

AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS MELALUI MAKELAR *ONLINE* PADA APLIKASI MAMIKOS

Jeffry Aditya Putra Mahardika
UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
jeffryaditya12@gmail.com

Dwi Fidhayanti
UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
Fidha13@syariah.uin-malang.ac.id

Abstrak:

Pola transaksi yang merespon perkembangan teknologi dapat berimbas pada perjanjian sewa menyewa kamar kos melalui pihak ketiga disebut perantara. Namun saat terjadinya transaksi terdapat kejanggalan terkait perbedaan harga di aplikasi Mamikos dengan kenyataan langsung sehingga menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Metode penelitian ini menggunakan penelitian empiris yaitu penelitian lapangan melalui wawancara dan observasi. Hasil penelitian ini menemukan bahwa sewa menyewa melalui Mamikos terdapat ketidaksesuaian harga sehingga mengandung unsur *gharar* yang dapat merugikan calon penyewa kamar kos dan menyimpang dalam Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam bisnis properti. Maka dari itu transaksi yang memberikan informasi tidak benar dapat menjadi tidak sah akibat unsur *dharar* yang bertentangan dengan hukum Islam. Di sisi lain, hubungan hukum antara calon penyewa kos dengan pemilik kos diwujudkan dengan akad *Ju'alah* sebagai perjanjian mengikat sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN MUI Nomor 62/DSN-MUI/XII/2017 tentang akad *Ju'alah*.

Kata Kunci: Akad Sewa Menyewa; Makelar; Indekos.

Pendahuluan

Rumah kos ialah salah satu pilihan hunian yang disediakan oleh penyedia jasa penginapan maupun tempat tinggal dalam satu lingkup lingkungan terdiri dari beberapa kamar. Kamar yang disediakan memiliki fasilitas masing-masing untuk ditawarkan kepada calon penyewa yang kemudian disesuaikan kembali dengan tarif atau harga yang ditentukan oleh pemilik rumah kos. Sedangkan untuk menentukan jangka waktu

penyewaan diserahkan langsung kepada calon penyewa kamar.¹ Transaksi yang berlangsung dalam serah terima ini ialah melalui perjanjian sewa menyewa secara jelas dan terbuka agar tidak menimbulkan perselisihan saat akad penyewaan sedang berlangsung.² Pada hakikatnya, sewa menyewa diperlukan upaya memberikan manfaat bagi pencari manfaat untuk menghindari kerugian yang akan dialami oleh para pihak. Sewa menyewa dilaksanakan dengan mengambil manfaat dari suatu benda dengan syarat benda tersebut tidak berkurang. Artinya, aspek kemanfaatan saja yang berpindah dari benda yang disewakan.³ Pada metode saat ini pemilik kos tidak dipromosikan secara langsung oleh penyedia sewa kamar kos. Karena hal itu, maka penyedia sewa kamar kos menggunakan jasa lain dalam mempromosikan atau ikut menjualkan sewa indekos oleh pihak lain yang akan ditawarkan kepada calon penyewa kamar. Pihak lain tersebut disebut sebagai makelar atau perantara yang menghubungkan calon penyewa kamar dan pemilik sewa kamar dengan penentuan harga yang telah disepakati bersama. Makelar sebagai perantara pun akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang ditetapkan oleh pemilik sewa kamar.

Hukum Islam telah menjelaskan keabsahan dari sistem perantara atau makelar ini karena memberikan manfaat bagi beberapa pihak yang membutuhkan, baik calon penyewa dengan pihak menjual sewaan kamar, maupun makelar itu sendiri. Keabsahan lain diungkapkan oleh Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/IV Tahun 2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*), di mana perantara diperbolehkan oleh ajaran hukum Islam selama tidak bertentangan dengan syariat dan bukan barang atau jasa yang dilarang oleh agama. Maka dari itu, pelaksanaan perantara penjualan barang atau jasa yang dilakukan oleh makelar hukumnya boleh dijadikan sebagai profesi.

Pada praktiknya, sewa-menyewa melalui aplikasi atau website Mamikos artikel ini telah menemukan beberapa kejanggalan yang terdapat di Kunthobhaswara Kost, dimana pihak pemilik kos mencantumkan foto dengan harga tertentu padahal foto yang tertera di aplikasi Mamikos ada perbedaan harga yang cukup signifikan pada saat melihat tempat penyewaan kos secara langsung. Terkait permasalahan di tempat Kunthobhaswara Kost, ada beberapa kos yang disewakan melalui aplikasi Mamikos ditampilkan dengan harga 500 ribu setiap bulan tiap kamar, sedangkan dalam penyewaan ini terdapat dua jenis kamar ini. Kos ini mempunyai dua lantai yang berbeda harga, yang harga 500 ribu terdapat di lantai pertama sedangkan di lantai kedua yaitu 750 ribu, yang menjadi berbeda harga yaitu terkait fasilitasnya dan ukuran kamarnya. Tetapi dalam mamikos hanya tertera satu harga yang berada di lantai pertama. Dalam hal ini dapat diasumsikan bisa menyebabkan para pihak penyewa kos dirugikan dengan adanya perbedaan harga yang tertera di Mamikos dan saat melihat langsung ke tempat penyewaan tersebut. Transaksi tersebut harus dilakukan dengan menghindari gharar agar tidak terjadi kerugian terhadap kedua belah pihak. Kemudian muncul berbagai pertanyaan seperti bagaimana pelaksanaan akad sewa yang diadakan oleh penyewa kamar kos dengan makelar, kemudian bagaimana penentuan hasil keuntungan yang

