

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NO 8
TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN
PADA AKAD SEWA KAMAR KOS
(Studi Kasus di Desa Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

WARDANI

NIM. 121108992

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) AR-RANIRY
DARUSSALAM - BANDA ACEH
2018 M / 1440 H**

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NO 8 TAHUN 1999
TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA AKAD SEWA KAMAR
KOS**

(Studi Kasus di Desa Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh)

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh

Wardani

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM : 121108992**

Disetujui Untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh :

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Agustin Hanafi, Lc, MA
NIP: 197708022006041002


Faisal Fauzan, SE., M.Si.Ak.CA
NIDN: 0113067802

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NO 8 TAHUN 1999
TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA AKAD SEWA KAMAR
KOS**

(Studi Kasus di Desa Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh)

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-I) Dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal

3 Agustus 2018

Jum'at,

21 Dzulka'idah 1439 H

Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi

Ketua,

Sekretaris,

Dr. Agusip Hanafi, Lc, MA

Azka Amalia Jihad, S.HL, M.E.I

NIP:197708022006041002

NIP:199102172018032001

Penguji I,

Penguji II,

Irwansyah, M.Ag.,MH

Syarifah Rahmatillah, SHL,MH

NIP: 197611132014111001

NIP:198204152014032002

Mengetahui

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Darussalam-Banda Aceh



Muhammad Siddiq, MH., PhD

NIP: 197703032008011015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. / Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Wardani
NIM : 121108992
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 27 Juli 2018
Yang Menyatakan



(Wardani)

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UU NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA AKAD
SEWA KAMAR KOS**

Nama : Wardani
NIM : 121108992
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
Tebal Skripsi : 60 halaman
Pembimbing I : Dr. Agustin Hanafi, Lc, MA
Pembimbing II : Faisal Fauzan, SE., M.Si, AK

Kata Kunci: *Hukum Islam, UU Perlindungan Konsumen, Ijarah*

ABSTRAK

Sewa menyewa adalah salah satu bentuk transaksi muamalah yang sering dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Kebutuhan tersebut dapat berupa manfaat barang atau jasa, seperti menyewakan kamar kos bagi para mahasiswa. Hukum Islam dan hukum positif mengatur dengan sebaik mungkin transaksi sewa menyewa sehingga tidak ada yang dirugikan antara penyewa dan yang menyewa. Tujuan skripsi ini adalah untuk mengetahui praktek akad sewa kamar kos bagi mahasiswa di Kecamatan Darussalam dan mengetahui analisis Hukum Islam dan UU NO 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan konsumen. Untuk memperoleh jawaban tersebut, dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data melalui wawancara dan observasi. Data yang berhasil dikumpulkan kemudian dianalisis dengan metode deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, akad sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa di Desa Rukoh yang terjadi dengan menggunakan *sighat* lisan, kemudian dalam sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa di Desa Rukoh mahasiswa tetap membayar sewa kos saat libur kuliah meskipun kamar kos tersebut tidak dimanfaatkan. Selanjutnya analisis Hukum Islam menyatakan bahwa akad sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa di Desa Rukoh bertentangan dengan Hukum Islam dikarenakan akad transaksi yang tidak jelas. Sedangkan analisis UU Perlindungan konsumen akad sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa melanggar hak penyewa sebagai konsumen untuk mendapatkan informasi lebih dari penyewa supaya tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Penulis menyarankan agar masyarakat yang menyewakan kamar kos untuk memperjelas aturan transaksi akadnya supaya tidak ada pihak yang dirugikan.

KATA PENGANTAR



Syukur *Alhamdulillah*, tidak ada ucapan yang paling pantas melainkan puja dan puji yang penuh keikhlasan, kepada Allah Swt., Tuhan semesta alam. Dengan rahmat dan pertolongan-Nyalah, maka skripsi ini dapat terselesaikan. Salawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad Saw. yang telah menghapus gelapnya kebodohan, kejahiliyahan, dan kekufuran, serta mengangkat setinggi-tingginya menara tauhid dan keimanan.

Suatu realita, bahwa tidak ada manusia yang sempurna. Demikian pula dalam penulisan karya ini, telah banyak pihak yang membantu penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih banyak kepada Bapak Dr. Agustin Hanafi, Lc, M.A selaku pembimbing I dan Faisal Fauzan, SE, M.Si, CA selaku pembimbing II, yang telah banyak memberikan bimbingan, bantuan, ide, dan pengarahan. Terimakasih penulis ucapkan kepada Bapak Dr. Khairuddin, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Bapak Bismi Khalidin, M.Si dan Bpk Amrullah, selaku Ketua dan Sekretaris prodi Hukum Ekonomi Syariah, juga Bapak Muhammad Yusuf, M.Ag., selaku Penasehat Akademik yang bersedia membimbing penulis dari awal hingga sekarang, serta semua dosen dan asisten yang mengajar dan membekali penulis dengan ilmu sejak semester pertama hingga akhir.

Rasa terimakasih dan penghargaan terbesar penulis hantarkan kepada Ayahanda Karimuddin dan Ibunda Khuzaimah tercinta yang telah memelihara

dengan penuh kasih, mendidik dengan pengorbanan yang tidak terhingga, serta terus memberikan dukungan dan doa yang tiada henti-hentinya kepada penulis. Selanjutnya terima kasih penulis ucapkan kepada abang Darmansyah dan adun Asnan Sami selaku keluarga penulis.

Terima kasih yang setulusnya penulis ucapkan kepada para sahabat seperjuangan yang setia memberi motivasi, Ayu, Zuhra, Ummi, Husniah, Cut Maisuri, Yuni, Julita, Tia, Maulidar, Nazar, Mirza, Jumeil, Zia, Roni, Rahmad, Teguh, dan seluruh teman-teman prodi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2011, serta para senior yang telah memberikan motivasi dan bantuan kepada penulis.

Tiada harapan yang paling mulia, selain permohonan penulis kepada Allah Swt. agar setiap kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis, semoga dibalas oleh Allah Swt dengan kebaikan, ganjaran, dan pahala yang setimpal. Akhirnya pada Allah jualah penulis memohon perlindungan dan pertolongan-Nya. Amin ya Rabbal 'Alamin.

Banda Aceh, 28 Juni 2018
Penulis,

Wardani

PEDOMAN TRANSLITERASI DAN SINGKATAN

A. TRANSLITERASI

Transliterasi Arab-Latin yang digunakan dalam penulisan Skripsi ini berpedoman pada transliterasi Ali Audah* dengan keterangan sebagai berikut:

| Arab | Transliterasi | Arab | Transliterasi |
|------|-------------------|------|---------------|
| ا | Tidak disimbolkan | ط | Ṭ |
| ب | B | ظ | Ẓ |
| ت | T | ع | ' |
| ث | Th | غ | Gh |
| ج | J | ف | F |
| ح | Ḥ | ق | Q |
| خ | Kh | ك | K |
| د | D | ل | L |
| ذ | Dh | م | M |
| ر | R | ن | N |
| ز | Z | و | W |
| س | S | ه | H |
| ش | Sy | ء | ' |
| ص | Ṣ | ي | Y |
| ض | Ḍ | | |

Catatan:

1. Vokal Tunggal

- ◌ (fathah) = a misalnya, حدث ditulis *hadatha*
 ◌ (kasrah) = i misalnya, قيل ditulis *qīla*
 ◌ (dammah) = u misalnya, روي ditulis *ruwiya*

2. Vokal Rangkap

- (ي) (fathah dan ya) = ay, misalnya, هريرة ditulis *Hurayrah*
 (و) (fathah dan wāw) = aw, misalnya, توحيد ditulis *tawhīd*

3. Vokal Panjang (maddah)

- (ا) (fathah dan alif) = ā, (a dengan garis di atas)
 (ي) (kasrah dan ya) = ī, (i dengan garis di atas)
 (و) (dammah dan wāw) = ū, (u dengan garis di atas)
 misalnya: (برهان, توفيق, معقول) ditulis *burhān, tawfīq, ma'qūl*.

*Ali Audah, *Konkordansi Qur'an, Panduan Dalam Mencari Ayat Qur'an*, cet II, (Jakarta: Litera Antar Nusa, 1997), xiv.

4. *Tā' Marbūṭah* (ة)

Tā' Marbutah hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah (t), misalnya (الفلسفة الاولى) = *al-falsafat al-ūlā*. Sementara *ta' marbūṭah* mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah (h), misalnya: (تهافت الفلاسفة, دليل الاناية, مناهج الادلة) ditulis *Tahāfut al-Falāsifah, Dalīl al-'ināyah, Manāhij al-Adillah*
5. *Syaddah* (تasydid)

Syaddah yang dalam tulis Arab dilambangkan dengan lambang (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan huruf, yakni yang sama dengan huruf yang mendapat *syaddah*, misalnya (إسلامية) ditulis *islamiyyah*.
6. Kata sandang dalam sistem tulisan arab dilambangkan dengan huruf ال transliterasinya adalah *al*, misalnya: النفس, الكشف ditulis *al-kasyf, al-nafs*.
7. *Hamzah* (ء)

Untuk hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata ditransliterasikan dengan ('), misalnya: ملائكة ditulis *mala'ikah*, جزئى ditulis *juz'ī*. Adapun hamzah yang terletak di awal kata, tidak dilambangkan karena dalam bahasa Arab ia menjadi alif, misalnya: اختراع ditulis *ikhtirā'*

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti Hasbi Ash Shiddieqy. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Mahmud Syaltut.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Damaskus, bukan Dimasyq; Kairo, bukan Qahirah dan sebagainya.

B. SINGKATAN

| | |
|------|--------------------------------------|
| Swt. | = <i>subhanahu wa ta'ala</i> |
| Saw. | = <i>salallahu 'alayhi wa sallam</i> |
| cet | = cetakan |
| QS | = Qur'an Surah |
| ra | = radiyallahu 'anhu |
| dkk | = dan kawan-kawan |
| t.p | = tanpa penerbit |
| t.th | = tanpa tahun |
| t.tp | = tanpa tempat penerbit |
| terj | = terjemahan |
| HR | = Hadits Riwayat |
| vol | = volume |

OUT LINE

| | |
|--|-------------|
| LEMBARAN JUDUL | i |
| PENGESAHAN PEMBIMBING | ii |
| PENGESAHAN SIDANG | iii |
| ABSTRAK | iv |
| KATA PENGANTAR..... | v |
| TRANSLITERASI..... | vi |
| DAFTAR LAMPIRAN | viii |
| DAFTAR ISI..... | xii |
| | |
| BAB SATU PENDAHULUAN | |
| 1.1. Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah..... | 6 |
| 1.3. Tujuan Penelitian..... | 7 |
| 1.4. Penjelasan Istilah | 7 |
| 1.5. Kajian Kepustakaan | 10 |
| 1.6. Metodologi Penelitian..... | 12 |
| 1.7. Sistematika Pembahasan..... | 15 |
| | |
| BAB DUA SEWA MENYEWAKAN DALAM HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN | |
| 2.1. Sewa Menyewakan Dalam Hukum Islam | 17 |
| 2.1.1. Pengertian Sewa Menyewakan | 17 |
| 2.2. Dasar Hukum Sewa Menyewakan..... | 18 |
| 2.3. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewakan | 20 |
| 2.4. Kewajiban Dalam Sewa Menyewakan..... | 27 |
| 2.5. Hal-Hal Yang Harus Diperhatikan Dalam Sewa Menyewakan..... | 30 |
| 2.6. Sewa Menyewakan Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen | 37 |
| 2.6.1 Pengertian Dan Batasan Konsumen..... | 40 |
| 2.6.2 Hak Dan Kewajiban Komsumen | 42 |
| | |
| BAB TIGA TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UU PERLINDUNGAN KONSUMEN NO 8 TAHUN 1999 TERHADAP AKAD SEWA MENYEWAKAN KAMAR KOS BAGI MAHASISWA DI DESA RUKOH KECAMATAN DARUSSALAM KOTA BANDA ACEH | |
| 3.1. Gambaran Umum/Letak Desa Rukoh | 45 |
| 3.2. Deskripsi Pelaksanaan Akad Sewa Menyewakan Kamar Kos Bagi Mahasiswa di Desa Rukoh..... | 46 |
| 3.3. Subjek Dan Objek Sewa Meyewakan di Desa Rukoh..... | 48 |
| 3.4. Proses Terjadinya Akad Sewa Menyewakan Kamar Kos Bagi Mahasiswa di Desa Rukoh | 49 |

| | | |
|-----|---|----|
| 3.5 | Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa di Desa Rukoh..... | 51 |
| 3.6 | Tinjauan Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Desa Rukoh | 54 |

