



KONSEP AL-IJARAH PADA SISTEM SEWA MENYEWA KAMAR KOS

Zaidan Fahmi

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Jl. Ahmad Yani No.117,
Jemur Wonosari, Kec. Wonocolo, Surabaya, Jawa Timur 60237

kumanbaiqv2@gmail.com

*(Corresponding Author)

Article Info	Abstract
Article History Received: March 2025 Revised: May 2025 Published: June 2025 Keywords : <i>al-Ijarah, Written Agreement, Lease</i>	<i>This study aims to understand the concept of leasing (al-ijarah) in the context of sharia economic law, as well as to analyze the practice of lease agreements that apply in the Gubeng District, Surabaya City. The method used is qualitative with a literature study approach, where data is collected through documentation techniques from various literature sources, including books, journals, and relevant legal documents. The results of the study indicate that although there is awareness of the importance of written agreements in lease transactions, only 7.5% of tenants use stamped contracts. Most transactions are still carried out verbally, which has the potential to cause problems in terms of rights and obligations between owners and tenants. The discussion reveals that a clear and transparent lease agreement is very important to ensure legal certainty and avoid disputes. This study concludes that the application of sharia principles in lease agreements can improve justice and transparency in the relationship between the parties involved.</i>
Informasi Artikel	Abstrak
Sejarah Artikel Diterima: Maret 2025 Direvisi: Mei 2025 Dipublikasi: Juni 2025 Kata Kunci: <i>al-Ijarah, Perjanjian Tertulis, Sewa Menyewa</i>	Penelitian ini bertujuan untuk memahami konsep sewa menyewa (<i>al-ijarah</i>) dalam konteks hukum ekonomi syariah, serta menganalisis praktik perjanjian sewa yang berlaku di wilayah Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan studi kepustakaan, di mana data dikumpulkan melalui teknik dokumentasi dari berbagai sumber literatur, termasuk buku, jurnal, dan dokumen hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun terdapat kesadaran akan pentingnya perjanjian tertulis dalam transaksi sewa, hanya 7,5% penyewa yang menggunakan kontrak bermaterai. Sebagian besar transaksi masih dilakukan secara lisan, yang berpotensi menimbulkan masalah dalam hal hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa. Pembahasan mengungkapkan bahwa perjanjian sewa yang jelas dan transparan sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari sengketa. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan prinsip-prinsip syariah dalam perjanjian sewa dapat meningkatkan keadilan dan transparansi dalam hubungan antara pihak-pihak yang terlibat.
Sitasi: Fahmi Z. (2025). Konsep <i>al-Ijarah</i> pada Sistem Sewa Menyewa Kamar Kos. <i>Mu'amat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah</i> . 17(1), 49-62	

PENDAHULUAN

Setiap manusia pasti akan merasakan kesejahteraan sosial ekonomi dan kebahagiaan sejati ketika seluruh kebutuhannya, baik materi maupun spiritual, dapat terpenuhi dalam jangka pendek maupun jangka panjang, baik di dunia maupun di akhirat. Pemenuhan berbagai kebutuhan manusia menjadi bagian penting dalam

sistem sosial, yang melibatkan pemikiran dan tenaga fisik. Bekerja atau berusaha memiliki nilai ekonomi, sehingga tenaga kerja seseorang dianggap sebagai komoditas yang harus dihargai dan dibayar dengan layak.

Menurut tafsir M. Quraish Shihab terhadap al-Qur'an, uang memang berperan sebagai modal dan salah satu faktor produksi yang penting, tetapi bukan yang utama. Justru, usaha dan kerja manusia memiliki kedudukan lebih tinggi dibandingkan modal, diikuti oleh sumber daya alam. Oleh karena itu, peran dan kontribusi sumber daya manusia sangat menentukan dalam pemenuhan hak-hak Allah, hak hidup, hak keluarga, serta hak-hak masyarakat secara umum, terutama dalam sistem hukum ekonomi syariah.

Ekonomi syariah mengajarkan cara-cara untuk mencapai kesejahteraan, yaitu dengan mengelola segala sesuatu yang memiliki nilai dan harga, baik dalam bentuk kekayaan maupun jasa yang diproduksi, diperjualbelikan, atau dialihkan melalui berbagai transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah. Ini mencakup kegiatan mencari nafkah, membelanjakan, serta mengembangkan harta sesuai dengan prinsip-prinsip Islam dan kebijakan ekonomi Islam.

Dalam fikih muamalah, usaha dan produktivitas manusia memiliki nilai yang tinggi. Islam mendorong setiap individu untuk bekerja dengan sungguh-sungguh demi mendapatkan penghidupan yang layak serta menghasilkan barang dan jasa yang dibutuhkan masyarakat, sekaligus sebagai bentuk ibadah kepada Allah. Allah telah melapangkan bumi dan menyediakan berbagai sarana agar manusia dapat berusaha secara maksimal dalam mencari rezeki yang telah disediakan-Nya. Oleh karena itu, kesempatan yang diberikan kepada manusia tidak boleh disia-siakan, tetapi harus dimanfaatkan dengan baik, baik untuk kepentingan dunia maupun sebagai persiapan untuk kehidupan akhirat (QS. 28:77). Sebagian besar ulama fikih atau ekonom syariah sepakat bahwa bekerja merupakan kewajiban individu (*fardhu 'ain*) yang harus dilakukan sesuai dengan potensi yang dimiliki, baik dengan memanfaatkan keterampilan maupun sumber daya yang tersedia.