¹ Dwi Ratnasari, Dindira Bela Qur'ani, Apriani, "Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Berbasis Android", *Jurnal Ilmiah Bidang Teknologi Informasi dan Komunikasi*, no.1: (2018), 32-45. DOI: <https://doi.org/10.25139/inform.v3i1.657>

² Salem Renaldy, "Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif dan Hukum Islam," (Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2020), <http://repository.radenintan.ac.id/id/eprint/11753>

³ Nita Enggal Maynanda, "Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur", (Undergraduate thesis, Institut Agama Islam Negeri Metro, 2019), <https://repository.metrouniv.ac.id/id/eprint/341>

diperoleh oleh makelar dari biaya sewa kamar indekos. Padahal dalam hukum Islam memberikan ajaran bahwa segala aktivitas atau kegiatan bermuamalah diharapkan selalu bertutur kata jujur, adil, dan menggunakan cara yang diperbolehkan syariat Islam. Maka dari itu, sewa menyewa pun wajib dilaksanakan berdasarkan saling rela atau ikhlas, karena Islam memberikan ajaran tentang saling tolong menolong antar sesama dalam berbuat kebaikan untuk menghindari kerugian bagi orang lain.

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan artikel ini sebagai pengembangan penelitian, yaitu meliputi *pertama* berjudul “Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN MUI NO 93 Tahun 2014 Terhadap Akad Samsarah Pada Makelar Motor” oleh Asri Ayu Wardani.⁴ Hasil penelitian ini menjabarkan tentang praktik akad samsarah atas makelar motor terkait kejelasan mengenai jangka waktu dan besaran upah yang diambil dari transaksi tersebut serta Fatwa tersebut juga memperbolehkan adanya makelar sebagai syarat sah perjanjian antara para pihak. *Kedua*, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun” oleh Alif Dico Prastowo.⁵ Hasil penelitian tersebut menjelaskan tentang praktik sewa rumah yang berbeda dengan praktik sewa rumah pada umumnya karena praktik ini makelar itu mengambil keuntungan yang cukup besar. Terakhir, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Motor Bekas Melalui Makelar” ditulis oleh Ahmad Hasan Bisri.⁶ Hasil tersebut menjelaskan upaya tentang syarat dan rukun jual beli motor. Pada beberapa kasus di penelitian ini telah akad jual beli motor melalui makelar telah menyalahi *syara'* dan dapat dikatakan praktek tersebut tidak sesuai dengan syarat dan rukun jual beli. Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu tersebut, maka artikel ini lebih mengungkap sewa menyewa kamar kos menurut ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 93/DSN-MUI/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam Bisnis Properti. Tujuan artikel ini ialah untuk menemukan seyogyanya hukum Islam dalam memberikan kemaslahatan bagi pihak yang melaksanakan sewa menyewa agar terhindar dari kerugian dan tetap dilandasi unsur saling tolong menolong antar sesama manusia.

Metode

Artikel ini menggunakan jenis penelitian adalah penelitian hukum empiris atau non-doktrinal. Penelitian hukum empiris adalah metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik melalui wawancara secara langsung melalui pihak penyewa dan pemilik Kunthobhaswara Kos yang menggunakan aplikasi Mamikos tersebut. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah pendekatan penelitian yuridis-sosiologis atau penelitian hukum empiris biasa disebut penelitian secara langsung. Artikel ini berbasis pada ilmu hukum normatif atau meninjau peraturan perundang-undangan, tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam aturan perundangan, namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat.

⁴ Asri Ayu Wardani, “Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN MUI No. 93 Tahun 2014 Terhadap akad Samsarah Pada “Makelar Motor” Di Tambak Sari Sumur Sidoarjo”, (Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2019), <http://digilib.uinsby.ac.id/31636/>

⁵ Alif Dico Prastowo, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun, (Undergraduate thesis, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2017), <http://etheses.iainponorogo.ac.id/id/eprint/4342>

⁶ Ahmad Hasan Basri, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Motor Bekas Melalui Makelar,” (Undergraduate theiss, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2018), <http://etheses.iainponorogo.ac.id/id/eprint/2474>

Sumber data yang diambil yaitu data primer dan data sekunder dengan teknik pengumpulan data observasi dan wawancara kepada pemilik dan penyewa Kunthobhaswara Kos yang menggunakan aplikasi Mamikos. Data tersebut kemudian disusun dengan cara memeriksa data, mengklasifikasikan data, dan memverifikasi data, yang kemudian data tersebut dianalisis agar menemukan kesimpulan dari rumusan permasalahan.

Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Kamar oleh Kunthobhaswara Kost melalui Aplikasi Mamikos

Kunthobhaswara Kost merupakan salah satu bisnis rumah kos yang dimiliki oleh Villa Hana Pratiwi yang menyediakan penyewaan indekos diperuntukkan khusus bagi perempuan dengan memanfaatkan sosial media sebagai pemasarannya. Villa Hana menggunakan banyak media teknologi untuk mempromosikan rumah kosnya salah satunya melalui aplikasi Mamikos. Aplikasi Mamikos banyak dipakai oleh kalangan umum untuk mempermudah survei calon penyewa kamar kos sebab efisiensi dan efektivitas yang lebih praktis. Aplikasi sangat memudahkan penggunaannya mulai dari informasi yang ditampilkan, gambar yang disediakan, sampai pada fitur *chat* sebagai media untuk menghubungkan pemilik kos dengan calon penyewa kos. Fitur tersebut sangat membantu proses transaksi yang berlangsung dalam menentukan kesediaan calon penyewa. Transaksi tersebut tidak langsung dilakukan oleh calon penyewa, artinya tidak secara tatap muka saling bertemu.