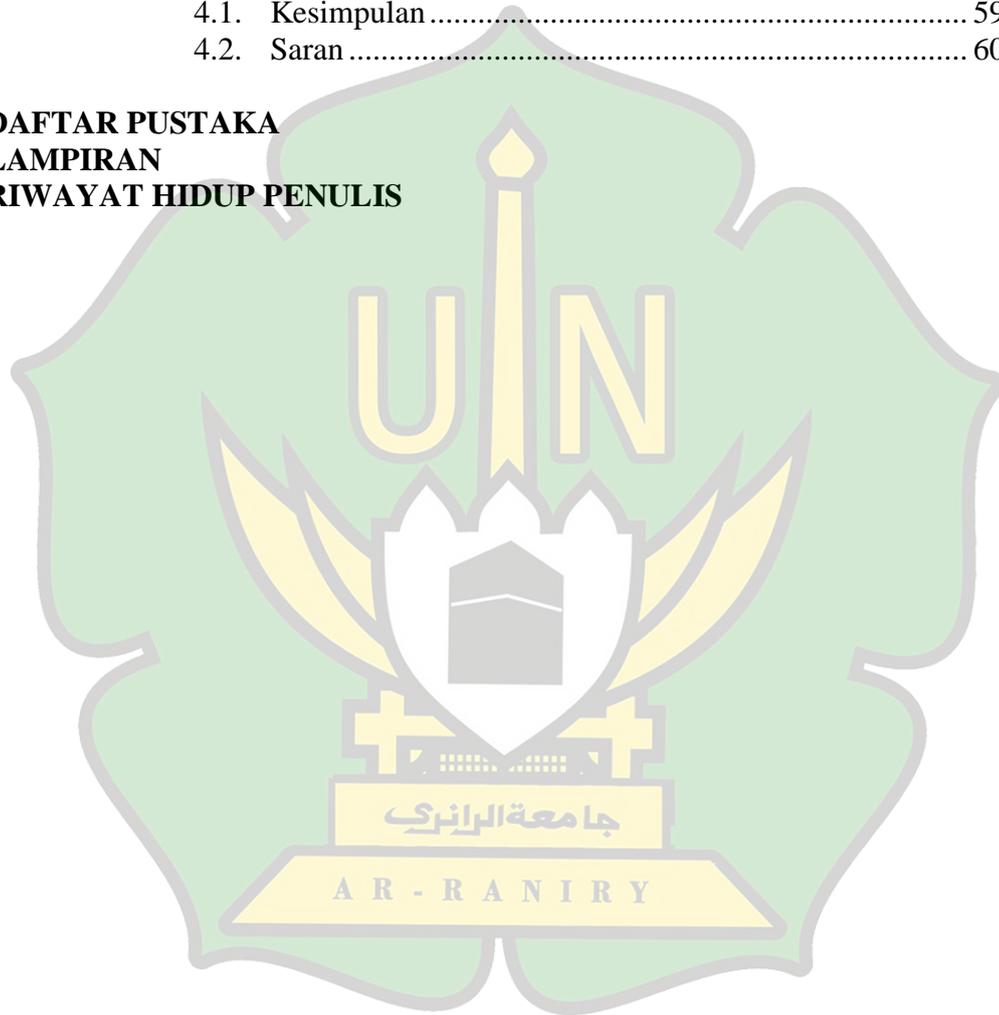
BAB EMPAT PENUTUP

| | | |
|------|-----------------|----|
| 4.1. | Kesimpulan..... | 59 |
| 4.2. | Saran | 60 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENULIS



BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Allah SWT telah menjadikan manusia saling membutuhkan satu sama lain, agar mereka saling tolong menolong dan saling tukar menukar kebutuhan, dalam segala urusan kepentingan hidup satu sama lain, baik dengan jalan jual beli, sewa-menyewa, atau pun bercocok tanam, baik dalam urusan untuk memenuhi kebutuhan sendiri maupun untuk kebutuhan umum. Dengan cara demikian kehidupan masyarakat jadi teratur dan makmur, serta hubungan satu sama lain akan menjadi erat, Akan tetapi karena adanya sifat tamak yang masih melekat pada diri manusia, yang masih suka mementingkan diri sendiri, agar supaya hak masing-masing tidak sampai menjadi sia-sia dan juga untuk menjaga kemaslahatan umum, agar pertukaran dapat berjalan dengan lancar dan teratur, maka agama memberi peraturan yang sebaik-baiknya, karena dengan teraturnya muamalah penghidupan manusia juga akan terjamin dengan sebaik-baiknya, perselisihan dan saling dendam tidak akan terjadi.

Sudah menjadi kodrat manusia sebagai makhluk sosial selalu membutuhkan dan memerlukan bantuan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, artinya kehidupan manusia merupakan suatu kesatuan hidup yang bersama-sama dan membutuhkan timbal balik.

Dalam rangka membantu dan untuk mencukupi kebutuhan hidupnya secara ekonomis, maka muncullah muamalah seperti: jual beli, pinjam meminjam, sewa-menyewa (*ijarah*) dan lain-lain. Baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kemaslahatan umum.

Manusia adalah makhluk sosial sehingga manusia harus hidup bermasyarakat dan saling tolong-menolong antar satu dengan yang lainnya, dengan berdasarkan pada prinsip *at-ta'awun*, yaitu saling membantu dan saling bekerja sama diantara anggota masyarakat untuk kebaikan. Hal ini sesuai dengan Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah Ayat 2 yaitu :

... وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: "Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan taqwa, dan janganlah tolong menolong dalam berbuat kejahatan dan pelanggaran..."

Diantara sekian banyak aspek kerjasama dan hubungan timbal balik manusia, maka sewa menyewa termasuk salah satu aspek yang sangat penting peranannya dalam meningkatkan kesejahteraan hidup tanpa melakukan pembelian barang karena jumlah uang yang terbatas, Misalnya: menyewa tanah, menyewa mobil dan lain-lain.¹

Ijarah atau sewa menyewa yang merupakan salah satu bagian dari transaksi muamalah untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia yang tujuan utamanya adalah untuk saling tolong menolong antara manusia satu dengan manusia lainnya, juga dapat menjadi solusi untuk meningkatkan perekonomian

¹Ahmad Rafiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997). hlm. 97.

umat manusia tentunya harus sesuai dengan mekanisme Hukum Islam yang sudah ditetapkan.²

Sedangkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia juga mengatur Pasal-Pasal tentang sewa menyewa yakni pada Bab ke 7 pada Pasal 1548 dijelaskan bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dimana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pada pihak yang lainnya.³ Kenikmatan manfaat suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya. Selanjutnya Pasal 1549 dijelaskan bahwa semua jenis barang baik yang tidak bergerak maupun yang bergerak dapat disewakan.⁴

Sewa menyewa kamar kos adalah satu dari banyak jenis sewa menyewa, dimana di daerah Darussalam Kecamatan Syiah Kuala yang berada di wilayah Darussalam Kota Banda Aceh, yang dengan banyaknya mahasiswa yang datang dari luar daerah maupun dari Kota Banda Aceh sendiri namun jauh dari kampus, banyak yang membutuhkan tempat tinggal selama mereka kuliah yang oleh masyarakat setempat dimanfaatkan dengan baik dengan menyediakan tempat sewa menyewa kamar kos, namun proses transaksi berawal dengan akad yang tidak jelas (*sighat*), sebagai contoh yang diambil oleh peneliti adalah dari proses terjadinya transaksi antara mahasiswa dan pemilik kamar kos sebagai contoh peneliti uraikan sebagai berikut: “mahasiswa berkata kepada pemilik kamar kos ”Pak/Bu: saya kos disini” dan dijawab oleh pemilik kamar kos ”Ya, Rp

²Hasby Ash-Shiddiqie, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), hlm 72.

³R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT.Pradnya Paramita, 2004), hlm 118.

⁴R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, hlm 115.

3.000.000” tanpa ada kelanjutan penjelasan perjanjian seperti penjelasan manfaat sewa misalnya, yang akhirnya berbuntut pada masa liburan Semester, dimana adanya peraturan bahwa Mahasiswa dalam masa liburan tetap membayar penuh meskipun tidak menempati kamar kos, Padahal tidak ada kesepakatan dalam perjanjian di awal, oleh pemilik kamar kos dengan alasan bahwa bayaran tersebut sebagai biaya jasa penitipan barang selama liburan, sedangkan yang dipersewakan dalam sewa menyewa kamar kos adalah manfaatnya.⁵

Untuk memperjelas, manfaat yang seharusnya diperoleh mahasiswa dalam sewa menyewa kamar kos adalah sebagai berikut:

1. Berlindung atau berteduh (menempatnya).
2. Manfaat menggunakan listrik.
3. Manfaat menggunakan air.
4. Menempatkan atau menitipkan barang.

Sedangkan pada masa liburan semester selama dua bulan mahasiswa tidak menggunakan beberapa manfaat-manfaat diatas namun tetap diharuskan membayar penuh sebagaimana mendapatkan manfaat yang peneliti sebutkan diatas, hal ini menimbulkan permasalahan dan merugikan salah satu pihak dan ini bertentangan dengan Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa' Ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

⁵Sumber: Hasil Wawancara dengan Ridha Sabrina penyewa kos di Desa Rukoh Kecamatan Darussalam Banda Aceh, Hari Selasa 2 Januari 2018.

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil. Kecuali dengan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh diri. Sungguh, Sesungguhnya Allah maha penyayang. (QS. Surah An-Nisa’ Ayat 29)

Praktek sewa menyewa tersebut di atas juga tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada pada Pasal 4 dijelaskan bahwa hak konsumen adalah: “hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa”.

Berdasarkan syarat sah sewa (*ijarah*) adalah mewajibkan *ma’qud ‘alaih* (barang) bermanfaat dengan jelas terhadap orang yang menyewa (*‘aqid*), maka tidak ada perselisihan di antara *‘aqid* (orang yang akad). Di antara cara untuk mengetahui *ma’qud ‘alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.⁶ Kasus sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa yang terjadi di Kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh mengabaikan syarat sah *ijarah* tersebut diatas yaitu tidak menjelaskan manfaat dan pembatasan waktu atau masa sewa.

Agama telah memberikan peraturan sebaik-baiknya, karena dengan teraturnya muamalah, maka kehidupan manusia juga dapat terjamin dengan sebaik-baiknya, sehingga tidak ada hak antar sesama yang menjadi korban. Dengan adanya aturan Hukum Islam tentang sewa menyewa yang termasuk dalam

⁶ Ramat Syafe’i, *Fiqih Muamalah*, Cet. 3, (Bandung: Pustaka Setia, 2006). hlm 52.

Al-Qur'an ditambah dengan penjelasan-penjelasan Al-Qur'an dan Hadist, maka seluruh aspek sewa menyewa ada aturan hukumnya, dengan demikian setiap orang dalam melakukan sewa menyewa berkewajiban mentaati seluruh aturan hukum yang ada. Berdasarkan hasil pengamatan sementara, bahwa orang yang melakukan praktek sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa di Darussalam Kota Banda Aceh adalah Islam. Namun dalam prakteknya masih banyak diantara mereka yang menyimpang dari aturan-aturan hukum, baik dari segi akad maupun penggunaan atau pemanfaatan kamar kos dan hal-hal yang lain.