Dengan semakin pesatnya perkembangan di bidang ekonomi, dunia usaha dan bisnis juga mengalami pertumbuhan yang signifikan. Hal ini menuntut individu untuk terus berupaya mengembangkan berbagai jenis usaha agar tidak tertinggal dalam memenuhi kebutuhan hidup di era yang semakin kompetitif. Berbagai sektor usaha yang dapat dikembangkan meliputi pertanian, produksi, konstruksi, distribusi, transportasi, komunikasi, jasa, serta sektor pemerintahan yang bergerak dalam produksi dan pemasaran barang serta jasa kepada konsumen. Secara umum, bidang usaha tersebut dapat dikategorikan ke dalam tiga kelompok utama, yaitu usaha perseorangan skala kecil, perusahaan besar seperti industri manufaktur dan transportasi, serta usaha yang berkontribusi pada struktur ekonomi suatu negara.

Dalam sistem hukum ekonomi syariah, berbagai bentuk transaksi ekonomi, termasuk *al-ijarah* (sewa-menyewa), diperbolehkan (*mubah*) karena memiliki urgensi dalam kehidupan manusia. Praktik sewa-menyewa telah menjadi bagian dari dinamika ekonomi sejak zaman dahulu hingga era modern saat ini, mencerminkan fleksibilitas dan keluasaan syariat Islam. Setiap individu memiliki kesempatan dan hak untuk menjalankan usaha sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan dalam syariah Islam.

Di Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, berbagai jenis usaha yang dijalankan oleh masyarakat turut berkontribusi terhadap percepatan pertumbuhan ekonomi dalam dekade terakhir. Ekspansi wilayah yang diiringi dengan pembangunan wisma, hotel, perumahan, serta ruko untuk kegiatan bisnis menunjukkan peningkatan signifikan dalam sektor ekonomi. Salah satu bentuk usaha yang semakin berkembang adalah rumah kos, yang semakin diminati karena wilayah tersebut memiliki lokasi strategis dan didukung oleh keberadaan berbagai perguruan tinggi, baik negeri maupun swasta.

Pertumbuhan jumlah mahasiswa yang datang dari berbagai daerah setiap tahunnya menciptakan permintaan tinggi terhadap tempat tinggal sementara seperti rumah kos. Hal ini mendorong masyarakat lokal maupun investor dari luar daerah untuk menjadikan bisnis rumah kos sebagai peluang usaha yang menjanjikan. Selain sebagai bentuk sewa-menyewa (*al-ijarah*), rumah kos juga dianggap sebagai investasi jangka panjang yang dapat meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat sesuai dengan perkembangan dunia usaha dan ekonomi saat ini.

Sistem sewa-menyewa (*al-ijarah*) rumah kos yang selama ini berlangsung antara pemilik rumah kos dan mayoritas penyewa, yaitu mahasiswa dan mahasiswi, umumnya belum memiliki aturan baku dalam bentuk kontrak perjanjian (akad) sewa-menyewa yang mengikat kedua belah pihak. Kesepakatan yang terjadi lebih bersifat insidental, baik untuk sewa bulanan, triwulanan, setengah tahunan, maupun tahunan. Padahal, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi secara timbal balik.

Dalam praktiknya, sistem sewa-menyewa rumah kos ini rentan terhadap berbagai permasalahan atau risiko yang dapat muncul, baik secara disengaja maupun tidak disengaja, yang pada akhirnya bisa merugikan salah satu atau kedua belah pihak, terutama pemilik rumah kos. Tanpa adanya aturan atau perjanjian sewa-menyewa (akad *ijarah*) yang tertulis dan disepakati bersama, sulit untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat dijalankan dengan baik. Padahal, dalam sistem sewa-menyewa secara umum, terutama dalam hukum ekonomi syariah berdasarkan konsep *al-ijarah*, perjanjian tertulis menjadi syarat penting untuk menjamin kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

METODE

Penelitian ini menerapkan metode kualitatif dengan pendekatan studi kepustakaan (*library research*). Metode ini dilakukan dengan menelaah berbagai sumber literatur yang relevan, seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, serta dokumen hukum yang berkaitan dengan topik penelitian. Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif-kualitatif guna memahami konsep, prinsip, serta perkembangan teori yang mendukung kajian ini. Melalui pendekatan ini, penelitian bertujuan menggali dan menginterpretasikan sumber-sumber tertulis untuk memperoleh pemahaman yang menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti. Dalam pengumpulan data, penelitian ini menggunakan teknik dokumentasi dengan menelusuri serta menghimpun referensi yang memiliki keterkaitan erat dengan objek kajian. Analisis data dilakukan melalui proses seleksi, pengelompokan, serta penafsiran informasi dari berbagai sumber guna menghasilkan kesimpulan yang sistematis dan terstruktur. Pendekatan ini memungkinkan penelitian memperoleh pemahaman yang lebih

mendalam berdasarkan teori dan pandangan para ahli yang telah teruji dalam berbagai literatur akademik.