Realitanya di zaman sekarang, segala perikatan memiliki kekuatan hukum yang dapat dijadikan sebagai pembuktian apabila terjadi hal-hal tidak diinginkan. Perjanjian dirasa kurang lengkap sebab tidak adanya ketertikatan yang sangat mengikat antar kedua belah pihak. Ketentuan-ketentuan lain tidak disebutkan secara tertulis atas kewajiban yang harus dipatuhi oleh penyewa kos. Hubungan hukum antara penyewa kos dengan pemilik Kunthobhaswara Kost diwujudkan sebagai perjanjian sewa menyewa atau akad *ijarah*. *Ijarah* ditinjau dari akadnya, termasuk akad *lazim*, dalam arti tidak bisa dibatalkan kecuali terdapat masalah dalam proses akad tersebut, sehingga bisa terjadi masalah dalam hal manfaat barang/jasa yang disewakan dan menyebabkan batalnya akad *ijarah*, kecuali pemberi sewa mengganti barang yang terjadi masalah terhadap dalam akad *ijarah* tersebut.⁷ Landasan keabsahan akad *ijrah* terdapat dalam Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/2000 yang diartikan sebagai transaksi untuk menyediakan benda atau jasa oleh pemilik sewaan yang dipindahkan hak guna atau kemanfaatannya kepada pihak penyewa tanpa diikuti dengan pemindahan atas kepemilikan dari barang atau jasa itu sendiri.⁸ Perwujudan perjanjian sewa menyewa oleh pemilik dengan calon penyewa ditentukan dalam beberapa rukun dan syarat yang wajib dipenuhi berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 9/DSN-MUI/2000 tentang akad *ijarah* diantaranya: 1) *aqidani*, yaitu Villa Hanna Pratiwi sebagai pemilik Kunthobhaswara Kost; 2) *musta'jir*, yaitu penerima sewa dalam hal ini ialah mahasiswa dan kalangan lain yang hendak menyewa kos di Kunthobhaswara Kost; 3) objek berupa upah yang disepakati oleh para pihak kemudian dibayar secara mengangsur oleh pihak *musta'jir*; 4) manfaat yaitu Kunthobhaswara Kost memberikan manfaat bagi pihak penyewa berupa hunian sementara disertai fasilitas yang disediakan dapat digunakan

⁷ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Syariah*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), 57.

⁸ Asih Suyadi, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Sukabumi: CV. Jejak, 2020), 137.

bebas oleh penyewa; 5) *sighat* yaitu ungkapan para pihak ditunjukkan dengan persetujuan penyewaan di aplikasi Mamikos melalui fitur *chat*. Lebih jelasnya, ketentuan syarat dan rukun ialah diuraikan sebagai berikut.

Pertama, sighat ijarah. *Sighat* merupakan pernyataan sepakat dalam perjanjian sewa menyewa ini diwujudkan dengan penyewa kos yang telah membayar sejumlah *down payment* sebagai bukti komitmennya melanjutkan konsekuensi dari perjanjian. Akibat hukum yang ditimbulkan ialah para pihak ialah para pihak harus melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi hak yang melekat. *Kedua, subjek akad ijarah.* Pemberi sewaan dan penyewa yang terdiri dari pemilik kos sebagai pemberi sewaan serta penyewa yaitu penghuni yang telah setuju dengan perjanjian yang diadakan

Ketiga, objek akad ijarah. Objek akad bukan berasal dari hal-hal yang menyimpang dari hukum Islam, seperti mengandung haram atau maksiat.⁹ Objek dalam perjanjian ini ialah berupa manfaat dari barang-barang yang disediakan oleh pemilik kos, meliputi kamar beserta isinya dan fasilitas yang memadai. Nilai manfaat sangat terlihat di dalamnya sebab membantu penyewa kos untuk menggunakan sewaan kos tersebut sebagai hunian sementara. Kemudian atas manfaat yang diperoleh tersebut, maka penyewa wajib menyetorkan uang sewa atau upah sebagai imbalan manfaat berdasarkan prinsip fleksibilitas. Artinya penentuan uang sewa ini diwujudkan dalam jangka waktu yang ditentukan oleh penyewa dan fasilitas yang diperoleh dari Kunthobhaswara Kost. Perjanjian ini sebagai bentuk perikatan agar para pihak saling menunaikan kewajibannya, jika tidak terpenuhi atau salah satu dirugikan, maka satu sama lain dapat menuntut haknya sebagaimana perwujudan dari akibat hukum.