Berdasarkan permasalahan tersebut penulis tertarik melakukan penelitian ini dalam bentuk skripsi dengan judul yaitu **“Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa Dikecamatan Darussalam Kota Banda Aceh”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, agar permasalahan dalam pembahasan ini lebih praktis maka penulis merumuskannya dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

- 1.2.1 Bagaimana Analisis Hukum Islam dan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terhadap akad sewa kamar kos bagi mahasiswa di kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh ?
- 1.2.2 Bagaimanakah Praktek Akad sewa kamar kos bagi mahasiswa di kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1.3.1 Untuk Mengetahui Analisis Hukum Islam dan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen terhadap akad sewa kamar kos bagi Mahasiswa di Kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh.
- 1.3.2 Untuk Mengetahui Praktek Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa Di Kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh.

1.4 Penjelasan Istilah

1.4.1 Hukum Islam

Adapun istilah hukum menurut kamus bahasa Indonesia adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu.⁷ Menurut R. Soesilo menjelaskan hukum adalah sebuah norma yang terdapat di dalam masyarakat dan digunakan dalam untuk menghasilkan adanya keteraturan agar dapat terwujud sebuah keseimbangan di dalam masyarakat di mana masyarakat tidak dapat dengan sebebas-bebasnya dalam bermasyarakat”.⁸

Sedangkan Islam secara etimologi berarti tunduk, patuh, atau berserah diri. Islam adalah mengakui dengan lisan, meyakini dengan hati dan berserah diri kepada Allah SWT atas semua yang telah ditentukan dan ditakdirkan. Adapun Hukum Islam menurut Sirajuddin Abbas ialah doktrin (kitab) *syari'* yang bersangkutan dengan perbuatan orang-orang mukallaf yang bersangkutan dengan

⁷ *Ibid.*, hlm. 321.

⁸ R. Soesilo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 34.

perbuatan orang-orang mukallaf secara perintah atau diperintahkan memilih atau berupa ketetapan (taqdir).

Adapun Hukum Islam yang dimaksudkan dalam pembahasan proposal ini adalah upaya menelaah hukum Islam dan Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dari berbagai pandangan hukum dalam rangka menemukan jawaban terhadap Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa Dikecamatan Darussalam Kota Banda Aceh.

1.4.2 Perlindungan Konsumen

Pengertian perlindungan dalam bahasa inggris adalah *protection*. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)⁹ mengartikan perlindungan adalah tempat berlindung. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan atau kesamaan unsur-unsur, yaitu:

1. Unsur tindakan melindungi
2. Unsur pihak-pihak yang melindungi
3. Unsur cara-cara melindungi.

Sementara pengertian Hukum Perlindungan Konsumen menurut Az. Nasution perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur dan mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Sedangkan hukum konsumen adalah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup.¹⁰

⁹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta, 1990, hlm. 643

¹⁰Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, (Jakarta: Gramedia, 2001), hlm. 25.

1.4.3 Akad

Kata akad berasal dari kata bahasa Arab عقدا - عقدا yang berarti, membangun atau mendirikan, memegang, perjanjian, percampuran, menyatukan.¹¹ Bisa juga berarti kontrak (perjanjian yang tercatat).¹² Sedangkan menurut al-Sayyid Sabiq akad berarti ikatan atau kesepakatan.¹³

Secara *etimologi* akad adalah ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.¹⁴ Secara *terminologi*, ulama fiqih membagi akad dilihat dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus. Akad secara umum adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang, seperti jual-beli, perwakilan dan gadai. Pengertian akad secara umum di atas adalah sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyyah.¹⁵ Pengertian akad secara khusus adalah pengaitan ucapan salah seorang yang berakad dengan yang lainnya secara syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.¹⁶ Pengertian akad secara khusus

¹¹Louis Ma'luf, *Al-Munjid fi al-Lughat wa al-'Alam*, (Beirut: Dar al-Masyriq, 1986), hlm. 518.

¹²A. Warson Al Munawir, *Kamus Arab Indonesia al-Munawir*, (Yogyakarta: Ponpes Al-Munawir, 1984), hlm. 1023.

¹³Al-Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, jilid 3, (Beirut: Dar Al-Fikr, Cet. Ke-3, 1988), hlm.127.

¹⁴Wahbah Al-Juhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, (Beirut: Dar Al-Fikr, 1989), hlm. 80.

¹⁵Rachmad Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, cet. Ke-2, 2004), hlm. 43.

¹⁶vAl-Kamal Ibnu al-Humam, *Fath al-Qodir*, Juz. 5, hlm. 74.

lainnya adalah perikatan yang ditetapkan dengan *ijab qabul* berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objek akad.¹⁷

1.5 Kajian Pustaka

Dalam penelusuran awal sampai saat ini penulis belum menemukan penelitian atau tulisan yang secara spesifik mengkaji sebagaimana penulisan skripsi ini yang berjudul “Analisis Hukum Islam dan UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa Dikecamatan Darussalam Kota Banda Aceh”

Adapun Literatur lain yang menyinggung tentang karya ilmiah ini yaitu skripsi yang ditulis oleh Isnatul Fitriah dengan judul: Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Hukum Islam. Dari hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa di dalam suatu pelaksanaan akad sewa, dapat dilihat dari unsur akad dalam pertalian *ijab* dan *qabul*. Untuk itu, sebelum tercapainya kesepakatan perlu diperhatikan syarat dan rukun dalam sewa kamar kos. Akad *ijarah* adalah bentuk pertukaran yang objeknya berupa manfaat dengan disertai imbalan tertentu. Sighat dalam pelaksanaan akad sewa kamar kos dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, perbuatan dan isyarat. Dalam buku BW akad sewa menyewa dijelaskan dalam pasal 1233 KUH Perdata. Perlindungan konsumen merupakan upaya menjamin kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum bagi konsumen.

¹⁷ Rachmad Syafe'I, *Fiqih ...*, hlm. 44.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan didapatkan kesimpulan, bahwa pelaksanaan akad sewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang adalah secara sederhana sesuai tradisi yakni mahasiswa datang ke rumah pemilik kos yang apabila mereka cocok dengan harga yang disewa maka penyewa (mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang) langsung memberikan uang muka pada pemilik kos. Kesepakatan akad *ijarah* tidak sesuai dengan asas akad syariah yakni *luzum*/tidak berubah dan asas transparansi. Bahasa akad yang digunakan yaitu bahasa Indonesia dan bahasa Jawa. Tinjauan undang-undang Nomor 8 tahun 1999 adalah tidak adanya kesepakatan awal perjanjian jika selama liburan semester selama satu atau dua bulan disebutkan membayar fasilitas kos meskipun tidak dimanfaatkan, hal tersebut tidak sesuai dengan Bab ke-3 pada Pasal 4 dijelaskan hak konsumen.¹⁸

Dengan demikian, yang membedakan penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian di atas yaitu dari masalah yang penulis angkat bahwa adanya ketidakjelasan akad antara pemilik kos dengan mahasiswa yang akan menyewa kso tersebut, baik yang berkaitan dengan penggunaan barang/alat didalam kamar kos, pembayaran uang listrik dan sewa kos selama liburan semester. Sehingga dari permasalahan ini mahasiswa selaku penyewa kos merasa dirugikan dari segi ekonomis, mengingat mahasiswa tersebut anak perantauan, jadi penulis merasa perlu melakukan penelitian ini secara lebih detail.

¹⁸ Isnatul Fitriyah, *Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa Uin Maulana Malik Ibrahim Malang*, (Malang, UIN Malang, 2012), hlm 2.

1.6 Metode Penelitian

Dalam penulisan karya ilmiah, metode yang digunakan sangat erat hubungannya dengan masalah yang akan diteliti, karena metode tersebut sangat mempengaruhi baik atau tidaknya suatu penelitian. Oleh karena itu metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam karya ilmiah ini adalah metode deskriptif analisis, yaitu suatu metode yang digunakan dengan cara mencari fakta-fakta yang ada di lapangan kemudian dianalisa, selanjutnya dipaparkan secara sistematis, faktual dan akurat.¹⁹

1.6.2 Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang berhubungan dengan objek kajian yaitu berupa data primer dan data sekunder, maka penulis menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian perpustakaan (*library research*).

a. Penelitian lapangan (*field research*)

Metode ini digunakan untuk memperoleh data-data primer yang akurat di lapangan yang dilakukan terhadap objek pembahasan yang mengharuskan pada penelitian lapangan, yaitu tentang Perlindungan Konsumen terhadap akad sewa kamar kos bagi mahasiswa di kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh.

b. Penelitian perpustakaan (*library research*)

Yaitu suatu teknik yang digunakan untuk mendapatkan data sekunder yang mendukung teori-teori di lapangan sebagai sebuah referensi, dimana penulis

¹⁹Moh. Nazir. *Metode Penelitian*, (Darussalam: Ghalia Indonesia, 1983), hlm.54.

dapatkan dengan cara membaca dan mengkaji buku-buku, artikel, situs-situs atau *website* yang berkaitan dengan topik pembahasan. Kemudian disesuaikan dengan data yang sudah ada untuk menyelesaikan karya ilmiah ini sehingga mendapatkan hasil yang akurat.

1.6.3 Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan cara bertemu langsung untuk menukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan dalam satu topik tertentu,²⁰ dengan menanyakan beberapa pertanyaan kepada responden yang dianggap tepat untuk memberikan keterangan-keterangan tentang penelitian ini, yaitu kepada para pihak yang pemilik kos juga kepada mahasiswa yang menyewa kos tersebut, adapun tehnik digunakan dalam wawancara ini menggunakan tehnik porposif sampling dimana sampel diambil secara acak dari populasi yang ada sesuai dengan kebutuhan penulis.

b. Dokumentasi

Penulis juga menggunakan dokumentasi sebagai penambahan data dalam bentuk tulisan yang mengandung keterangan dan penjelasan yang sesuai dengan pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian.²¹ Dalam melaksanakan dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku-buku, brosur-brosur, koran serta dokumen-dokumen lainnya.

1.6.4 Instrumen Pengumpulan Data

²⁰ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kuantitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2007), hlm.72.

²¹ Muhammad, *Metode Pemikiran Ekonomi Islam Pendekatan Kualitatif*, (Jakarta: Raja Wali Press, 2008), hlm.152.

Instrumen pengumpulan data adalah alat-alat yang digunakan untuk membantu penulis dalam melakukan penelitian, di sini penulis menggunakan instrumen alat untuk merekam, alat tulis, laptop dan kertas yang berisikan pertanyaan-pertanyaan tentang praktek sewa menyewa pada kos tersebut. Sedangkan untuk dokumentasi, penulis mengambil data yang langsung berhubungan dengan Perlindungan Konsumen terhadap akad sewa kamar kos bagi mahasiswa di kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh.

1.6.5 Langkah-Langkah Analisis Data

Memulai dengan menjelaskan hal yang melatarbelakangi masalah awal tentang analisis Hukum Islam dan UU Perlindungan Konsumen No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen terhadap akad sewa kamar kos bagi mahasiswa di kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh, serta tujuan pembahasan, kemudian memilih metode pengumpulan data, teknik pengumpulan data dan langkah-langkah analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

Kemudian selanjutnya mengkaji dan menjelaskan teori-teori yang telah ada mengenai penyelesaian sengketa jual beli tanah kebun sawit menurut Hukum Islam dan hukum positif.

Ini adalah tahap akhir dari penelitian ini dengan mencari jawaban dari pokok permasalahan dalam penelitian ini berdasarkan hasil kajian mengenai Analisis Hukum Islam dan UU No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan

Konsumen terhadap akad sewa kamar kos bagi mahasiswa di kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh.

Untuk penyusunan dan penulisan karya ilmiah ini berpedoman pada buku penulisan karya ilmiah mahasiswa yang diterbitkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh 2013.

1.7 Sistematika Pembahasan

Untuk lebih mempermudah pembahasan dan penulisan pada skripsi ini maka penulis mengklarifikasikan permasalahan dalam beberapa bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab Satu merupakan bab pendahuluan yang menjelaskan atau membahas secara singkat dan sederhana tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, sistematika pembahasan serta menjadi dasar atau acuan dalam menulis skripsi ini.

Bab Dua adalah bab yang membahas secara umum tentang “Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap akad sewa kamar kos bagi mahasiswa di kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh, yang terdiri dari pengertian perlindungan konsumen dan Akad sewa kamar kos bagi mahasiswa menurut pandangan Hukum Islam dan UU No.8 Tahun 1999 mengenai perlindungan konsumen.