HASIL/TEMUAN

A. Pengertian Sewa Menyewa (*al-ijarah*) dan Macam-macamnya

Istilah sewa menyewa yang umum digunakan berasal dari bahasa Arab *ijarah*, yang secara bahasa berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan (*al-ajru*). Secara lebih spesifik, *ijarah* mengacu pada kompensasi atas suatu pekerjaan (*al-jazau 'alal a'mal*) atau pahala (*tsawab*). Dalam bentuk lain, istilah ini juga dapat merujuk pada *al-ujrah*, yang berarti upah atau sewa. Selain itu, dalam konteks kebahasaan, kata *al-ajru* juga memiliki makna *al-'iwadh* (ganti atau kompensasi).¹

Dalam Hukum Ekonomi Syariah (Fiqh Mu'amalah), konsep upah dan sewa termasuk dalam kategori *al-ijarah*. Upah adalah imbalan (*'iwadh*) atas manfaat yang diperoleh dari jasa atau pekerjaan yang dilakukan oleh pihak lain. Pengakuan terhadap upah ini tetap berlaku meskipun manfaat jasa tersebut tidak langsung dirasakan saat itu. Sementara itu, sewa adalah kompensasi atau ganti rugi atas manfaat yang diperoleh dari suatu barang milik pihak lain. Sewa disebut juga sebagai *al-ijarah al-'ain*, yang berhubungan dengan benda atau barang yang memiliki wujud serta manfaat yang jelas, seperti penyewaan kendaraan, ruko, atau rumah.

Terdapat berbagai definisi *ijarah* yang dikemukakan oleh ulama fiqh, antara lain:

1. Hanafiyah mendefinisikan *ijarah* sebagai akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta.
2. Malikiyah menyebut *ijarah* sebagai akad yang memberikan hak kepemilikan atas manfaat suatu barang yang diperbolehkan dalam jangka waktu tertentu dengan kompensasi yang bukan berasal dari manfaat.
3. Syafi'iyah mendefinisikan *ijarah* sebagai akad atas manfaat yang dimaksudkan dan ditentukan, yang dapat diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.
4. Syaikh Syihab al-Din dan Syaikh Umairah mengartikan *ijarah* sebagai akad atas manfaat yang telah diketahui dan disepakati untuk diberikan serta diperbolehkan dengan imbalan yang juga diketahui saat akad berlangsung.
5. Muhammad al-Syaibani al-Khatib mendefinisikan *ijarah* sebagai pemilihan manfaat dengan adanya imbalan serta persyaratan tertentu.
6. Beberapa ulama lainnya juga mengartikan *ijarah* sebagai akad (transaksi) yang bertujuan mengambil manfaat dari sesuatu yang dimiliki oleh pihak lain dengan cara membayar sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Dari berbagai pendapat ulama tersebut, dapat disimpulkan bahwa secara umum, *ijarah* dalam konteks sewa menyewa merupakan akad atas manfaat yang diperbolehkan, jelas tujuannya, serta dapat diberikan tanpa mengurangi nilai barang atau manfaat yang disewa.² Dengan kata lain, *ijarah* adalah transaksi yang

¹Mawar Jannati Al Fasiri, "Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah," *Ecopreneur: Journal of Sharia Economics Study Program* 2, no. 2 (August 28, 2021): 236–247.

²Puji Kurniawan, "Analisis Kontrak Ijarah," *Jurnal EL-QANUNY: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyarahan dan Pranata Sosial* 4, no. 2 (December 30, 2018): 201–213.

memberikan hak guna terhadap suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan kompensasi yang disepakati, tanpa adanya perpindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Dalam sistem sewa menyewa berbasis *ijarah*, terdapat beberapa unsur utama yang saling berkaitan, yaitu:

1. *Mu'jir*: pihak yang menyewakan manfaat, seperti pengusaha atau pemilik barang.
2. *Musta'jir*: pihak yang menyewa atau menggunakan manfaat barang atau jasa.
3. *Ma'jur*: objek yang disewakan, yaitu sesuatu yang diperjanjikan untuk dimanfaatkan.
4. *Ujrah* atau *'inadh*: upah atau kompensasi yang diberikan sebagai imbalan atas manfaat yang disepakati.

Konsep ini menegaskan bahwa dalam *ijarah*, baik dalam konteks jasa maupun barang, harus ada kesepakatan yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak guna memastikan keadilan serta kepastian hukum dalam transaksi sewa menyewa.³

Berdasarkan berbagai definisi yang telah dikemukakan, dapat disimpulkan bahwa *ijarah* memiliki dua bentuk utama.

1. *Ijarah* atas pekerjaan (*ba'i al-qumwah*)

Jenis *ijarah* ini berkaitan dengan konsep upah-mengupah, di mana objek akadnya adalah jasa, tenaga, atau pekerjaan seseorang. Contoh dari bentuk ini adalah pekerja bangunan, penjahit, dan profesi lain yang menawarkan jasa atau keahlian.

