada biaya kebersihan, pada dasarnya disebabkan oleh kurangnya kepedulian penyewa dalam menjaga lingkungan kos. Dengan demikian, membayar biaya tambahan sekaligus merupakan bentuk tanggung jawab penyewa atas kewajiban yang mereka lalaikan. Selain itu, penyewa juga harus aktif dalam menanyakan dan memahami seluruh komponen biaya. Sikap proaktif ini penting agar tercapai kesepakatan yang adil dan menghindari kesalahpahaman dalam proses sewa menyewa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdullah, Ru'fah. *Fiqih Muamalah*. Serang : Media Madani, 2020.
- Abdussamad, Zuchri. *Metode Penelitian Kualitatif*. Cet. I; Makassar: CV. Syakir Media Press, 2021.
- Anurogo, Dito, dkk. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Cet.I; Kota Solok: PT. Mafy Media Literasi Indonesia, 2023.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018.
- Arfa, Faisar Ananda dan Watni Marpaung. *Metode Penelitian Hukum Islam*. Cet. II; Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.
- Baba, Mastang Ambo. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Cet. I; Makassar: Penerbit Aksara Timur, 2017.
- Bachtiar. *Metode Penelitian Hukum*. Cet. I; Pamulang: Unpam Press, 2018.
- Bodi, Muh. Idham Khalid, dkk. *Koroang Mala'bi Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia*. Makassar: Direktorat Jendral Bimas Islam Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019.
- Hani, Umi. *Fiqih Muamalah*. Cet. I; Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary Banjarmasin, 2021.
- Haryoko, Spto, dkk. *Analisis Data Penelitian Kualitatif (Konsep, Teknik & Prosedur Analisis)*. Cet. I; Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar, 2020.
- Hadis Riwayat Imam Muhammad bin Yazid Ibnu Majah Al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah, Kitab al-Ijarah, hadis no. 2434*. Mesir: Dar al-Ma'arif.
- Hadis Riwayat Imam Muslim bin al-Hajjaj al-Qushairi an-Naisaburi, *Shahih Muslim, Kitab Al-Imarah, hadis no. 1847*. Beirut: Dar Ihya at-Turath al-'Arabi.
- Hasan, Akhmad Farroh. *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*. Cet. I; Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018.
- Ibrahim, Duski. *Al-qawa'id Al-fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih)*. Cet. I; Palembang: Noerfikri Offset, 2019.
- Kementerian Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019*. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019.
- Kholidah, dkk. *Hukum Ekonomi Syariah*. Yogyakarta: Semesta Aksara, t.th.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Cet. I; Mataram: Mataram University Press, 2020.

- Nugroho, Sigit Sapto, dkk. *Metodologi Riset Hukum*. Cet. I; Surakarta: Oase Pustaka, 2020.
- Rahmadi. *Pengantar metodologi Penelitian*. Cet. I; Banjarmasin: Antasari Press, 2018.
- Sa'diyah, Mahmudatus. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Cet. I; Jepara: Unisnu Press, 2022.
- Siregar, Hariman Surya dan Koko Khoerudin. *Fiqh Muamalah: Teori dan Implementasi*. Cet. I; Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2019.
- Solikin, Nur. *Pengantar Metodologi Penelitian Penelitian Hukum*. Cet. I; Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021.
- Suaidi. *Fiqh Muamalah (dari Teori ke Problematika Kontemporer)*. Pamekasan: Duta Media Publishing, 2021.
- Sugiarto, Fitrah. *Fiqh Mu'amalah*. Cet. I; Yogyakarta: Pustaka Egaliter, 2022.
- Syaikhu, dkk. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: K- Media, 2020.
- Widjaja, Abdi. *Fiqh Muamalah*. Cet. I; Gowa: UIN Alauddin Makassar, 2022.
- Zahro', Khurun'in, dkk. *Hukum Ekonomi Syariah*. Cet. I; Deli Serdang: Az-Zahra Media Society, 2024.