Bab Tiga merupakan bab yang membahas akad sewa kamar kos menurut Hukum Islam dan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 yang terdiri dari: ketentuan-ketuan Hukum Islam dalam penentuan akad sewa dan peraturan-peraturan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. dan

Bab Empat merupakan bab penutup yang merumuskan beberapa kesimpulan dari beberapa permasalahan yang terdapat dalam bab-bab sebelumnya, dan memberikan beberapa saran dan masukan untuk perbaikan di masa yang akan datang.



BAB DUA

SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

2.1 Sewa-menyewa Dalam Hukum Islam

2.1.1 Pengertian Sewa-menyewa (*Al-Ijarah*)

Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-'iwadu* (ganti). Dari sebab itu *as-sawab* (pahala) dinamai *ajru* (upah).¹ Menurut pengertian syara' *al-ijarah* adalah Suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²

Menurut Muhammad Rawwas *ijarah* adalah akad atas manfaat yang diperbolehkan penggunaannya, yang jelas wujudnya, mempunyai tujuan dan maksud, yang memungkinkan untuk diberikan dengan tidak mengurangi nilai barang yang dipinjam, dengan pengganti (upah) yang jelas.³

Karena itu menyewakan pohon untuk dimanfaatkan buahnya, tidaklah sah, karena pohon bukan sebagai manfaat. Demikian pula halnya menyewakan dua jenis mata uang (emas dan perak), makanan untuk dimakan, barang yang dapat ditakar dan ditimbang. Karena jenis-jenis barang ini tidak dapat dimanfaatkan kecuali dengan menggunakan barang itu sendiri.

Manfaat terkadang berbentuk manfaat barang, seperti rumah untuk ditempati, atau mobil untuk dinaiki (dikendarai). Dan terkadang berbentuk karya,

¹ Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, (Yogyakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 133.

² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*. Terjemahan Kamaludin A. Marzuki, (Surakarta: Pena Pundi Aksara, 2008), hlm. 15.

³ Muhammad Rawwas Qal 'Ahji, *Ensiklopedi Fiqh Umar Bin Khattab*, Terj. M. Abdul Mujib, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 1999), hlm. 177.

seperti karya seorang insinyur pekerja bangunan, tukang tenun, tukang pewarna (celup), penjahit dan tukang kayu. Terkadang juga manfaat itu berbentuk sebagai kerja pribadi seseorang yang mencurahkan tenaga, seperti para pekerja. Pemilik yang menyewakan manfaat disebut *mua'jir* (orang yang menyewakan). Pihak lain yang memberikan sewa disebut *musta'jir* (orang yang menyewa penyewa). Dan sesuatu yang diadakan untuk diambil manfaatnya disebut *ma'jur* (sewaan). Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *arjan* atau *ujrah* (upah) Manakala akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat. Dan orang yang menyewakan berhak pula mengambil upah, karena akad ini adalah *mu'awwadah* (penggantian).⁴

2.2 Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Al-Ijarah*)

Jumhur ulama berpendapat bahwa *ijarah* disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, As-Sunnah, dan *ijma'*.

a. Al-Qur'an

أَسْكِنُوهُنَّ مِّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وَّجَدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِن كُنَّ
 أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِن أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ
 أُجُورَهُنَّ وَأَتَمُّوْا بَيْنَكُمْ مَعْرُوفٍ ۚ وَإِن تَعَاَسَرْتُمْ فِى صُلْحٍ فَلْيَضْحَكُوا لَهُ ۗ ذَٰلِكَ خَيْرٌ

Artinya : “Tempatkanlah mereka (para istri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan hari mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah di talak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka

⁴ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*. Terjemahan Kamaludin A. Marzuki..., hlm. 15.

nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan anak-anakmu maka berikanlah imbalannya kepada mereka. Dan musyawarahkanlah diantara kamu segala sesuatu dengan mereka, dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan anakmu untuknya.” (QS. A.Thalaq: Ayat 6)

Kemudian dalam surat Al-Qashash ayat 26-27 Allah berfirman:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتِيَنَّكَ اسْتِجْرَاهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجْرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾
 قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجَابٍ ۖ فَإِنِ
 أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ۖ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۚ سَتَجِدُنِي إِن شَاءَ اللَّهُ
 مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya: “Dan salah seorang dari kedua perempuan itu berkata: “Wahai ayahku jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja pada kita adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya. Dia (Syuaib berkata: “sesungguhnya aku bermaksud ingin menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuan ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun dan jika engkau sempurnakan selama sepuluh tahun maka itu adalah suatu kebaikan darimu, dan aku tidak bermaksud memberatkan engkau, sesungguhnya engkau akan mendapatiku termasuk orang yang baik”.

b. Sunnah

اعطوا الاجر اجره قبل ان يجفف عرقه

Artinya: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”

من استاجرا جرا فليعمل اجره

Artinya: “Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritahukanlah upahnya”.⁵

c. Ijma’

Landasan ijma’nya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorangpun yang membantah kesepakatan (*ijma’*) ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.⁶

Kata *ijma’* secara bahasa berarti kebulatan tekad terhadap suatu persoalan atau kesepakatan tentang suatu masalah. Menurut istilah ushul fiqh, seperti dikemukakan ’Abdul-Karim Zaidan, adalah kesepakatan para mujtahid dari kalangan umat Islam tentang hukum syara’ pada satu masa setelah Rasulullah wafat.⁷

2.3 Rukun Dan Syarat Sewa-menyewa (*Ijarah*)

2.3.1 Rukun *Ijarah*

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* adalah *ijab* dan *qabul*, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al- isti’jar*, *al- iktira’*, dan *al-ikra*.⁸ *Ijarah* menjadi sah dengan *ijab qabul* lafaz sewa atau kuli dan yang berhubungan

⁵Rahmad Syafi’i, *Fikih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Setia, 2008), hlm. 124.

⁶Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*. Terjemahan Kamaludin A. Marzuki..., hlm. 18.

⁷Sarti Efendi, *Ushul Fiqih*, (Jakarta:Kencana, 2008), hlm. 125.

⁸ Rahmad Syafi’i, *Fikih Muamalah...*, hlm. 125.

dengannya, serta lafaz (ungkapan) apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut.⁹

Adapun menurut jumhur ulama, rukun *ijarah* ada empat, yaitu:¹⁰

1. Pelaku akad yaitu, *'aqid* (orang yang akad). *mu'jir* dan *musta'jir*, (orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah). *mu'jir* (orang memberikan upah atau yang menyewa). *musta'jir* (penerima upah)
2. Objek akad, yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan)
3. *Sighat akad*. yaitu *ijab qabul* antara *mu'jir* dan *musta'jir*.
4. *Ujrah* (harga sewa). Yaitu nilai harta yang dikeluarkan sebagai pengganti manfaat dari barang.

2.3.2 Syarat *Ijarah*

syarat *ijarah* ada beberapa macam diantaranya ialah:

1. Pelaku akad (*aqid*)
 - a. Keduanya harus *mumayyiz* Artinya mampu memahami akibat dari perjanjian dalam sewa menyewa, anak-anak, orang gila dianggap tidak memahami implikasi-implikasi dari perjanjian, sehingga yang dilakukan oleh mereka tidak sah menurut kalangan ulama fiqih.
 - b. *Baligh* (sampai umur)

Yaitu dewasa menurut hukum dan cakap dalam bertindak serta mampu menguasai hartanya.
 - c. Harus bebas memilih atau dengan kehendak sendiri.¹¹

Yaitu dalam melakukan perbuatan sewa menyewa tersebut salah

⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*. Terjemahan Kamaludin A. Marzuki..., hlm. 18.

¹⁰ Rahmad Syafi'i, *Fikih Muamalah...*, hlm. 125.

¹¹ A. Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah*, (Bandung: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 456.

satu pihak tidak melakukan suatu tekanan atau paksaan pada pihak lainnya. Apabila terjadi pemaksaan salah satu pihak pada pihak yang lain maka unsur menjadi hilang, sedangkan dalam sewa menyewa yang paling diutamakan adalah suka sama suka seperti yang tertuang dalam Al-Qur'an surat an-Nisa' ayat 29 yaitu:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar). Kecuali dengan cara perdagangan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sungguh Allah maha penyayang kepadamu”.

2. Objek Akad

a. Barang Harus Bermanfaat

Yang dimaksud manfaat disini adalah benda tersebut dapat digunakan sebagaimana mestinya, seperti nasi untuk dimakan, kuda untuk ditunggangi, dan lain-lain. Dan yang terpenting adalah manfaat tersebut tidak bertentangan dengan norma-norma agama

b. Hak Milik yang Melakukan Akad¹²

Yakni orang yang melakukan akad sewa menyewa adalah pemilik

¹² Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Yogyakarta: Prenada Media Group, 2003), hlm. 197.

sah dari barang tersebut, dan atau telah mendapat izin dari orang yang memiliki harta benda terhadap yang mewakilinya.

3. *Sighat Akad*

Adapun syarat *sighat* antara lain ialah;

a. *Ijab-qabul* itu harus jelas

Jika akad itu dengan lafadz, maka masing-masing yang berakad harus menggunakan lafadz yang jelas, sehingga dapat dipahami oleh kedua pihak.¹³

b. *Ijab* dan *qabul* itu harus ada kesesuaian

Seperti ucapan penjual, Saya jual barang ini dengan harga Rp 1.000.000, kemudian pembeli menjawab, Saya beli dengan harga Rp 1.000.000 maka akad jual beli itu sah. Sebaliknya, jika tidak terjadi kesesuaian antara kedua belah pihak tidak ada kesamaan, seperti jika pembelinya menjawab, Saya beli dengan harga Rp 500 ribu, maka akad tersebut tidak sah.

c. Antara *ijab* dengan *qabul* itu harus bersambung

Artinya, *ijab qabul* itu dilakukan dalam satu majelis. Sedangkan majelis akad adalah situasi atau keadaan yang di dalamnya dua pelaku akad melakukan akad. Dengan kata lain, bersambungnya *ijab qabul* adalah bersatunya ucapan dalam objek transaksi.¹⁴

Adapun *shigat akad* disini dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu

¹³Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, vol III, (Semarang: Toha Putera, 2009), hlm. 128.

¹⁴Muhammad Aziz Al-Khalidi, *Tuhfah Al-Muhtaj Bi Sharah Al-Minhaj*. Vol V, (Beirut: Dar Al- Kutub Al-Ilmiyyah, 1996), hlm. 377.

dengan cara:¹⁵

a. Dengan Lisan

Misalnya "Aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp.5.000.000", maka *mu'jir* menjawab "Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari". *Ijab qabul* upah-mengupah misalnya seorang berkata, "Kuserahkan kebun ini kepadamu untuk dicangkuli dengan upah setiap hari Rp.5.000.000", kemudian *musta'jir* menjawab "Aku akan kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan".

b. Dengan Tulisan

Misalnya sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak bank dengan nasabah dalam pembiayaan *ijarah*.

c. Dengan Perbuatan

Dalam beberapa kasus, akad juga dapat terjadi tanpa harus menggunakan ucapan, namun cukup dengan sebuah perbuatan yang menunjukkan persetujuan kedua belah pihak yang bertransaksi. Bentuk akad semacam ini dapat dilakukan dengan status perbuatan yang menunjukkan kehendak dua belah pihak untuk melaksanakan suatu akad di dalam suatu tempat.

Dalam fakta kehidupan, model jual beli ini dapat kita jumpai pada transaksi perdagangan atau *ijarah* yang memiliki harga jelas dan tidak memerlukan tawar menawar. Seperti ketika ada seorang pembeli yang mengambil suatu barang dagangan di pasar swalayan lalu membayarnya sesuai dengan harga

¹⁵Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* Jilid 4, (Yogyakarta: Pena, 2006), hlm 122.

yang tertera di labelnya kepada kasir tanpa diiringi ucapan atau isyarat.¹⁶

d. Dengan Isyarat

Isyarat biasanya dilakukan oleh orang yang tuna bicara (bisu), karena bahasa bagi orang bisu adalah bahasa isyarat, sehingga untuk mencari sebuah kesepakatan, diperlukan sarana komunikasi yang dapat dipahami oleh kedua belah pihak.