2. *Ijarah* atas manfaat (*ba'i al-manafi'*)

Jenis *ijarah* ini berkaitan dengan konsep sewa-menyewa, di mana objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda. Transaksi dalam bentuk ini diperbolehkan selama manfaatnya tidak bertentangan dengan hukum Islam, seperti menyewakan rumah untuk tempat tinggal, ruko untuk bisnis, atau pakaian dan perhiasan untuk digunakan. Sebaliknya, manfaat yang diharamkan dalam Islam, seperti menjual atau menyewakan bangkai atau darah, tidak diperbolehkan untuk diperjualbelikan atau disewakan.

Menurut Syeikh Mahmoud Syaltout, seorang ulama dan Guru Besar Universitas Al-Azhar Mesir, Islam memberikan hak kepada seseorang untuk melakukan berbagai transaksi, termasuk sewa-menyewa.⁴ Namun, agar suatu transaksi dianggap sah, harus memenuhi tiga syarat utama, yaitu:

1. Tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam
Isi perjanjian harus selaras dengan ajaran Islam dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang mendasari nilai-nilai Islam.

³Lanang Sakti and Nadhira Wahyu Adityarani, "Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah Dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah Di Indonesia," *Jurnal Fundamental Justice* (September 16, 2020): 39–50.

⁴Abdul Rafay, Ramla Sadiq, and Mobeen Ajmal, "Uniform Framework for Sukuk Al-Ijarah – a Proposed Model for All Madhahib," *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 8, no. 4 (September 4, 2017): 420–454.

2. Didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak
Transaksi harus dilakukan atas dasar kerelaan (*ridha*) tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak mana pun. Islam tidak mengakui perjanjian yang dibuat di bawah tekanan atau pemaksaan.
3. Jelas tujuan dan ketentuannya
Perjanjian harus memiliki kejelasan dalam hal tujuan, hak, dan kewajiban masing-masing pihak. Hal ini bertujuan untuk menghindari kesalahpahaman, interpretasi ganda, atau penyalahgunaan kesepakatan yang dapat merugikan salah satu pihak.

Dengan demikian, prinsip-prinsip ini menjadi pedoman dalam praktik *ijarah* agar transaksi yang dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah dan memberikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.⁵

B. Etika Hubungan *Mu'jir* dan *Musta'jir* dalam *al-ijarah*

Hubungan etika antara kedua belah pihak dalam suatu transaksi merupakan hal yang penting untuk memastikan bahwa masing-masing pihak memahami dan menaati hak serta kewajiban mereka. Dengan demikian, substansi dari objek perjanjian dapat berjalan dengan baik dan berkelanjutan. Jika di kemudian hari muncul perselisihan atau risiko, penyelesaiannya dapat dilakukan dengan lebih mudah oleh kedua belah pihak.⁶

Dengan terpenuhinya rukun dan syarat *al-ijarah*, hubungan hukum antara kedua belah pihak terbentuk, yang secara otomatis melahirkan hak dan kewajiban masing-masing. Adapun hak dan kewajiban tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kewajiban dan Hak Pihak yang Menyewakan (*mu'jir/mu'ajir*)
 - a. Wajib menyerahkan barang atau manfaat yang disewakan kepada penyewa.
 - b. Memelihara barang yang disewakan agar tetap dapat digunakan sesuai tujuan awal.
 - c. Menjamin penyewa mendapatkan manfaat dari barang selama masa sewa berlangsung.
 - d. Bertanggung jawab atas cacat pada barang yang dapat menghambat penggunaannya.
 - e. Berhak menerima imbalan sewa sesuai dengan perjanjian.
 - f. Berhak mendapatkan kembali barang yang disewakan setelah masa sewa berakhir.
2. Kewajiban dan Hak Pihak Penyewa (*musta'jir*)
 - a. Wajib menggunakan barang sewaan dengan baik sesuai dengan tujuan yang telah disepakati.
 - b. Membayar uang sewa sesuai dengan waktu yang ditentukan.
 - c. Berhak memperoleh manfaat dari barang yang disewa.

⁵Eny Latifah and Rudi Abdullah, "AKUNTANSI SYARIAH PADA PERUSAHAAN JASA (IJARAH)," *JLAR : Journal Of International Accounting Research* 1, no. 02 (November 30, 2022): 82–98.

⁶Dewa Ayu Putu Utari Praba, Ni Ketut Sari Adnyani, and Ketut Sudiatmaka, "PERJANJIAN SEWA-MENYEWAKAN RUMAH KOS (INDEKOS) BAGI PARA PIHAK TERKAIT PERJANJIAN LISAN DI KOTA SINGARAJA," *Ganesha Law Review* 2, no. 2 (2020): 132–143.

- d. Berhak mendapatkan ganti rugi jika barang yang disewa mengalami cacat atau kerusakan.
- e. Berhak menikmati barang sewaan tanpa gangguan dari pihak lain.