Untuk melakukan sewa menyewa, terlebih dahulu untuk menggunakan *platform* ini aplikasi Mamikos menyarankan Pengguna sudah berusia 18 tahun, apabila Pengguna berusia dibawah 18 tahun silahkan untuk mengakses maupun menggunakan *platform* ini dengan pengawasan dari orang tua atau wali Pengguna. Ketentuan ini meninjau dari Pasal 1330 KUH Perdata yang dikatakan bahwa tidak cakap membuat perjanjian sewa menyewa orang yang belum dewasa, di bawah pengampuan, dan orang yang memiliki sakit ingatan apabila tidak diperhatikan maka timbul batal demi hukum. Akibat hukum tidak wenang membuat perjanjian, maka perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada pengadilan. Jika pembatalan tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, sepanjang tidak dipungkiri oleh pihak yang berkepentingan, perjanjian itu tetap berlaku bagi pihak-pihak.¹⁰

Aplikasi Mamikos telah menyediakan beberapa tahapan untuk sampai pada pendaftaran sebagai pengguna yang sedang mencari kamar indekos. Transaksi yang diadakan merupakan representasi dari sebuah perjanjian yang wajib disepakati para pihak. Perjanjian tersebut dilakukan tanpa adanya keterangan tertulis, artinya menggunakan perjanjian secara lisan. Sebelum sampai pada perjanjian, adapun tahapan pendaftaran hanya dengan menggunakan alamat *e-mail*, nomor *handphone*, dan identitas diri. Terlepas dari ketentuan yang dipersyaratkan dalam aplikasi Mamikos,

⁹ Fauzi Muhammad, Baharuddin Ahmad, *Fikih Bisnis Syariah Kontemporer*, (Jakarta: Kencana, 2021), 109

¹⁰ Gloria Pepah, Djefry W. Lumintang, Suryono Suwikromo, "Tinjauan Hukum Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUH Perdata", *Lec Privatum*, no. 4: (2020), 24-35. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/30965>

Kunthobhaswara Kost memiliki ketentuan tersendiri untuk menerima calon penyewa kos berupa lampiran Kartu Tanda Penduduk (KTP) maupun Kartu Tanda Mahasiswa (KTM) menyesuaikan kartu identitas mana yang penting untuk diserahkan kepada pemilik indekos. Kedua data identitas tersebut dijadikan sebagai kesediaan calon penyewa kos untuk lanjut mengadakan perjanjian dan siap melaksanakan kewajibannya.

Pada dasarnya sewa menyewa merupakan perjanjian untuk mengambil kemanfaatan dari barang yang ditawarkan kemudian dibayar sebuah upah yang telah disepakati bersama atas dasar syarat.¹¹ Adapun sistem pembayaran sewa menyewa dapat dilakukan dengan transaksi penuh selama jangka waktu yang diminta penyewa kos. Di samping itu penyewa pun dapat menggunakan *down payment* atau uang muka terlebih dahulu untuk *booking* kamar yang dipilih. Pengguna dianggap memahami dan menyetujui bahwa setiap kesalahan informasi harga, jumlah pembayaran, nomor referensi, pilihan metode pembayaran, nomor rekening yang Pengguna masukkan pada *platform* termasuk informasi lainnya yang menyebabkan ketidakbenaran/kesesuaian adalah sepenuhnya tanggung jawab Pengguna. Kesalahan dan kerugian yang ditimbulkan akibat dari kesalahan Pengguna tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada aplikasi Mamikos dalam bentuk apapun dan kapanpun. Pengguna wajib melakukan pembayaran dengan metode-metode sebagai berikut termasuk namun tidak terbatas pada transfer bank ke rekening tertera pada *platform*, transfer melalui *virtual account*, kartu kredit, *payment gateway*, ataupun *pay later* yang disediakan dalam *platform* aplikasi Mamikos. Pengguna wajib memahami bahwa setiap metode pembayaran akan memiliki langkah yang berbeda-beda, Pengguna bersedia untuk menyelesaikan setiap langkah untuk metode pembayaran yang ada termasuk juga menyediakan kepada aplikasi Mamikos bukti pembayaran yang sudah Pengguna lakukan.

Saat berlangsungnya kesepakatan antar pihak, dalam hal ini perjanjian tidak berbentuk seperti perjanjian kontrak pada umumnya. Kesepakatan hanya sebatas lisan tanpa menggunakan media apapun sebagai bukti kuat telah diadakannya perjanjian sewa menyewa antara pemilik kos dengan penyewa. Sebab kedua belah pihak telah saling menyetujui dan kredibilitas dari Kunthobhaswara Kost telah diakui dalam aplikasi Mamikos, sehingga tidak perlu lagi menggunakan media lain sebagai bukti kuat timbulnya sebuah perjanjian. Hal ini meninjau dari Pasal 1320 KUH Perdata bahwa kesepakatan dari perjanjian boleh dilaksanakan melalui lisan yang telah mengikat secara hukum. Perjanjian lisan dilaksanakan antara pemilik dengan penyewa kamar kos hanya sebatas pada kesepakatan atas besaran uang sewa yang wajib dibayarkan oleh penyewa disesuaikan dengan jangka waktu yang diminta. Sebagaimana berlakunya perjanjian pada umumnya, sewa menyewa pun bersifat konsensual sehingga memiliki kekuatan hukum setelah diadakannya kesepakatan bersama. Artinya, penyewa wajib memberikan upah kepada pemilik sewaan atas barang atau jasa yang telah diserahkan.¹² Setiap pembayaran yang dilakukan melalui *platform* wajib menggunakan mata uang Rupiah. Setiap dokumen tagihan (*invoice*) yang aplikasi sediakan adalah berdasarkan transaksi yang Pengguna buat dan diterbitkan atas nama Pengguna baik sebagai Penghuni (*Tenant*) maupun Pemilik (*Owner*).