4. *Ujrah* (upah)

Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu:

- a. Berupa harta tetap yang dapat diketahui
- b. Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti upah.

2.4 Kewajiban-kewajiban Dalam Sewa Menyewa

Supaya praktek akad sewa menyewa dapat berjalan dengan lancar dan tidak ada pihak mana pun merasa dirugikan, maka perlu diperhatikan kewajiban-kewajiban dalam sewa menyewa, di antaranya adalah sebagai berikut:

A. Kewajiban bagi pihak yang menyewakan:

1. Memberikan izin pemakaian barang yang disewakan dengan memberikan kunci bagi rumah dan sebagainya kepada orang yang menyewa.
2. Memelihara keadaan yang disewakan, seperti memperbaiki kerusakan dan sebagainya. Menurut ulama Hanafiyah, jika barang yang disewakan rusak, seperti pintu rusak atau dinding jebol dan lain-lain, pemiliknyalah yang berkewajiban memperbaikinya, tetapi ia tidak

¹⁶Taqiyuddin Al Nabhany Al-Shakhsiyyah, *Mafahim Islamiyyah*, (Beirut, Dar Al-Ummah, 1994), hlm. 74-75.

boleh dipaksa sebab pemilik barang tidak boleh dipaksakan untuk memperbaiki barangnya sendiri. Apabila penyewa bersedia memperbaikinya, ia tidak diberi upah kerana dianggap suka rela. Adapun hal-hal kecil, seperti membersihkan sampah atau tanah merupakan kewajiban penyewa.¹⁷

3. Kewajiban bagi pihak penyewa:
 - a. Membayar sewaan sebagaimana yang telah ditentukan.
 - b. Membersihkan barang sewaan, seperti menyapu halaman dan sebagainya.
 - c. Mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis waktunya atau apabila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya atau putusnya sewaan.
4. Ketentuan-ketentuan bagi penyewa :
 - a. Barang sewaan merupakan amanat pada penyewa, maka jika terjadi kerusakan karena kelalaiannya, seperti kebakaran dan sebagainya, ia wajib menggantinya, kecuali jika tidak karena kelalaiannya.
 - b. Bagi penyewa diperbolehkan mengganti pakai sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seijin yang menyewakan, kecuali ketika waktu sebelum akad ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh adanya penggantian pemakaian.
 - c. Bagi orang yang menyewakan barang-barang, boleh menggantikan barang-barang sewaan dengan barang yang seimbang dengan

¹⁷ Rahmad Syafi'i, *Fikih Muamalah...*, hlm. 133.

barang semula.

- d. Jika terjadi perselisihan antara penyewa dan yang menyewakan tentang upah, waktu ataupun ukuran manfaat sewaan dan sebagainya, sedangkan tidak ada saksi atau keterangan-keterangan lain yang dapat dipertanggung jawabkan, maka kedua belah pihak harus bersumpah.¹⁸

2.5 Hal-Hal Yang Harus Diperhatikan Dalam Sewa Menyewa

Supaya tidak timbul perselisihan antara pemilik kamar (kost) dan yang menyewa kamar (kost) saat mengadakan praktek sewa menyewa kamar (kost), maka Islam mengatur dengan rinci dalam hal tersebut, baik dalam hal musyawarah, tawar menawar, akad, maupun pembayaran. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat prinsip-prinsip ajaran Islam dibawah ini:

- a. Anjuran bermusyawarah

Ketentuan ini sesuai dengan Surat Ali-Imran ayat 159 yang berbunyi:

فَبِمَا رَحْمَةٍ مِّنَ اللَّهِ لِنْتَ لَهُمْ وَلَوْ كُنْتَ فَظًا غَلِيظَ الْقَلْبِ لَأَنَّفَضُوا مِنْ حَوْلِكَ
فَاعْفُ عَنْهُمْ وَاسْتَغْفِرْ لَهُمْ وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ
يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ

Artinya: “Maka berkat rahmat Allah muhammad berlaku lemah lembut terhadap mereka, sekiranya engkau bersikap keras dan berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekitarmu, karena itu maafkanlah mereka dan memohonlah ampunan untuk mereka, dan bermusyawarahlah

¹⁸Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), hlm. 424-425.

dengan mereka urusan itu, kemudian, apabila engkau telah membulatkan tekad, maka bertakwalah kepada Allah. Sungguh Allah mencintai orang yang bertawakal”.

Ayat tersebut menganjurkan supaya dalam mengerjakan sesuatu hendaknya bermusyawarah terlebih dahulu, baik dalam urusan pernikahan, jual-beli, pinjam meminjam, dan khususnya tentang yang penulis bahas yaitu sewa menyewa.

b. Tawar menawar

Dalam melakukan tawar menawar harga sewa, kedua belah pihak tidak boleh melakukan hal yang bisa menimbulkan kerugian terhadap pihak lain, namun sebaiknya keduanya harus bisa rukun dan saling tolong menolong. Hal ini sesuai dengan isi kandungan Al-Quran dala surat Al-Maidah ayat 2:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَحِلُّوْا شَعِيْرَ اللّٰهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَٰٓئِدَ وَلَا
 ءَامِيْنَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُوْنَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًاۗ وَاِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوْاۗ وَلَا
 تَجْرِمْنٰكُمْ سَنَآءَ قَوْمٍ اَنْ صَدُّوْكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ اَنْ تَعْتَدُوْاۗ وَتَعَاوَنُوْا
 عَلٰى الْبِرِّ وَالتَّقْوٰىۗ وَلَا تَعَاوَنُوْا عَلٰى الْاِثْمِ وَالْعُدْوَانِۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَۗ اِنَّ اللّٰهَ شَدِيْدُ

الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syiar-syiar kesucian Allah , dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan mengganggu hewan-hewan kurban, dan qala'id (hewan-hewan kurban yang diberi tanda) dan jangan pula mengganggu orang-

orang yang mengunjungi baitulharam, mereka mencari karunia dan keridhaan tuhan. Tetapi apabila kamu menyelesaikan ihram, maka boleh kamu berburu, jangan sampai kebencianmu kepada suatu kaum karena mereka menghalang-halangi dari masjidilharam, mendorongmu berbuat melampaui batas (kepada mereka). Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan janganlah tolong menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh Allah amat berat siksaan-Nya”.

c. Akad

Dalam melaksanakan akad sewa menyewa, kedua belah pihak boleh menggunakan bahasa yang bisa dipahami oleh keduanya dalam komunikasi sehari-hari yang sesuai dengan maksud dan tujuan dilaksanakannya transaksi sewa menyewa. Jadi dalam menjalankan muamalah, manusia diberi kebebasan dan tidak keterikatan selama tidak ada *nash* yang melarangnya.

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل الدليل على التحريم

Artinya” Hukum asal sesuatu adalah boleh, sehingga terdapat bukti ada dalil yang melarangnya”¹⁹

Kaidah tersebut dicetuskan oleh Imam Syafi’i.²³ Hal ini juga jika ditanyakan kepada seorang mujtahid tentang hukum kontrak atau perjanjian atau suatu pengelolaan yang tidak ditemukan *nash*-nya dalam Al-Qur’an dan Sunnah, juga tidak ditemukan dalil syara’ yang meng*tlak*-kan hukumnya, maka hukumnya adalah boleh, berdasarkan kaidah :

¹⁹Muchlis Usman, *Kaidah-Kaidah Ushuliyyah dan Fiqhiyah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm 119.

الأصل في الأشياء الإباحة

Artinya: “Asal dari pada sesuatu itu adalah kebolehan”²⁰

d. Pembayaran

Dalam Hukum Islam tidak ada nash yang secara jelas memerintahkan untuk menulis / mencatat pembayaran harga sewa kamar (kost), namun hal ini mengandung hikmah atau masalah yang sangat besar bagi ketenangan masyarakat, terutama bagi kedua belah pihak yang melakukan praktek sewa menyewa kamar (kost). Adanya perintah menulis/mencatat dalam kegiatan bermuamalah karena sudah merupakan ketentuan dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya: “Karena tulisan itu menjadi bukti yang dapat mengingatkan salah satu pihak jika terjadi *khilaf* atau lupa”.

Sebenarnya pembayaran sewa tidaklah bertentangan dengan etika Islam, karena:

1. Sewa adalah hasil inisiatif usaha efisien Ia dihasilkan sesudah sesuatu proses menciptakan nilai pasti. Karena pemilik harta benda atau kekayaan tetap terlibat dan berkepentingan dengan seluruh pemakaian pemakai.
2. Mengenai sewa usaha produktif banyak diperlukan dalam menciptakan nilai, karena upaya ekonomik dilakukan pemilik modal dengan merubahnya menjadi milik atau kekayaan. Demikianlah maka unsur kewirausahaan tetap jelas dan aktif dalam memproduksi barang dan jasa.

²⁰Basiq Djalil, *Ilmu Ushul Fiqh*, (Jakarta: Prenada Media, 2009), hlm. 125.

2.2 Sewa Menyewa Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen

2.2.1 Pengertian dan Batasan Konsumen

Istilah konsumen berasal dan alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consument / konsument* (Belanda). Pengertian dari *consumer* atau *consument* itu tergantung dalam posisi mana ia berada. Secara harfiah arti kata *consumer* itu adalah lawan dari kata produsen, setiap orang yang menggunakan barang. Tujuan penggunaan barang dan jasa itu nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai pemakai atau konsumen.

Dalam hukum positif kita terlihat untuk pengertian konsumen digunakan berbagai istilah-istilah yaitu:

1. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Betapapun kedudukan UU ini berdasarkan pendirian Mahkamah Agung, terdapat beberapa istilah yang perlu diperhatikan. Antara lain, istilah *pembeli* (Pasal 1460, 1513, dst. Jo Pasal 1457), *penyewa* (Pasal 1550 dst, Jo Pasal 1548), *penerima hibah* (Pasal 1670 dst, Jo Pasal 1666), *peminjam pakai* (Pasal 1743 Jo Pasal 1740), *peminjam* (Pasal 1744) dan sebagainya. Sedangkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) ditemukan istilah *tertanggung* (Pasal 246 dst KUHD), *penumpang* (Pasal 393, 394 dst, Jo Pasal 341).

Pembeli barang dan / atau jasa, penyewa, penerima hibah, peminjam pakai, peminjam, tertanggung, atau penumpang, pada satu sisi dapat merupakan konsumen (akhir), tetapi pada sisi lain dapat pula diartikan sebagai pelaku usaha. Ke semua mereka itu, sekalipun pembeli misalnya, tidak semata-mata sebagai konsumen akhir (untuk keperluan non-komersil) atau untuk kepentingan diri sendiri, keluarga atau rumah tangga masing-masing tersebut. Perkembangan hukum baru, menunjukkan pula telah digunakan istilah konsumen dalam putusan Mahkamah Agung (MA) ini, pengertian khalayak ramai dalam UU No. 21 tahun 1961 ditafsirkan sebagai konsumen.²¹

2. Batasan Konsumen dalam Undang-Undang Konsumen

Ketentuan yang memuat batasan terdapat dalam Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 Butir 2 dan 3 serta penjelasan otentiknya (penjelasan menurut undang-undang).cSelengkapnya batasan-batasan itu adalah sebagai berikut :

Pasal 1, butir 2: **R - R A N I R Y**

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan / atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. *Penjelasan* undang-undang: Di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen-akhir dan

²¹ AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 21-26.

konsumen-antara. Konsumen-akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam undang-undang ini adalah konsumen akhir.²²

2.2.2 Hak dan kewajiban Konsumen

Mantan Presiden Amerika Serikat, John F. Kennedy, pernah mengemukakan empat hak dasar konsumen, yaitu :²³

- a. *The right to safe products*
- b. *The right to be informed about products*
- c. *The right to definite choices in selecting products*
- d. *The right to be heard regarding consumer interests.*

Setelah itu, Resolusi Perserikatan Bangsa-Bangsa Nomor 39/248 tahun 1985 tentang perlindungan konsumen (*Guide-lines for Consumer Protection*), juga merumuskan berbagai kepentingan konsumen yang perlu dilindungi, yang meliputi :

- a. Perlindungan konsumen dari bahaya-bahaya terhadap kesehatan dan keamanan.
- b. Promosi dan perlindungan kepentingan ekonomi sosial konsumen.
- c. Tersedianya informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan kemampuan mereka melakukan pilihan yang tepat sesuai kehendak dan kebutuhan pribadi.

²² AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen...*, hlm. 32.

²³ Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandung, Prenada Media Group, 2013), hlm. 21.

- d. Pendidikan konsumen.
- e. Tersedianya upaya ganti rugi yang efektif.
- f. Kebebasan untuk membentuk organisasi konsumen atau organisasi lainnya yang relevan dan memberikan kesempatan kepada organisasi tersebut untuk menyuarakan pendapatnya dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan mereka.

Berikut ini adalah hak dan kewajiban konsumen yang diberikan/dibebankan oleh Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen:

a. Hak Konsumen

Signifikansi pengaturan hak-hak konsumen melalui Undang-undang merupakan bagian dari implementasi sebagai suatu negara kesejahteraan, karena Undang-undang Dasar 1945 disamping sebagai konstitusi ekonomi, yaitu konstitusi yang mengandung ide negara kesejahteraan yang tumbuh berkembang karena pengaruh sosialisme sejak abad sembilan belas. Melalui Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menetapkan 9 (sembilan) hak konsumen, yaitu:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang dan jasa serta mendapatkan barang dan /jasa tersebut dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa.
3. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa

yang digunakan.

4. Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan konsumen secara patut.
5. Hak untuk mendapatkan pembinaan atau pendidikan konsumen.
6. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
7. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan penggantian, apabila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
8. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang undangan lainnya.

Dari delapan butir hak konsumen yang diberikan di atas, terlihat bahwa masalah kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen merupakan hal yang paling pokok dan utama dalam perlindungan konsumen. Barang dan / jasa yang penggunaannya tidak memberikan kenyamanan, terlebih lagi yang tidak aman atau membahayakan keselamatan konsumen jelas tidak layak untuk diedarin dalam masyarakat. Selanjutnya, untuk menjamin bahwa suatu barang dan / atau jasa dalam penggunaannya akan nyaman, aman maupun tidak membahayakan konsumen penggunaannya, maka konsumen diberikan hak untuk memilih barang dan / atau jasa yang dikehendakinya berdasarkan atas keterbukaan informasi yang benar, jelas, dan jujur. Jika terdapat penyimpangan yang merugikan, konsumen berhak untuk didengar, memperoleh advokasi, pembinaan, perlakuan yang adil, kompensasi sampai ganti rugi.

Hak-hak dalam Undang-undang Perlindungan konsumen di atas merupakan penjabaran dari pasal-pasal yang bercirikan negara kesejahteraan, yaitu Pasal 27 ayat (2) dan pasal 33 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia.

Betapa pentingnya hak-hak konsumen, sehingga melahirkan pemikiran yang berpendapat bahwa hak-hak konsumen merupakan generasi keempat hak asasi manusia dalam perkembangan dimasa-masa yang akan datang.

b. Kewajiban Konsumen

Selain memperoleh hak tersebut, sebagai balance, konsumen juga diwajibkan untuk:

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan jasa, demi keamanan dan keselamatan.
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan jasa.
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Itu dimaksudkan agar konsumen sendiri dapat memperoleh hasil yang optimum atas perlindungan dan kepastian hukum bagi dirinya.²⁴

²⁴ Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen...*, hlm. 21-25.

BAB TIGA
TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN NOMOR 8 TAHUN 1999 TERHADAP
AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOST BAGI MAHASISWA DI DESA
RUKOH KECAMATAN DARUSSALAM KOTA BANDA ACEH

3.1 Gambaran Umum Gampong Rukoh Kota Banda Aceh

Gampong Rukoh terletak dalam satu wilayah yang cukup strategis, yang berada di dalam wilayah kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh dengan ketinggian 26 meter di atas permukaan laut, luas wilayah Gampong Rukoh seluruhnya seluas 460 Hektar.

Batas wilayah Gampong Rukoh sebelah utara dibatasi dengan Gampong Baet Kecamatan Baitussalam, sebelah selatan berbatasan dengan Gampong Kopelma Darussalam/Tanjung Selamat, Kecamatan Syiah Kuala/Darussalam, sebelah timur berbatasan dengan Gampong Blang Krueng Kecamatan Darussalam, sebelah barat berbatasan dengan Gampong Krueng Aceh Kecamatan Syiah Kuala. Jumlah penduduk yang ada di Gampong Rukoh yaitu 1.435 kepala keluarga, dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 2.348 jiwa, dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 2.199 jiwa, dan mayoritas penduduk Gampong Rukoh menganut agama islam.

Berdasarkan surat keputusan Keuchik Gampong Rukoh Nomor 22 Tahun 2015 yang ditetapkan pada tanggal 08 Oktober 2015, telah dibentuk kelompok informasi masyarakat gampong (KIG) Desa Rukoh. KIG berfungsi sebagai pengelola informasi mulai dari menyerap, mengumpulkan, mengolah dan

mendistribusikan informasi di dalam lingkungan masyarakat gampong, serta menjembatani informasi antar masyarakat dengan pihak lainnya.

Pada saat ini, KIG Gampong Rukoh berada di bawah kepemimpinan Radhul Ikhwan Dan Asrul Siddiq dengan memiliki lima bidang yaitu, sekretaris, bendahara, bidang informasi, bidang penyebaran informasi, dan bidang usaha (BUMG).

3.2 Deskripsi Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa Di Desa Rukoh Kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh

Latar belakang terjadinya akad sewa Menyewa kamar kos bagi mahasiswa di Desa Rukoh Kota Banda Aceh. Seperti yang telah penulis paparkan pada bab sebelumnya, bahwa terjadinya akad sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa, terjadi dengan proses yang sangat sederhana sekali berawal dengan *ijab qabul* yang hanya mengucapkan (*sighat*).

Akibat dari sederhananya akad sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa sehingga tidak sedikit mahasiswa yang mengeluh dengan adanya peraturan yang mengharuskan mahasiswa membayar penuh selama liburan semester sebagaimana membayar ketika tidak libur, aturan ini tidak disebutkan pada awal melakukan akad perjanjian sebelumnya.¹

Dalam hal ini pihak yang menyewakan kamar (kost) beralasan pembayaran penuh tersebut sebagai pembayaran jasa penitipan barang, karena selama libur barang-barang mahasiswa masih berada di kamar kos meskipun tidak

¹Hasil Wawancara Dengan Ibu Fakhriati Pemilik Kamar Kos Lorong Pelangi Desa Rukoh Tanggal 7 Maret 2018.

ditempati.² Transaksi sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa di Desa Rukoh, terjadi karena beberapa faktor, diantaranya adalah:

a. Faktor Ekonomi

Desa rukoh jika dilihat dari lokasi yang sangat strategis karena dekat dengan kampus, tepatnya kampus UIN Ar-Raniry Banda Aceh, sehingga peluang bagi pelaku usaha untuk membuka bisnis yang bersifat menambah kenyamanan sarana dan prasarana dalam belajar mahasiswa di wilayah sekitar kampus, termasuk menyediakan tempat tinggal bagi mahasiswa yang asalnya jauh dari kampus, seperti menyediakan kamar kos. Hal ini menjadi faktor yang merupakan kebutuhan tambahan warga desa rukoh

b. Faktor Sosial Pendidikan

Faktor pendidikan menjadi yang terpenting karena masyarakat Rukoh sebagian besar mengenyam pendidikan di lembaga yang bersifat umum dari pada mengenyam pendidikan yang bersifat khusus (agama). Hal ini menjadi alasan kenapa sampai terjadi ketidak jelasan akad atau perjanjian diawal tadi, juga menjadi alasan karena pada umumnya masyarakat Rukoh kurang mengerti arti pentingnya Implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

c. Faktor Kesempatan

Dekatnya kampus dengan kampus, membuat warga Rukoh menjadikan kesempatan sebagai peluang bisnis dengan membuat fasilitas

² Hasil Wawancara Dengan Rafiani, Mahsiswi Yang Menyewa kamar Kos Tanggal 8 Maret 2018.

berupa kamar kos sebagai tempat tinggal mahasiswa, baik yang berasal dari Banda Aceh maupun dari luar Kota Banda Aceh.

3.3 Subjek dan Objek Sewa Menyewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa di Desa Rukoh Kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh

3.3.1 Subjek Sewa Menyewa

Adapun subyek (pelaku) yang terlibat dalam transaksi sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa adalah sebagai berikut:

a. Orang Yang Menyewakan (pemilik kamar)

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, banyaknya pemilik kamar kos dan menyewakan kamar tersebut kepada mahasiswa yang tinggal dan menetap sementara di wilayah Rukoh adalah mencapai 178 orang namun pemilik kamar kos yang dijadikan responden oleh penulis hanya 20 orang.³

b. Penyewa (Mahasiswa)

Mengingat akan pentingnya tempat tinggal bagi mahasiswa, baik yang berasal dari luar kota maupun dari Kota Banda Aceh yang jaraknya sangat jauh dari kampus, maka mereka berusaha mendapatkan tempat tinggal yang murah dan terjangkau harganya bagi mahasiswa, yaitu kamar kos. Dari data yang penulis peroleh dilapangan, mayoritas mahasiswa mencari kamar kos di wilayah yang paling dekat dengan kampus, supaya tidak terlambat kekampus, yaitu wilayah Desa Rukoh tepatnya antara Darussalam

³ Hasil Wawancara Dengan Bapak Ishak, Pemilik Kamar Kos Pada Tanggal 7 Maret 2018.

hingga menuju lingkaran kampus UIN Ar-Raniry sampai ke Tanjung Selamat dan kebanyakan dari mereka berasal dari luar kota Banda Aceh. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis banyaknya mahasiswa yang menyewa kamar kos di Desa Rukoh adalah mencapai 178 dan yang dapat di wawancarai hanya 20 orang.⁴

3.3.2 Objek Sewa Menyewa

Yang dijadikan obyek persewaan adalah kamar kos milik sendiri warga gampong rukoh dengan luas kurang lebih 3 x 4 meter persegi, sebagaimana data yang telah penulis peroleh dilapangan.⁵

3.4 Proses Terjadinya Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa di Desa Rukoh Kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh

3.4.1 Akad

Akad disini adalah merupakan ungkapan perjanjian-perjanjian tentang segala hal yang menyangkut dari pelaksanaan penyewa kamar kos bagi mahasiswa antara pemilik kamar kos dengan penyewa (mahasiswa) yang bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan diantara keduanya.

Cara melakukan akad diantara keduanya adalah dengan cara mengucapkan *Ijab* dan *Qabul*. *Ijab Qabul* dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menyewa kamar kos,

⁴Hasil Wawancara Dengan Beni Hernanda, Mahasiswa Yang Menyewa Kamar Kos Lorong Teuku Di Blang Desa Rukoh Tanggal 9 Maret 2018.

⁵ Hasil Wawancara Dengan Bapak Muhammad Thahir, Salah Satu Pemilik Kamar Kos Di Desa Rukoh Pada Tanggal 9 Maret 2018.

kemudian diantara kedua belah pihak melangsungkan akadnya untuk membuktikan bahwa kamar kos tersebut benar-benar disewa.

Mengenai Bahasa yang dipakai pada saat *Ijab Qabul* adalah dengan bahasa campuran dengan melihat keadaan (situasi) yang penting saling paham satu sama lain diantara kedua belah pihak, jika pihak penyewa dan orang yang menyewa mampu berbahasa Indonesia maka *Ijab Qabulnya* menggunakan bahasa Indonesia dan jika kedua belah pihak mampu berbahasa Aceh, maka bahasa yang digunakan adalah bahasa Aceh.