Selain itu, terdapat beberapa kondisi yang menyebabkan berakhirnya masa sewa, yaitu:

1. Barang yang disewakan musnah atau rusak, sehingga tidak memungkinkan untuk digunakan, misalnya rumah terbakar atau kendaraan yang hilang.
2. Berakhirnya tenggang waktu sewa sesuai dengan perjanjian, kecuali ada alasan tertentu yang dapat memperpanjangnya. Jika rumah yang disewa disita negara karena suatu utang, maka akad sewa dianggap batal.
3. Pembatalan akad (*iqalah*) oleh kesepakatan kedua belah pihak, karena *al-ijarah* termasuk akad *mu'awadhab* (pertukaran harta), yang memungkinkan untuk dibatalkan seperti halnya jual beli.
4. Kematian salah satu pihak dalam akad, menurut mazhab Hanafi, dapat menyebabkan pembatalan. Namun, menurut jumhur ulama, kematian salah satu pihak tidak membatalkan akad karena hak atas manfaat barang tetap bisa diwariskan.
5. Pengembalian barang setelah masa sewa berakhir. Jika barang tersebut dapat dipindahkan, maka penyewa wajib mengembalikannya kepada pemiliknya. Jika barang tersebut berupa benda tetap, seperti rumah atau tanah, maka harus dikembalikan dalam keadaan kosong seperti semula, kecuali ada kendala tertentu yang menghalangi pembersihannya.⁷

Dengan memahami hak dan kewajiban dalam *al-ijarah*, kedua belah pihak dapat menjalankan transaksi dengan adil dan sesuai dengan prinsip syariah.

C. Eksistensi Rumah-rumah Kos di Kecamatan Gubeng

Pesatnya pertumbuhan rumah kos di Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, tidak selalu sejalan dengan daya tampung yang diharapkan oleh para pengusaha bisnis atau pemilik rumah kos. Meskipun banyak rumah kos dengan bangunan mewah dan bertingkat, masih banyak yang belum terisi sepenuhnya. Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan rumah kos di wilayah ini tidak selalu berimbang dengan tingkat permintaan hunian.⁸

Salah satu permasalahan yang masih disayangkan hingga saat ini, baik oleh masyarakat setempat maupun aparat pemerintah, adalah maraknya pembangunan rumah kos terutama yang berkonsep mewah dan bertingkat tanpa melalui prosedur yang sesuai dan tanpa izin yang semestinya. Berdasarkan hasil survei terhadap pemilik rumah kos, sekitar 75% rumah kos dibangun hanya berdasarkan surat kepemilikan tanah, sementara yang memiliki izin dari aparat setempat hanya sekitar 12,5%, dan yang mengantongi Izin Mendirikan Bangunan

⁷Nita Enggal Maynanda, "Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur" (undergraduate, IAIN Metro, 2019), accessed March 28, 2025, <https://repository.metrouniv.ac.id/id/eprint/341/>.

⁸Khikmah Nurul Hidayah, "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD SEWA MENYEWA (IJARAH) DENGAN SISTEM PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS(Studi Kasus Di Kembang ArumKelurahan DukuhKecamatan Sidomukti Kota Salatiga)" (other, Fakultas Ekonomi dan Bisnis: Ekonomi Syariah, 2018), accessed March 28, 2025, <http://e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id>.

(IMB) juga hanya 12,5%. Ini menunjukkan bahwa pembangunan rumah kos di Kecamatan Gubeng masih dilakukan seperti pembangunan rumah biasa oleh masyarakat umum, tanpa prosedur yang jelas.

Menurut salah satu pejabat kelurahan di Kecamatan Gubeng, mayoritas rumah kos yang berdiri saat ini belum melalui prosedur formal sejak awal pembangunannya. Banyak dari rumah-rumah kos ini didirikan hanya dengan izin lisan atau bahkan tanpa laporan resmi kepada Ketua RT dan Ketua RW setempat. Sementara itu, Camat Gubeng menyatakan bahwa meskipun rumah kos merupakan bisnis yang menjanjikan dalam jangka panjang, kontribusinya terhadap pembangunan di berbagai sektor masih belum terukur secara pasti. Oleh karena itu, saat ini sedang dilakukan pendataan rumah kos guna memahami lebih lanjut peran dan dampaknya terhadap pembangunan ekonomi serta kesejahteraan masyarakat sekitar.⁹

Di Kecamatan Gubeng, rumah kos dengan kategori mewah dan super mewah umumnya dimiliki oleh pengusaha dari luar daerah. Untuk operasional dan pengelolaannya, pemilik sering mempercayakannya kepada seorang petugas yang juga tinggal di rumah kos tersebut atau kepada kepala rumah tangga yang tinggal di sekitar lokasi rumah kos. Sementara itu, rumah kos yang tidak memiliki papan nama atau identitas khusus biasanya dikelola langsung oleh pemilik yang berdomisili di wilayah setempat.

D. Sistem Sewa Menyewa Rumah - Rumah Kos

Berdasarkan hasil observasi dan penyebaran angket, mayoritas transaksi sewa rumah kos (72,5%) dilakukan berdasarkan kesepakatan lokal tanpa perjanjian tertulis. Sebanyak 20% mengacu pada aturan dan etika yang berlaku di rumah kos, sementara hanya 7,5% yang menggunakan kontrak tertulis bermaterai. Meski demikian, masih ditemukan kasus di mana transaksi sewa kos berlangsung tanpa adanya aturan tertulis.

Salah satu pemilik kos, H.M. Nasir, S.Pd, menyatakan bahwa di beberapa rumah kos miliknya, ia tidak memberlakukan aturan tertulis yang mengatur hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa. Kesepakatan hanya didasarkan pada perbincangan lisan, dan jika terjadi kerusakan atau musibah, tanggung jawab tetap berada pada pemilik kos.