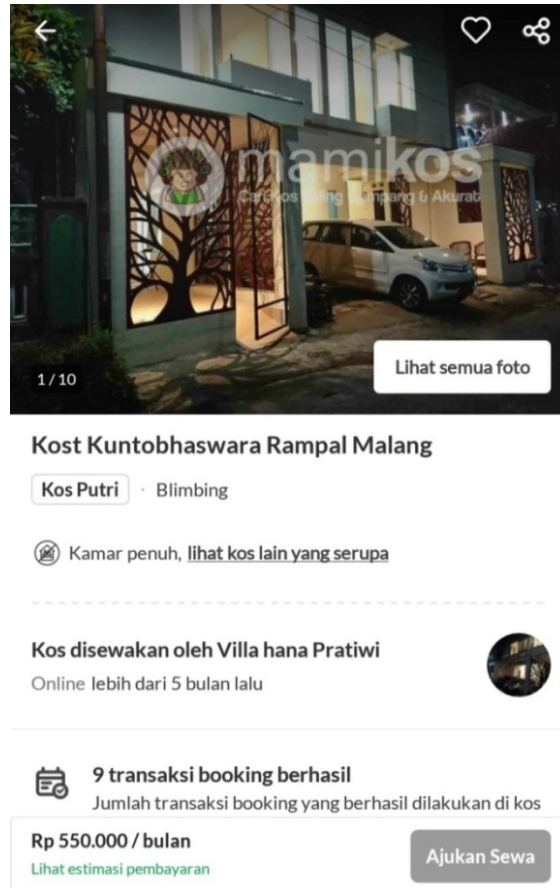
¹¹ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN Malang Press, 2018), 49.

¹² Farid Wajdi, Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), 269.

Setelah mengadakan perjanjian secara lisan, para pihak diberikan hak dan kewajiban masing-masing. Penyewa kos wajib membayar uang sewa bulanan yang ditetapkan, kemudian pemilik kos pun wajib menyediakan kamar dan fasilitas sesuai yang telah disepakati sebelumnya. Terkait dengan jangka waktu sebagai wujud syarat pelaksanaan sewa menyewa kamar kos, hal ini telah memberikan beban kepada penyewa kos dalam memenuhi hak dari pemilik kos. Seperti menjaga barang-barang fasilitas dengan baik dan membayar uang sewa demi keberlangsungan sewa yang tidak diberhentikan secara mendadak karena keterlambatan atau pengakhiran perjanjian sewa menyewa. Adapun berlangsungnya sewa menyewa diikuti dengan kesediaan pembayaran pajak listrik, air, akses internet *Wi-Fi* yang sudah termasuk pada uang sewa bulannya. Keterlambatan tetap diberlakukan bagi penyewa kamar kos yang tidak membayar uang sewa tepat pada waktunya. Kunthobhaswara Kost menetapkan tanggal 5 setiap bulannya sebagai maksimal pembayaran uang sewa bulanan.

Akibat hukum dari perjanjian pun selayaknya sewa menyewa pada umumnya dan tidak ada aturan-aturan lebih di dalam perjanjian yang disepakati, selain pada angsuran setiap bulan yang wajib dibayarkan. Namun pada kenyataannya penetapan harga yang ditampilkan oleh Kunthobhaswara Kost berbeda. Perbedaan tersebut dipengaruhi oleh fasilitas kos yang disediakan. Kunthobhaswara Kost memiliki 2 lantai dengan beberapa kamar yang disewakan. Setiap lantai memiliki fasilitas masing-masing. Fasilitas yang membedakan antara lantai 1 dengan lantai 2 ialah kamar mandi. Lantai 1 hanya menyediakan kamar mandi di luar dengan harga sewa yang dipatok sebesar Rp. 550.000,- setiap bulan, sedangkan lantai 2 menyediakan kamar mandi dalam dengan harga sewa yang dipatok sebesar Rp. 750.000,-. Perbedaan harga dari yang ditampilkan dengan harga yang dibicarakan dengan pemilik kos membuat penyewa kebingungan sebelumnya. Seperti yang ditampilkan dalam gambar berikut ini.

Gambar 1. Pencantuman Harga Sewa Kunthobhaswara Kost di Aplikasi Mamikos



Sumber: Aplikasi Mamikos

Pihak pemilik Kunthobhaswara Kost pun mengakui perbedaan tersebut dengan beberapa alasan sebagai peningkatan minat masyarakat untuk lebih terdorong menyewa kamar kos. Menurut pemilik, dengan menggunakan harga terendah tersebut calon penyewa kos akan lebih tertarik dengan tawaran harga terjangkau. Pasalnya hal ini dapat merugikan pihak penyewa kos jika terdapat perbedaan harga. Perbedaan harga yang ditetapkan oleh pemilik kos ini sebenarnya membawa pengecoh bagi calon penyewa kamar agar cepat memilih kos yang tepat dengan harga terjangkau. Kerugian yang dapat dialami calon penyewa kos yaitu ketika mereka menginginkan kamar yang terletak di lantai 2, maka jelas beda harga yang ditetapkan dengan apa yang ditampilkan dalam aplikasi Mamikos, yaitu sebesar Rp. 750.000,-. Hal ini mengecoh calon penyewa kamar yang tergiur dengan harga murah atas fasilitas yang sangat memadai. Calon penyewa kamar akan merasa diberikan informasi yang tidak sesuai dan memilih menggunakan cara lain dalam mencari hunian kamar kos. Kerugian pada dasarnya merupakan masalah, yaitu masalah yang identik dialami oleh pihak penyewa kos.