Bentuk ungkapan akad sewa menyewa kamar kos tersebut dapat penulis berikan contoh: Penyewa (mahasiswa) berkata kepada pemilik kamar kos "Pak/Bu: Saya mau kost disini" kemudian ungkapan qabul yang dilontarkan sang pemilik kamar kos sangat singkat "ya 600 Ribu sebulannya" tanpa ada perjanjian yang detail baik larangan maupun kewajiban dalam ikatan perjanjian kontrak selama menyewa.⁶

3.4.2 Tawar Menawar

Dalam sewa-menyewa perlu adanya tawar-menawar layaknya jual beli, dalam sewa-menyewa kamar kos di Desa Rukoh terjadi tawar menawar ketika mahasiswa harus membayar penuh ketika liburan meskipun tidak menggunakan kamar kos, karena alasan pemilik kamar kos yang menyatakan bahwa bayaran tersebut sebagai jasa penitipan barang, karena barang-barang milik penyewa masih ada didalam kamar kos,

⁶Hasil Wawancara Dengan Yulia Masna, Mahasiswi Yang Menyewa Kamar Kos Tanggal 9 Maret 2018.

sehingga mahasiswa menawar dengan separuh harga untuk jasa penitipan barang tersebut namun pemilik kamar kos bersikukuh supaya mahasiswa tetap bayar penuh.⁷

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

3.4.3 Pembayaran Harga Sewa

Dari hasil pengamatan penulis, cara pembayaran yang dilakukan dalam penyewaan kamar kos bagi mahasiswa di Desa Rukoh Kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh pada umumnya pembayaran dilakukan pada waktu awal bulan jika mahasiswa tersebut sewa bualan, namun jika sewa tahunan maka pembayaran uah sewa di awal tahun, ada pula yang melakukan pembayaran pada waktu akhir bulan atau akhir tahun atau ditentukan tanggal berapa waktu pembayaran yang berlaku setiap bulan atau tahunnya.

Pada dasarnya pelaksanaan pembayaran sewa menyewa kamar kos di Desa Rukoh sesuai kemampuan penyewa dalam melaksanakan pembayaran sewa, sehingga penyewa bebas membayar kapanpun sesuai kemampuannya.⁸

⁷Hasil Wawancara Dengan Muhammad Yusuf, Mahasiswa Yang Menyewa Kamar Kos Tanggal 9 Maret 2018.

⁸Hasil Wawancara Dengan Khairul Huda, Mahasiswa Yang Menyewa Kamar Kos Tanggal 9 Maret 2018.

3.5 Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa di Desa Rukoh Kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh.

3.5.1 Analisis Terhadap Subjek Sewa Menyewa

Dalam sebelumnya telah penulis jelaskan secara rinci tentang syarat-syarat orang yang melakukan akad, dalam hal ini adalah orang yang menyewakan (*Mu'jir*) dan orang yang menyewa (*Musta'jir*).

Berdasarkan data yang penulis peroleh di lapangan bahwa kedua orang yang berakad (*Al-Muta'qqidaini*) dalam pelaksanaan sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa pada dasarnya sudah sesuai dan memenuhi persyaratan dalam hukum Islam, diantaranya yaitu kedua belah pihak telah *baligh* dan berakal.

Selain itu kedua belah pihak, baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa dalam melaksanakan akad *ijarah*, juga sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna sehingga segala perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

3.5.2 Analisa Terhadap Akad Sewa Menyewa

Akad sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa yang dilakukan oleh masyarakat yang beragama Islam di Desa Rukoh adalah dengan menggunakan bahasa sehari-hari, bahasa yang dapat dipahami oleh kedua belah pihak, yaitu bahasa Indonesia dan bahasa Aceh.

Ungkapan akad tersebut misalnya "saya mau kos disini" dan diterima dengan ungkapan"ya 600 ribu satu bulan atau 5 juta per tahun"

dengan demikian maka terwujudlah suatu akad serta memperoleh hukum diwaktu itu juga.

Dalam hal ini ada kaidah menyatakan bahwa:

العبرة بالعقود بما صدق المعنى لا بالالفاظ والمباني

Artinya: “Yang menjadi patokan dasar dalam perikatan-perikatan adalah niat dan makna, bukan lafadz dan bentuk formal (ucapan)”⁹

Akan tetapi dalam akad tersebut kurang lengkap karena tidak menyebutkan perjanjian kewajiban dan larangan yang berlaku selama terikat dalam masa penyewaan kamar kos bagi mahasiswa tersebut, sehingga ada ketidakjelasan akad karena tidak disebutkannya bahwa liburan semester tetap bayar, seperti yang telah dilakukan kedua belah pihak. Sehingga berimbas pada waktu mahasiswa libur semester dan kamar kos tersebut tidak ditempati selama liburan akan tetapi mahasiswa tetap diwajibkan membayar penuh seperti halnya tidak libur, hal ini jelas menyimpang dan tidak sesuai dengan ajaran Islam, karena pihak yang menyewakan tidak menyebutkan dalam perjanjian yang ada dalam kesepakatan awal. Sebagaimana Allah berfirman dalam Al-Quran Surat Al-Maidah ayat 1:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أَحَلَّتْ لَكُمْ بَيْمَاتُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكَّمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu...”.

⁹ Rahmad Syafi'i, *Fikih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Setia, 2008), hlm. 138.

Berdasarkan uraian tersebut diatas bahwa cara melakukan akad sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa yang dilakukan masyarakat di Jemurwonosari, menyimpang dan bertentangan dengan dasar dan prinsip Hukum Islam.

3.5.3 Analisis Terhadap Pembayaran Sewa

Sedangkan pembayaran harga sewa seperti yang telah penulis uraikan dalam bab sebelumnya, bahwa pelaksanaan pembayaran sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa pada umumnya pembayaran dilakukan pada waktu awal bulan, ada pula yang melakukan pembayaran pada waktu akhir bulan atau ditentukan tanggal berapa waktu pembayaran yang berlaku setiap bulannya.

Pada dasarnya pelaksanaan pembayaran sewa menyewa kamar kos di Desa Rukoh sesuai kemampuan penyewa dalam melaksanakan pembayaran sewa, sehingga penyewa bebas membayar kapanpun sesuai kemampuannya.

Dalam pelaksanaan pembayaran sewa menyewa kamar kos di Desa Rukoh ada unsur rela sama rela sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “ Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka”.

3.6 Tinjauan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Meskipun kedudukan Undang-Undang ini berdasarkan pendirian Mahkamah Agung, terdapat beberapa istilah yang perlu diperhatikan. Antara lain, istilah penyewa sesuai dengan pembahasan penulis terdapat dalam (Pasal 1550 dst, Jo Pasal 1548).

Dari berbagai instrumen hukum umum (peraturan perundangundangan yang berlaku umum), baik hukum perdata maupun hukum publik, dapat digunakan untuk menyelesaikan hubungan dan/ atau masalah konsumen dengan penyedia barang dan/ atau jasa, tetapi hukum umum itu ternyata mengandung berbagai kelemahan tertentu, dan menjadi kendala bagi konsumen atau perlindungan konsumen. Beberapa butir diantaranya diuraikan di bawah ini, baik berkaitan dengan materi hukum itu sendiri, hukum acaranya maupun berkenaan dengan asas-asas hukum yang termuat di dalamnya.

a. KUHPer dan KUHD tidak mengenal istilah konsumen

Hal ini mudah dipahami karena pada saat undang-undang itu diterbitkan dan diberlakukan di Indonesia, tidak dikenal istilah *consumer* atau *consument* (istilah Inggris dan Belanda). Di Negeri Belanda istilah *koper* atau *huurder* digunakan dalam perundang-undangannya. Karena itu, dalam KUHPer kita menemukan istilah pembeli (*koper*, Pasal 1457 dst, KUHPer), penyewa (*huurder*, Pasal 1548 dst), penitip barang (*bewargever*, Pasal 1694 dst) peminjam (*verbruiklener*, Pasal 1754 dst) dan sebagainya. Sedangkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang ditemukan istilah tertanggung (*verzekerde*, Pasal 246 dst, Buku Kesatu), dan penumpang (*opvarende*, Pasal 341 dst, Buku Kedua).

- b. Semua obyek hukum tersebut di atas adalah konsumen, pengguna barang atau jasa

Sebagaimana telah diuraikan dalam bab pertama konsumen itu terdiri dari dua jenis yang berbeda kepentingan dan tujuan dalam penggunaan barang atau jasa. Para pengusaha yang disebut juga sebagai konsumen antara mempunyai tujuan dan kepentingan sendiri.

Subjek hukum pembeli, penyewa, tertanggung, atau penumpang terdapat dalam KUHPer dan KUHD, tidak membedakan apakah mereka itu sebagai konsumen akhir atau konsumen antara. Keadaan mempersamakan saja kedudukan hukum dari mereka yang berbeda kepentingan dan tujuannya, secara formal memang memikat, tetapi secara materiil akan terlihat, tanpa pemberdayaan (*empowering*) pihak yang historis lemah, ia menimbulkan kepincangan tertentu dalam hubungan hukum atau masalah mereka satu sama lain. Pada bagian lain sisi ini akan dibahas lebih lanjut.

- c. Hukum perjanjian (buku ke-3 KUHPer) menganut atas hukum kebebasan berkontrak sistem terbuka dan merupakan pelengkap

Asas kebebasan kontrak memberikan setiap orang hak untuk dapat mengadakan berbagai kesepakatan sesuai kehendak dan persyaratan yang disepakati kedua belah pihak, dengan syarat-syarat subyektif dan obyektif tentang sahnya suatu persetujuan tetap dipenuhi (Pasal 1320). Dengan sistem terbuka, setiap orang dapat mengadakan persetujuan dalam bentuk-bentuk lain dari yang disediakan oleh KUHPer.

Dengan asas kebebasan berkontrak, sistem terbuka dan bahwa hukum perjanjian itu merupakan hukum pelengkap saja, lengkaplah sudah kebebasan setiap orang untuk mengadakan perjanjian, termasuk perjanjian yang dipaksakan kepadanya. Kalau yang mengadakan perjanjian adalah mereka yang seimbang kedudukan ekonomi, tingkat pendidikan, dan kemampuan daya saingnya, mungkin masalahnya menjadi lain. Tetapi dalam keadaan sebaliknya, yaitu para pihak tidak seimbang, pihak yang lebih kuat akan dapat memaksakan kehendaknya atas pihak yang lebih lemah.

- d. Perkembangan pesat ilmu pengetahuan dan teknologi (iptek) sangat mempengaruhi kegiatan bisnis dimana pun di dunia

Berbagai produk konsumen, bentuk usaha dan praktek bisnis yang pada masa diterbitkannya KUHPer dan KUHD belum dikenal, kini sudah menjadi pengalaman kita. Beberapa hal-hal pokok tentang subjek hukum dari suatu perikatan, bentuk perjanjian baku, perikatan beli sewa, kedudukan hukum berbagai cara pemasaran produk konsumen seperti penjualan dari rumah ke rumah, promosi-promosi dagang, iklan dan yang sejenis dengan itu, serta berbagai praktek niaga lainnya yang tumbuh karena kebutuhan atau kegiatan ekonomi, tidak terakomodasi secara sangat sulit dalam perundang-undangan itu.

Begitu pula bentuk-bentuk perikatan yang tampaknya berasal dari negara-negara yang menggunakan sistem hukum berbeda (Anglo-Sakson), karena kebutuhan telah pula dipraktekkan dan kadang-kadang tanpa

persyaratan dan pembatasan yang menurut hukum berlaku bagi perikatan di negeri asalnya. Percampur-adukan sistem hukum yang melanda masyarakat karena kebutuhannya itu, menyebabkan KUHPer dan KUHD tertinggal belakang.

- e. Hukum acara yang digunakan dalam proses perkara perdata pun tidak membantu konsumen dalam mencari keadilan.