Hasil angket menunjukkan bahwa dalam 75% kasus, biaya perbaikan fasilitas rumah kos ditanggung oleh pemilik, sedangkan 25% sisanya menjadi tanggung jawab penyewa. Kerusakan yang biasa terjadi meliputi:

1. Menjaga ketenangan dan kenyamanan bersama dengan tidak menimbulkan kebisingan serta menghormati penghuni kos lainnya.
2. Tidak merusak fasilitas di dalam kamar, menggunakan dapur umum dengan baik, serta menjaga kebersihan dengan membersihkan dan merapikan kembali setelah memakai fasilitas bersama.
3. Membuang sampah pada tempat yang telah disediakan.

⁹Wahyu Nusantara Illahi S and Muhammad Taufiq, "Tinjauan Akad Ijarah Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Mahasiswi Akhir Tingkat UIN Bukittinggi," *Jurnal Bisnis dan Manajemen (JURBISMAN)* 1, no. 1 (May 27, 2023): 197–212.

4. Dilarang menggunakan tempat kos untuk aktivitas yang melanggar hukum dan norma yang berlaku di masyarakat.
5. Menjaga inventaris kos dengan baik serta tidak melakukan perubahan pada bangunan, seperti memaku tembok, mncoret-coreit dinding, atau merusak furnitur.
6. Pengunjung atau tamu pria hanya boleh diterima di ruang tamu yang telah disediakan.
7. Jam kunjungan dibatasi hingga pukul 22.00 (Senin–Jumat) dan pukul 23.00 (Sabtu–Minggu), dengan pagar yang akan ditutup oleh penjaga pada waktu tersebut.
8. Memarkir kendaraan secara tertib di dalam area kos agar tidak mengganggu pengguna jalan lainnya.
9. Dilarang merokok di dalam rumah kos demi menjaga kesehatan bersama.
10. Tidak diperbolehkan menyimpan barang berbahaya, seperti senjata api, bahan mudah terbakar, serta barang ilegal seperti narkoba.
11. Menggunakan air dan listrik secara bijak untuk menghemat konsumsi energi.

Aturan lokal yang dimaksud mencakup peraturan tertulis yang dibuat oleh pemilik kos atau ketua RT/RW setempat, bertujuan untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan lingkungan. Contohnya adalah "Tata Tertib Pondokan Puteri Pitaloka," yang mengatur perilaku penghuni dan tamu, seperti menjaga ketenangan, menjaga kebersihan, tidak melakukan tindakan yang melanggar norma, serta aturan kunjungan tamu. Selain itu, penghuni dilarang merusak fasilitas, mengubah struktur bangunan, merokok di dalam rumah kos, serta menyimpan barang-barang terlarang. Aturan ini juga mencakup penghematan penggunaan listrik dan air serta pengelolaan parkir agar tidak mengganggu lingkungan sekitar.¹⁰

E. Konsep *al-ijarah* Pada Sistem Sewa Menyewa Rumah-rumah Kos

Fenomena sosial terkait sistem sewa menyewa rumah kos di Kecamatan Gubeng dapat dipahami dari penjelasan sebelumnya. Dalam konteks ini, sewa menyewa rumah kos tidak hanya melibatkan aspek transaksi ekonomi, tetapi juga aspek sosial yang berkaitan dengan hubungan antara pemilik kos dan penyewa, serta dinamika sosial di lingkungan kos itu sendiri. Oleh karena itu, kajian mengenai implementasi konsep *al-ijarah* dalam perspektif hukum ekonomi syariah menjadi relevan, khususnya dalam memahami bagaimana prinsip-prinsip Islam diterapkan dalam praktik sewa menyewa di wilayah tersebut.

Dalam dunia bisnis, pemasaran merupakan suatu proses sosial yang bertujuan untuk merancang dan menawarkan sesuatu yang dibutuhkan serta diinginkan oleh konsumen guna memberikan kepuasan optimal. Pemasaran tidak hanya mencakup strategi untuk menarik pelanggan tetapi juga membangun hubungan jangka panjang yang berbasis kepercayaan dan kepuasan pelanggan. Dalam konteks rumah kos, pemasaran menjadi aspek yang penting karena persaingan di sektor ini cukup ketat, terutama di wilayah yang memiliki banyak

¹⁰Moh Said Mh, Muhammad Tawwaf, and Syafiah Syafiah, "KONSEP AL-IJARAH PADA SISTEM SEWA MENYEWAWA Studi pada Rumah Kos di Kota Pekanbaru-Riau," *Nusantara: Journal for Southeast Asian Islamic Studies* 16, no. 1 (June 15, 2020): 40–53.

pendatang seperti Kecamatan Gubeng, yang merupakan daerah dengan populasi mahasiswa yang tinggi.¹¹

Dalam pemasaran Islami, seluruh tahapan baik proses penciptaan, penawaran, maupun perubahan nilai harus sesuai dengan akad dan prinsip muamalah Islam. Ini berarti bahwa segala bentuk transaksi sosial dalam pemasaran diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariah. Prinsip dasar dalam pemasaran Islami adalah kejujuran, transparansi, dan keadilan, yang memastikan bahwa tidak ada unsur penipuan atau eksploitasi dalam setiap transaksi yang terjadi.