Padahal secara nyata pemilik kos akan menyelesaikan masalah tersebut dengan menanggung kerugiannya bersama aplikasi Mamikos. Namun, berbicara tentang ganti kerugian terhadap salah satu pihak seperti pihak pemilik mengalami kerugian terhadap kerusakan fasilitas yang dilakukan oleh pihak penyewa maka dari akibat hukum tersebut, bahwa dalam Pasal 1267 KUH Perdata, "*Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan,*

jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga". Maka dari itu, pihak yang dirugikan dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi yaitu dapat menuntut pemenuhan perikatan disertai ganti kerugian atau menuntut ganti rugi saja.¹³ Seharusnya pemilik kos memperhatikan pula dalam Syarat dan Ketentuan di dalam *platform* yang mengungkapkan bahwa aplikasi Mamikos tidak akan bertanggung jawab atas kerugian atau kerusakan, baik secara langsung maupun tidak langsung, menghasilkan dari atau terkait dengan penggunaan *platform* ini atau penggunaan tautan pada *platform*, termasuk tapi tidak terbatas pada kerusakan khusus, insidental, atau konsekuensi. Kehilangan manfaat ekonomi bahkan dalam hal aplikasi Mamikos telah menyatakan kemungkinan kerugian atau kerusakan yang mungkin terjadi. Perbaikan yang hanya tersedia untuk Pengguna adalah pengakhiran dalam menggunakan *platform* ini.

Berbicara mengenai hak pemilik kos, selanjutnya transaksi sewa menyewa berlangsung dengan membayar rutin uang sewa yang dibebankan kepada penyewa kos. Terlihat adanya hak pemilik kos menerima upah di samping penyewa kos melaksanakan kewajibannya memberikan uang sewa berdasarkan selama waktu sewa berlangsung. Tak hanya sebatas hak dan kewajiban dalam sewa menyewa, pemilik kos pun juga tidak segan memberikan sanksi dan peringatan apabila penyewa kos terlambat memberikan uang sewanya. Kemudian kewajiban untuk memakai benda sewaan sebagai seorang penyewa yang baik, maksudnya kewajiban untuk memakainya seolah-olah benda itu kepunyaan sendiri, dipergunakan dengan sebaik-baiknya.¹⁴ Hal ini meningkatkan itikad baik dalam pelaksanaan kewajiban dari pihak penyewa kos agar lebih tertib dalam menjalankan transaksi sewa menyewa dan menunjukkan kerjasama yang baik dengan pemilik kos. Selain itu, pemilik kos memiliki ketentuan lain selama penyewa masih menjadi pihak yang melaksanakan sewa menyewa kos. Ketentuan tersebut ialah dilarang membawa teman lawan jenis atau laki-laki tanpa status halal ke dalam kamar, serta membawa narkoba atau minuman beralkohol yang berpotensi memabukkan. Jika salah satu dari keduanya dilanggar oleh penyewa kos, dan pemilik kos mengetahui akan hal tersebut, maka pemilik kos tidak segan menjatuhkan sanksi. Sanksi oleh pemilik kos berupa tawaran pilihan kepada penyewa yaitu bertahan di Kunthobhaswara Kost dengan membayar denda sebesar Rp. 10.000.000,- atau tidak diperkenankan kembali melanjutkan sewa kos di Kunthobhaswara Kost.

Terkait dengan uang sewa bulanan yang diberikan oleh penyewa kos tidak ada kaitannya sama sekali dengan pembayaran upah promosi untuk aplikasi Mamikos. Uang sewa oleh penyewa kos dibayarkan sendiri kepada pemilik kos dengan cara transfer atau tunai secara langsung. Berkaitan dengan aplikasi Mamikos sebagai media yang dimanfaatkan oleh pemilik kos dalam hal ini pemilik kos wajib memberikan upah promosi sebagai imbalan atas jasa yang ditawarkan. Upah tersebut terpisah dari rincian uang sewa setiap bulan. Jadi pemilik kos membayar sendiri jasa yang ditawarkan oleh aplikasi Mamikos.

¹³ Dewa Ayu Putu Utaru Praba, Ni Ketut Sari Adnyani, Ketut Sudiatmaka, "Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (*Indekos*) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan di Kota Singaraja", *Ganesha Law Reviw*, no. 2: (2020), 132-143. DOI: <https://doi.org/10.23887/glr.v2i2.205>

¹⁴ Milano Dolo, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah", *Lex Privatum*, no. 10: (2018), 142-153. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25853>

Tinjauan Fatwa DSN MUI Nomor 91/DSN-MUI/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam Bisnis Properti Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Indekos

Tingkat migrasi penduduk dari daerah lain ke wilayah Malang ialah tertinggi kedua setelah Kota Surabaya. Perpindahan penduduk tersebut dilatarbelakangi oleh banyak faktor dan tujuan.¹⁵ Tujuan tersebut sering datang dari bidang pendidikan dan pekerjaan. Maka dari itu, menurut data dari Rumah.com Indonesia Property Market Index (RIPMI), Kota Malang telah mengalami perkembangan infrastruktur yang pesat mencapai 19,41% setelah Surabaya dari tahun 2017-2021 dalam memenuhi kebutuhan hunian pendatang.¹⁶ Hunian yang ditawarkan cukup beragam salah satunya dilakukan melalui perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa pada umumnya diambil atas kemanfaatan terhadap jasa atau barang yang dijadikan objek, tanpa menyerahkan barang atau jasa tersebut secara langsung. Praktik sewa menyewa akan berlangsung setelah perjanjian diadakan dan disepakati oleh para pihak. Dalam hukum Islam, praktik sewa menyewa disebut sebagai akad ijarah dengan memberikan sejumlah imbalan tertentu kepada penyedia manfaat dari barang atau jasa.