Pasal 1865 KUHPer menentukan pembuktian hak seseorang atau kesalahan orang lain dibebankan pada pihak yang mengajukan gugatan tersebut. Beban ini lebih banyak tidak dapat dipenuhi dalam hubungan antar konsumen dan penyedia barang atau penyelenggara jasa pada masa kini. Hal ini terutama karena tidak pahamnya konsumen atas pembuatan produk, sistem pemasaran yang digunakan, maupun jaminan purna-jual yang digunakan oleh pelaku usaha. Proses produksi dan pemasaran produk yang canggih, kerahasiaan perusahaan, dan tanggung jawab perusahaan yang hanya pada pemegang sahamnya saja, memperbesar jarak antara konsumen dengan produk konsumen yang ia gunakan, disamping hal-hal yang telah dikemukakan diatas.¹⁰

Dalam akad sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa di Desa Rukoh, yang mana transaksinya cukup singkat tanpa ada informasi yang lengkap dari pemilik yang berimbas pada saat waktu liburan semester dimana mahasiswa tetap diwajibkan membayar penuh seperti biasanya,

¹⁰AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 63.

sebagaimana halnya ketika tidak liburan dan kewajiban tersebut tidak disebutkan pada perjanjian diawal bertransaksi.

Dalam hal ini pihak pemilik melanggar hak-hak penyewa sebagai konsumen untuk mendapatkan informasi sebagaimana dalam, UU No.8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen pada Bab ke-3 pada Pasal 4 dijelaskan bahwa Hak konsumen adalah Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa.¹¹



¹¹ Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perlindungan Konsumen. hlm. 7.

BAB EMPAT

PENUTUP

A. Kesimpulan

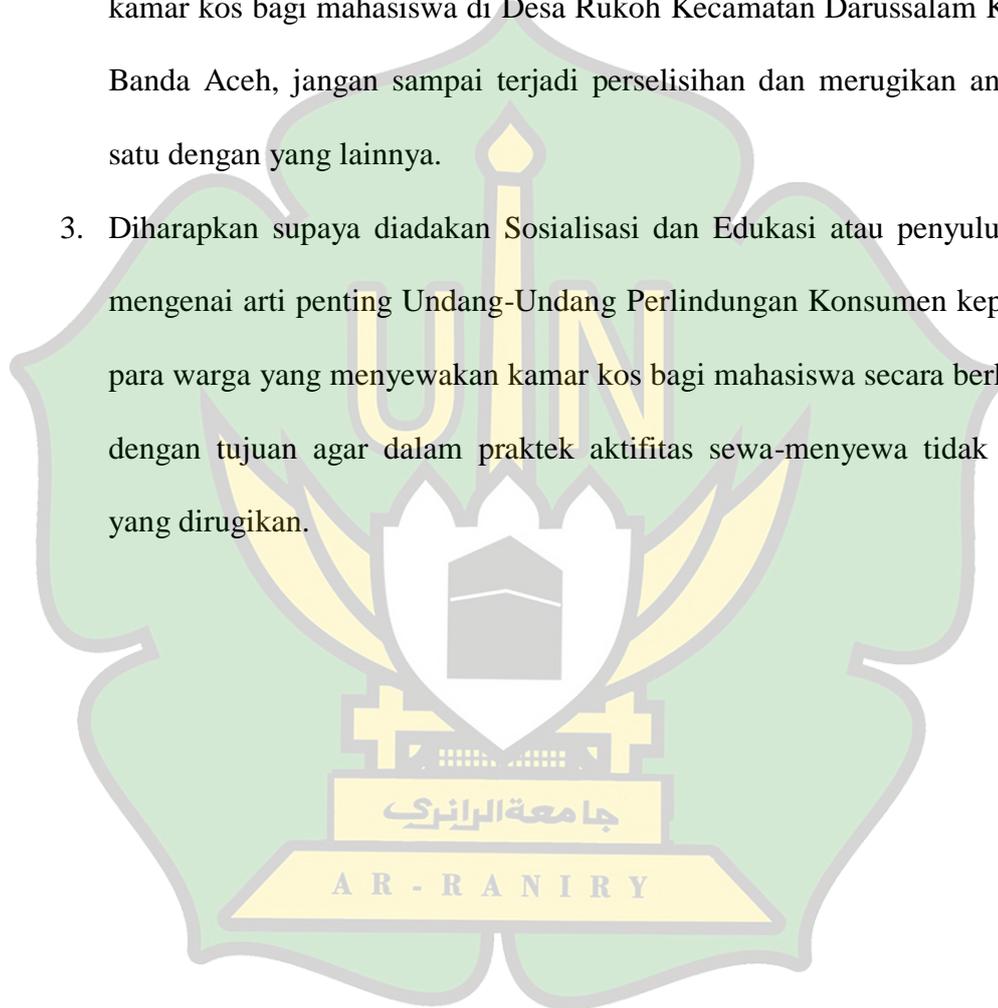
Dari penelitian yang sudah dilakukan, dapat diberikan beberapa kesimpulan yang merupakan jawaban dari beberapa permasalahan-permasalahan yang telah dikemukakan terlebih dahulu:

1. Analisis dalam hukum Islam menyatakan bahwa aturan baru tersebut tidak sah, selain itu hukum Islam juga melarang sewa-menyewa kamar kos apabila didalamnya terdapat unsur penipuan, serta ada pihak yang dirugikan. Sedangkan analisis dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa sebagian besar para pemilik kamar kos kurang mengetahui arti penting Implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999, sehingga banyak pemilik kamar kos yang melanggar hak penyewa sebagai konsumen karena keberadaan peraturan tersebut kurang efektif.
2. Praktek akad sewa menyewa kamar kos yang dilakukan oleh masyarakat Jemurwonosari menggunakan *sighat* lisan sehingga memunculkan adanya aturan baru yang tidak disebutkan diawal transaksi.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah disebutkan di atas, maka dibawah ini beberapa saran yang dapat penulis sampaikan:

1. Diharapkan warga Desa Rukoh yang menyewakan kamar kos memperjelas aturan dalam transaksi akadnya dengan menyebutkan semua aturan yang ada.
2. Diharapkan bagi mereka yang terkait dalam praktek sewa-menyewa kamar kos bagi mahasiswa di Desa Rukoh Kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh, jangan sampai terjadi perselisihan dan merugikan antara satu dengan yang lainnya.
3. Diharapkan supaya diadakan Sosialisasi dan Edukasi atau penyuluhan mengenai arti penting Undang-Undang Perlindungan Konsumen kepada para warga yang menyewakan kamar kos bagi mahasiswa secara berkala dengan tujuan agar dalam praktek aktifitas sewa-menyewa tidak ada yang dirugikan.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Badung, Prenada Media Group, 2013
- Ahmad Rafiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada , 1997
- Al-Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, jilid 3, Beirut: Dar Al-Fikr, 1988
- Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Yogyakarta: Prenada Media Group, 2003
- Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta: Gramedia, 2001
- AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009
- Basiq Djalil, *Ilmu Ushul Fiqh*, Jakarta: Prenada Media, 2009
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta, 1990
- Hasby Ash-Shiddiqie, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1974
- Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, Yogyakarta: Raja Grafindo Persada, 2002
- Isnatul Fitriyah, *Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa Uin Maulana Malik Ibrahim Malang*, Malang, UIN Malang, 2012
- Louis Ma'luf, *Al-Munjid fi al-Lughat wa al-'Alam*, Beirut: Dar al-Masyriq, 1986
- Moh. Nazir. *Metode Penelitian*, Darussalam: Ghalia Indonesia, 1983
- Muchlis Usman, *Kaidah-Kaidah Ushuliyyah dan Fiqhiyah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002
- Muhammad Aziz Al-Khalidi, *Tuhfah Al-Muhtaj Bi Sharah Al-Minhaj*. Vol V, Beirut: Dar Al- Kutub Al-Ilmiyyah, 1996
- Muhammad Rawwas Qal 'Ahji, *Ensiklopedi Fiqh Umar Bin Khattab*, Terj. M.Abdul Mujib, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 1999

- Muhammad, *Metode Pemikiran Ekonomi Islam Pendekatan Kualitatif*, Jakarta: Raja Wali Press, 2008
- R. Soesilo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003
- R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT.Pradnya Paramita, 2004
- Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung: CV. Pustaka Setia, cet. Ke-2, 2004
- Rahmad Syafi'i, *Fikih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Setia, 2008
- Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah*, Bandung: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Ramat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Cet. 3, Bandung: Pustaka Setia, 2006
- Sarti Efendi, *Ushul Fiqih*, Jakarta:Kencana, 2008
- Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*. Terjemahan Kamaludin A. Marzuki, Surakarta: Pena Pundi Aksara, 2008
- Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 1992
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kuantitatif*, Bandung: Alfabeta, 2007
- Taqiyuddin Al Nabhany Al-Shakhsiyyah, *Mafahim Islamiyyah*, Beirut, Dar Al- Ummah, 1994
- Wahbah Al-Juhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Beirut: Dar Al-Fikr, 1989
- Warson Al Munawir, *Kamus Arab Indonesia al-Munawir*, Yogyakarta: Pongpes Al-Munawir, 1984



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 1853 /Un.08/FSH/PP.00.9/04/2018**

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran himbangan KKU Skripsi pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.

Mengingat : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

Menetapkan
Pertama : Menunjuk Saudara (i) :
a. Dr. Agustin Hanafi, Lc., MA **Sebagai Pembimbing I**
b. Faisal Fauzan, S.E., M.Si, Ak., CA **Sebagai Pembimbing II**

untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :

Nama : Wardani
NIM : 121108992
Prodi : HES
Judul : Analisis Hukum Islam Dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa Di Kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh

Kedua : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketiga : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2018;

Keempat : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 5 April 2018

Dekan

Tembusan :

1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi HES;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 2300/Un.08/FSH.I/06/2018

04 Juni 2018

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesediaan Memberi Data

Kepada Yth.

Geuchik Rukoh, Kecamatan Darussalam Kota Banda Aceh

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Wardani
NIM : 121108992
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah/ XIV (Empatbelas)
Alamat : Kampung Jawa

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Genap Tahun Akademik 2017/2018, dan sedang menyusun Proposal yang berjudul, "**Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada Akad Sewa Menyewa Kamar Kos**" maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Judul tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.

Wassalam

a.n. Dekan

Wakil Dekan I,



Ridwan Nurdin



**PEMERINTAH KOTA BANDA ACEH
KECAMATAN SYIAH KUALA
GAMPONG RUKOH**

Alamat : Jl. Utama No. 14 , Dusun Mns. Baro Gampong Rukoh 11.71.04.2009 Kode Pos 23112

SURAT KETERANGAN

Nomor : / 6 / 2018

KEUCHIK GAMPONG RUKOH KECAMATAN SYIAH KUALA KOTA BANDA ACEH,
dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : WARDANI
NIM : 121108992
Prodi/Semester : Hukum Ekonomi Syariah/XIV (Empat Belas)
Fakultas : SYARIAH DAN HUKUM UIN AR-RANIRY

Benar ianya Telah Selesai Melakukan penelitian dan pengumpulan data di Gampong Rukoh Kec.Syiah Kuala Banda Aceh, dalam rangka penulisan Skripsi dengan Judul :
"Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pada Akad Sewa Menyewa Kamar Kos"

Demikianlah surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

جامعة الرانيري

AR - RANIRY

Banda Aceh, 20 Juli 2018
Kep. C. B. Gampong Rukoh



RIWAYAT HIDUP PENULIS

1. Identisas diri

Nama : Wardani
Tempat / Tanggal Lahir : Geunang Jaya, Kecamatan Babah Rot 4
Februari 1993
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan / NIM : Mahasiswi / 121108992
Agama : Islam
Status : Belum Kawin
Alamat : Gampong Jawa Jln Pawang Hitam Kota Banda
Aceh
Email : wardahjeni93@gmail.com

2. Orang tua / Wali

Nama Ayah : Karimuddin AH
Pekerjaan : Petani
Nama ibu : Khuzaimah
Pekerjaan : IRT
Alamat Orang Tua : Geunang Jaya, Kecamatan Babah Rot

3. Riwayat Pendidikan

- b. SD 2 Pante Rakyat
- c. MTSN Darul Ulum Al-Muhajirin
- d. MAN Kuta Baro
- e. UIN Ar-Raniry Banda Aceh

جامعة الرانيري
A R - R A N I R Y

Banda Aceh, 28 Juni 2018

Wardani