Hal ini sejalan dengan firman Allah dalam al-Qur'an Surat Shaad (38) ayat 24 yang melarang perbuatan zalim dalam bermuamalah. Selain itu, dalam kaidah fiqih disebutkan bahwa hukum asal sesuatu adalah boleh sampai ada dalil yang mengharamkannya. Dengan demikian, promosi sosial sebagai bagian dari pemasaran merupakan aktivitas muamalah yang diperbolehkan dalam Islam, selama proses dan transaksinya tetap sesuai dengan ketentuan syariah. Dalam konteks ini, promosi sosial mengacu pada metode pemasaran yang tidak hanya mengedepankan aspek komersial tetapi juga aspek sosial dan etika dalam interaksi dengan calon penyewa.

Sistem pemasaran rumah kos di Kecamatan Gubeng banyak menggunakan promosi sosial, baik secara langsung (*personal selling*) maupun melalui media sosial (*advertising* dan *publisitas*). Pemilik rumah kos dan pengelola sering kali memanfaatkan media sosial sebagai alat utama dalam menjangkau calon penyewa. Promosi melalui media sosial tidak hanya lebih efektif dalam menjangkau pasar yang lebih luas tetapi juga lebih efisien dari segi biaya dibandingkan metode pemasaran konvensional. Dengan menampilkan foto dan deskripsi fasilitas yang tersedia, serta testimoni dari penghuni sebelumnya, pemilik kos dapat membangun reputasi dan meningkatkan kepercayaan calon penyewa.

Strategi pemasaran yang diterapkan oleh pemilik dan pengelola rumah kos untuk menarik minat calon penyewa, khususnya mahasiswa, memiliki relevansi dengan prinsip muamalah dalam hukum ekonomi syariah. Hal ini karena metode pemasaran tersebut mengandung beberapa prinsip utama dalam Islam, yaitu :

1. *Shiddiq* (Kejujuran): Kejujuran dalam penyampaian informasi terkait fasilitas, harga, dan peraturan rumah kos menjadi aspek penting dalam pemasaran Islami. Pemilik kos harus memberikan informasi yang benar mengenai kondisi kamar, biaya tambahan, serta aturan yang berlaku agar calon penyewa dapat mengambil keputusan dengan penuh kesadaran dan tanpa unsur penipuan.
2. Amanah (Tanggung Jawab): Amanah dalam pemasaran rumah kos mencerminkan keterbukaan dan tanggung jawab dalam memberikan layanan kepada penyewa. Ini mencakup aspek transparansi dalam perjanjian sewa,

¹¹ Nanik Eprianti and Olypia Adhita, "PENGARUH PENDAPATAN IJARAH TERHADAP PROFITABILITAS," *Ammwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 1, no. 1 (January 31, 2017): 19–33.

pelayanan yang sesuai dengan janji yang telah diberikan, serta kepedulian terhadap kenyamanan penghuni.

3. *Tabligh* (Komunikasi yang Benar dan Hikmah): Pemasaran rumah kos harus dilakukan dengan cara yang baik, tanpa unsur pemaksaan, serta dengan pendekatan yang persuasif dan argumentatif. Dengan menyampaikan informasi secara bijak, calon penyewa dapat memahami dengan jelas keunggulan serta aturan yang berlaku di rumah kos tersebut.
4. *Ihsan* (Pelayanan Prima): Dalam pemasaran Islami, konsep ihsan sangat penting, yaitu memberikan layanan yang terbaik kepada pelanggan atau penyewa. Pemilik kos yang berorientasi pada prinsip *ihsan* akan lebih memperhatikan kenyamanan penyewa dengan menyediakan fasilitas yang layak, memastikan lingkungan yang bersih dan aman, serta memberikan layanan yang ramah dan profesional.

Selain itu, dalam perspektif hukum ekonomi syariah, sistem pemasaran rumah kos yang mengedepankan prinsip-prinsip Islam juga dapat menjadi bagian dari dakwah ekonomi Islam. Dengan menunjukkan bahwa transaksi bisnis dapat dilakukan secara etis dan sesuai dengan syariat, pemilik kos tidak hanya mendapatkan keuntungan secara ekonomi tetapi juga berkontribusi dalam membangun ekosistem bisnis yang lebih berintegritas. Hal ini semakin relevan dalam konteks masyarakat modern yang semakin sadar akan pentingnya bisnis berbasis etika dan nilai-nilai keislaman.¹²

Sebagai kesimpulan, pemasaran rumah kos di Kecamatan Gubeng melalui promosi sosial memiliki keterkaitan yang erat dengan konsep *al-ijarah* dalam hukum ekonomi syariah. Dengan menerapkan strategi pemasaran yang berbasis pada nilai-nilai Islam seperti kejujuran, transparansi, dan pelayanan prima, pemilik kos dapat membangun hubungan yang lebih baik dengan penyewa, meningkatkan kepuasan pelanggan, serta menciptakan lingkungan bisnis yang lebih sehat dan berkelanjutan. Oleh karena itu, penting bagi setiap pelaku usaha dalam sektor sewa menyewa rumah kos untuk memahami dan mengimplementasikan prinsip-prinsip muamalah Islami dalam setiap aspek bisnis mereka.