Kunthobhaswara Kost menyediakan persewaan hunian indekos kepada masyarakat yang sebelumnya dipromosikan melalui aplikasi Mamikos . Aplikasi ini memberikan fasilitas dengan menampilkan beberapa informasi yang diserahkan Kunthobhaswara Kost agar dipromosikan di aplikasi tersebut. Jadi, aplikasi Mamikos berkedudukan sebagai penengah atau pihak yang mempertemukan pihak calon penyewa dengan pemilik Kunthobhaswara Kost. Jika ditinjau dari hukum Islam, skema tersebut berkaitan langsung dengan praktik keperantaraan atau wasathah yang diatur dalam Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam Bisnis Properti yang memiliki keabsahan dalam pelaksanaannya selama tidak menyimpang dari syariat Islam dan barang maupun jasa yang ditawarkan tidak mengandung unsur yang diharamkan. Kemudian ditinjau dari ketentuan rukun juga terdapat dalam wasathah dalam ini meliputi: a) *Wasith* atau perantara, yaitu aplikasi Mamikos; b) Upah atau imbalan, yaitu sejumlah uang yang diberikan Kunthobhaswara Kost kepada aplikasi Mamikos; c) *Sighat*, yaitu pernyataan pemilik Kunthobhaswara Kost dalam mengadakan perikatan dengan aplikasi Mamikos; dan d) Kegiatan *bai' al-samsarah*, yaitu pelaksanaan sewa menyewa yang diadakan oleh calon penyewa kos dengan pemilik Kunthobhaswara Kost.

Adapun ketentuan dalam pelaksanaan keperantaraan yang wajib dipenuhi oleh aplikasi Mamikos sebagai pihak ketiga dalam *bai' al-samsarah* sebagaimana ketentuan Fatwa DSN MUI Nomor 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam Bisnis Properti diuraikan dalam artikel ini.¹⁷ *Pertama*, pelaksana perantara wajib terhindar dari unsur *gharar fahisy*. Aplikasi Mamikos sebagai perantara antara calon penyewa kos dengan pemilik kos hanya memberikan keterangan informasi oleh pemilik Kunthobhaswara Kost. Informasi tersebut berupa detail fasilitas yang disediakan, harga sewa yang terdiri dari bulanan maupun tahunan, sampai pada penjelasan alamat dan

¹⁵ Badan Pusat Statistik, *Statistik Migrasi Jawa Timur Hasil Survei Penduduk Antar Sensus 2015*, 2016.

¹⁶ Rumah.com, "Mengulik Potensi Investasi Rumah Tapak di Malang Terkini", *Rumah.com*, 22 Oktober 2021, diakses pada tanggal 8 Juni 2022. <https://www.rumah.com/areainsider/malang/article/rumah-tapak-di-malang-13344>

¹⁷ Fatwa DSN MUI Nomor 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam Bisnis Properti

profil rumah kos. Kemudian jumlah imbalan yang disetorkan oleh pemilik Kunthobhaswara Kost kepada aplikasi Mamikos yaitu sebesar Rp. 135.000,- setiap bulan dan telah diketahui para pihak. Itu artinya kejelasan nominal upah telah sah sesuai dengan hukum Islam karena memenuhi unsur saling ridho. Sedangkan informasi harga yang diberikan pemilik Kunthobhaswara Kost hanya sebatas pada harga Rp. 550.000,- saja, tanpa diberikan tambahan keterangan lain bahwa terdapat harga sewa sebesar Rp. 750.000,- jika mengambil kamar kos terletak di lantai 2. Hal ini memicu kerugian tersendiri bagi calon penyewa kos yang terjebak pada informasi yang tidak sesuai kenyataan. Pemilik Kunthobhaswara Kost sengaja hanya memberikan informasi pada harga yang paling murah. Artinya, pemilik Kunthobhaswara Kost telah melakukan tindakan penipuan atau gharar. Padahal jelas adanya bahwa gharar merupakan unsur yang menyebabkan tidak sah suatu transaksi. Ketidakjelasan atau gharar tersebut berkaitan langsung dengan potensi kerugian yang akan dialami penyewa kos, sehingga ia akan kehilangan haknya.¹⁸

Larangan gharar dijelaskan dalam dalil yang berbunyi “*setiap qardh (piutang yang mendatangkan kemanfaatan (keuntungan), maka itu adalah riba*”.¹⁹ Meskipun akad yang dilakukan telah memenuhi syarat dan rukun hukum Islam, tetap saja unsur gharar tersebut telah mendzalimi hak calon penyewa kos yang seharusnya menjadi kunci keabsahan transaksi *bai' al-samsarah*. Di sisi lain, gharar dilarang karena adanya keterkaitan dan potensi untuk memakan harta orang lain melalui cara yang tidak dibenarkan yang mengandung risiko lebih besar.²⁰ Sebagaimana firman Allah Swt. dalam Surat An-Nisa ayat 29 yang artinya “*Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu*”.²¹ Terkhusus pada pembahasan ini yaitu mengenai *gharar fahisy* yang berpotensi perselisihan antar pihak disebabkan adanya ketidakjelasan harga yang ditetapkan oleh pemilik Kunthobhaswara Kost. Maka dari itu, dalam artikel ini menarik penjelasan bahwa pelaksanaan perantara dalam hal ini mengandung unsur *gharar fahisy* yang terancam akad *bai' al-samsarah* menjadi batal. Hal ini sama halnya sebagaimana dalam ketetapan hukum positif di Indonesia yang berakibat pada perjanjian yang akan batal demi hukum.