Jurnal:

- Badruzaman, Dudi. "Implementasi Hukum Ekonomi Syari'ah Pada Lembaga Keuangan Syari'ah". *Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis* 2, no. 2 (2019): h. 81.
- Baihaqi, "Hukum Sewa Rumah-Rumah Kos dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah". *Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis Islam* 1, no. 2 (2022): h. 81-84.
- Al Hamid, Rizal, dkk. "Sinkronisasi Pendekatan Sosiologis dengan Penemuan Hukum Islam Sui Generis Kum Empiris", *Bertuah: Journal of Shariah and Islamic Economics* 4, No. 1 (April 2023), h. 52.
- Jamaluddin. "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam". *At-Tamwil : Kajian Ekonomi Syariah* 1, no. 1 (2019): h. 22.
- Kurniawan, Akta dan Nurul Khotimah. "Analisis Hukum Islam tentang Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Menurut Undang-Undang No.8 Tahun 1999", *FALAH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 1, no. 1 (2021): h. 1.
- Mallo, Muhammad Ghifary Ramadani. "Membangun Praktik Keagamaan yang inklusif dan Dialogis: Telaah Terhadap Pendekatan Teologis Normatif". *ISME: Journal of Islamic Studies and Multidisciplinary Research* 3, no. 1 (2025): h. 32.

Prabowo, Joko dan Joni Hendra. "Sewa Dalam Islam". *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisiplin* 8, no. 10 (2024): h. 86.

Santriati, Amanda Tikha dan Dwi Runjani Juwita. "Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999". *Opinia De Jurnal* 2, no. 2 (2022): h. 37-39.

Zalyanti, Sephia dan Fauzatul Laily Nisa. "Hukum Sewa Menyewa Motor Rental dalam Perspektif Ekonomi Islam". *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen* 2, no. 6 (2024): h. 644.

Skripsi:

Annovan, Lutfi. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Bagi Pemilik Kendaraan (Studi Kasus Pada Kos Yunia Putri Sukarame Bandar Lampung)". *Skripsi*. Lampung: Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung, 2020.

Latifah, Sarifah Nur. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tambahan Tarif Sewa-Menyewa Kamar Kos di Rumah Kost kyanan". *Skripsi*. Madura: Fakultas Syariah IAIN Madura, 2020.

Wulandari, Nawang. "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Karena Adanya Penghuni Tambahan Sementara (Studi Kasus Pada Kos Safira Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)". *Skripsi*. Lampung: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2024.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Pedoman Wawancara

(Pemilik kos)
1. Bagaimana perjanjian sewa menyewa di kos ini?
2. Apakah ada biaya tambahan yang diterapkan di kos ini?
3. Apa penyebab munculnya biaya tambahan tersebut?
4. Apakah penyewa diberitahu terlebih dahulu sebelum biaya tambahan ini diberlakukan?
5. Apakah biaya tambahan ini bersifat wajib?
6. Apakah penyewa setuju dengan biaya tambahan ini?

(Penyewa kos)
1. Bagaimana perjanjian sewa menyewa di kos ini?
2. Apakah ada biaya tambahan yang diterapkan di kos ini?
3. Apakah anda mengetahui penyebab munculnya biaya tambahan tersebut?
4. Apakah anda diberitahu terlebih dahulu sebelum biaya tambahan ini diberlakukan?
5. Apakah biaya tambahan ini bersifat wajib?
6. Apakah anda setuju dengan biaya tambahan ini?

(Akademisi)
1. Apa hukum biaya tambahan dalam sewa menyewa kos?

DOKUMENTASI

Gambar. 1



Ket. Wawancara kepada Pihak Pemilik Kos

Gambar. 2



Ket. Wawancara kepada Penyewa Kos

Gambar. 3



Ket. Wawancara kepada Akademisi

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Hajrah lahir pada 02 Agustus 2002. Ia merupakan anak tunggal dari pasangan ayah bernama Asli dan ibu bernama Bira. Saat ini, penulis bertempat tinggal di Desa Pussui, Kecamatan Luyo, Kabupaten Polewali Mandar. Riwayat pendidikan penulis dimulai dari tahun 2008 di TK. Setelah itu, penulis melanjutkan pendidikan dasar di SDN 025 Pussui dan berhasil menyelesaikannya pada tahun 2016. Pada tahun yang sama, penulis melanjutkan pendidikan tingkat menengah pertama di Mts DDI Pariangan dan lulus pada tahun 2018. Kemudian, penulis menempuh pendidikan tingkat menengah atas di MAN 1 Polewali Mandar pada tahun 2018 dan lulus pada tahun 2021. Setelah menyelesaikan pendidikan di tingkat MA, penulis mendaftar ke perguruan tinggi melalui jalur SPAN-PTKIN di Stain Majene. Penulis diterima sebagai mahasiswa pada jurusan syariah dan ekonomi bisnis Islam dengan program studi hukum ekonomi syariah.