PENUTUP

Memahami pembahasan dan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka dapat disimpulkan beberapa hal. Pertama, perkembangan berbagai tipe dan model rumah kos di wilayah Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, tidak hanya dipengaruhi oleh faktor lokasi yang strategis, tetapi juga oleh masuknya pengusaha dari luar daerah yang turut berkontribusi dalam bisnis kos-kosan. Hal ini berjalan seiring dengan usaha masyarakat setempat dalam mengembangkan bisnis sewa kos. Dari perspektif sosial ekonomi, keberadaan rumah kos ini memberikan dampak positif dalam bentuk *al-Falah* (kesejahteraan) dan *al-Mashlahah* (kemanfaatan), yang secara langsung meningkatkan taraf hidup dan kondisi ekonomi masyarakat sekitar. Dengan meningkatnya jumlah rumah kos, banyak peluang ekonomi yang tercipta, seperti

¹²Avrillia Wulandari Putri Supriyadi, "Tinjauan Akad Ijarah Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Masa Pandemi Covid-19," *Jurnal Riset Ekonomi Syariah* (December 23, 2021): 83–88.

penyediaan jasa pendukung bagi para penghuni kos, yang secara keseluruhan memberikan manfaat bagi masyarakat setempat.

Kedua, aturan-aturan tertulis yang mengatur hubungan antara pemilik dan penyewa dalam transaksi sewa rumah kos masih belum menjadi standar yang wajib diterapkan. Akibatnya, ketika terjadi berbagai risiko seperti kerusakan fasilitas atau musibah kebakaran akibat kelalaian penghuni, pemilik kos sering kali tetap menanggung semua konsekuensi karena dianggap sebagai pihak yang lebih bertanggung jawab. Selain itu, meskipun terdapat aturan sosial yang dibuat baik secara lisan maupun tertulis oleh pemilik rumah kos atau Ketua RT dan RW setempat, efektivitasnya dalam mengatur sistem sewa menyewa masih terbatas. Dengan demikian, implementasi konsep *al-Ijarah* dalam sistem sewa menyewa rumah kos di Kecamatan Gubeng masih belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah, terutama dalam hal transparansi perjanjian dan tanggung jawab antara pihak-pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

- Eprianti, Nanik, And Olypia Adhita. "Pengaruh Pendapatan Ijarah Terhadap Profitabilitas." *Ammwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 1, No. 1 (January 31, 2017): 19–33.
- Fasiri, Mawar Jannati Al. "Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah." *Ecopreneur: Journal Of Sharia Economics Study Program* 2, No. 2 (August 28, 2021): 236–247.
- Hidayah, Khikmah Nurul. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Dengan Sistem Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus Di Kembang Arumkelurahan Dukuhkecamatan Sidomukti Kota Salatiga)." Other, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis: Ekonomi Syariah, 2018. Accessed March 28, 2025. [Http://E-Repository.Perpus.Iainsalatiga.Ac.Id](http://E-Repository.Perpus.Iainsalatiga.Ac.Id).
- Kurniawan, Puji. "Analisis Kontrak Ijarah." *Jurnal El-Qanuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyariahan Dan Pranata Sosial* 4, No. 2 (December 30, 2018): 201–213.
- Latifah, Eny, And Rudi Abdullah. "Akuntansi Syariah Pada Perusahaan Jasa (Ijarah)." *Jiar: Journal Of International Accounting Research* 1, No. 02 (November 30, 2022): 82–98.
- Maynanda, Nita Enggal. "Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur." Undergraduate, Iain Metro, 2019. Accessed March 28, 2025. [Https://Repository.Metrouniv.Ac.Id/Id/Eprint/341/](https://Repository.Metrouniv.Ac.Id/Id/Eprint/341/).
- Mh, Moh Said, Muhammad Tawwaf, And Syafiah Syafiah. "Konsep Al-Ijarah Pada Sistem Sewa Menyewa Studi Pada Rumah Kos Di Kota Pekanbaru-Riau." *Nusantara: Journal For Southeast Asian Islamic Studies* 16, No. 1 (June 15, 2020): 40–53.
- Praba, Dewa Ayu Putu Utari, Ni Ketut Sari Adnyani, And Ketut Sudiatmaka. "Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja." *Ganesha Law Review* 2, No. 2 (2020): 132–143.

- Rafay, Abdul, Ramla Sadiq, And Mobeen Ajmal. "Uniform Framework For Sukuk Al-Ijarah – A Proposed Model For All Madhahib." *Journal Of Islamic Accounting And Business Research* 8, No. 4 (September 4, 2017): 420–454.
- S, Wahyu Nusantara Illahi, And Muhammad Taufiq. "Tinjawan Akad Ijarah Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Mahasiswi Akhir Tingkat Uin Bukittinggi." *Jurnal Bisnis Dan Manajemen (Jurbisman)* 1, No. 1 (May 27, 2023): 197–212.
- Sakti, Lanang, And Nadhira Wahyu Adityarani. "Tinjawan Hukum Penerapan Akad Ijarah Dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah Di Indonesia." *Jurnal Fundamental Justice* (September 16, 2020): 39–50.
- Supriyadi, Avrillia Wulandari Putri. "Tinjawan Akad Ijarah Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Masa Pandemi Covid-19." *Jurnal Riset Ekonomi Syariah* (December 23, 2021): 83–88.