Kedua, objek yang ditawarkan dalam skema sewa menyewa ini harus jelas. Objek yang dimaksud jelas ialah objek yang diperjualbelikan terlihat kemanfaatannya dan harus disertai dengan unsur tolong menolong sesuai kebutuhan dari calon penyewa kos. Pada dasarnya *bai' al-samsarah* terdapat manfaat bagi pihak-pihak yang terkait. Pihak pemilik Kunthobhaswara Kost akan memperoleh minat dan jangkauan dari calon penyewa kos melalui aplikasi Mamikos tersebut. Kemudian calon penyewa kos pun menerima kemanfaatan berupa kemudahan mencari tempat hunian kos di kala waktu yang tidak memungkinkan melakukan survei kos secara langsung di tempatnya. *Ketiga*,

¹⁸ Muhammad Lisman, “Broker Pada Bisnis Property: Studi Etika Bisnis Islam”, *Jurnal Islamika*, Vol. 1 No. 1 (2019): 38-10. <https://ejurnal.umri.ac.id/index.php/JSI/article/view/1287>

¹⁹ Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih*, (Jakarta: Kencana. 2006), 138

²⁰ Evan Hamzah Muchtar, “Muamalah Terlarang: Maysir dan Gharar”, *Jurnal Asy-Syukuriyyah* Vol. 18 No. 5 (2017), 82-100. DOI: <https://doi.org/10.36769/asy.v18i1.73>

²¹ Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya (Edisi Penyempurnaan 2019)*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), 112.

jangka waktu berlakunya keperantaraan harus jelas awal mula dan akhir kesepakatannya. Pemilik Kunthobhaswara Kost telah melakukan persetujuan dengan syarat dan ketentuan yang diberikan oleh aplikasi Mamikos. Kesepakatan tersebut disertai dengan penawaran jangka waktu promosi kos yang disediakan oleh aplikasi Mamikos. Jangka waktu tersebut diantaranya 1 bulan, 4 bulan, 6 bulan, dan 1 tahun. Maka dari itu, penyelenggaraan bai al-samsaran ini telah sah dilakukan dari jangka waktu yang jelas tertulis dalam penawaran awal.

Keempat, pekerjaan yang wajib dilaksanakan agar menerima imbalan sesuai ketentuan. Pekerjaan tersebut ialah berupa promosi yang dilakukan oleh aplikasi Mamikos dengan menampilkan seluruh rumah kos yang telah terdaftar di dalamnya. Aplikasi Mamikos hanya melakukan promosi jika pemilik Kunthobhaswara Kost melunasi imbalan setiap bulan sesuai yang ditentukan pada awal kesepakatan. Maka dari itu, telah terpenuhi kewajiban aplikasi Mamikos sebagai perantara dalam memenuhi hak pemilik Kunthobhaswara Kost yang membaw manfaat yaitu mendatangkan banyak calon penyewa kamar. *Terakhir*, pengetahuan harga yang diketahui. Pemilik Kunthobhaswara Kost maupun aplikasi Mamikos memiliki pengetahuan yang cukup mengenai penetapan harga dalam persewaan hunian kos. Dalam hal ini diartikan bahwa segala yang berkaitan dengan jumlah harga baik itu imbalan sebagai upah atau harga sewa per kamarnya harus diketahui masing-masing pihak agar terhindar dari kesalahan pemahaman.

Akad yang dilaksanakan oleh calon penyewa kos Kunthobhaswara Kost dengan pemiliknya diperantarai oleh aplikasi Mamikos. *Simsar* berkedudukan sebagai penengah dari transaksi yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, yaitu aplikasi Mamikos.²² Aplikasi Mamikos menyediakan beberapa pilihan sewa indekos salah satunya Kunthobhaswara Kost ini. Dalam hal transaksi keperantaraan yaitu *wasathah* (*samsarah*) yang telah dijelaskan sebelumnya, transaksi ini pun mengandung akad yang dilakukan dengan menggunakan akad *ju'alah* sebagai wujud perjanjian yang mengikat para pihak sebelum terjadinya *bai al-samsarah* sebagaimana yang berlaku pada Fatwa DSN MUI Nomor 62/DSN-MUI/XII/2017 tentang Akad *Ju'alah*.

Akad jualah terdiri dari beberapa rukun dan syarat harus dipenuhi oleh pemilik Kunthobhaswara Kost dengan aplikasi Mamikos agar tercapai keabsahannya, yaitu diuraikan sebagai berikut: a) *Ja'il* yaitu pemilik Kunthobhaswara Kost sebagai pihak yang wajib menyerahkan imbalan tertentu dari jasa promosi. Pemilik kos juga memenuhi syarat subjektif yang mana pemilik kos merupakan pihak dewasa, dan bukan seseorang yang memiliki gangguan jiwa; b) *Ma'jul lah* atau *amil* yaitu aplikasi Mamikos yang melaksanakan pembebanan pekerjaan dari Kunthobhaswara Kost agar terlaksana sesuai dengan permintaan. *Ma'jul lah* atau *amil* berhak memperoleh imbalan yang dijanjikan oleh *ja'il* dan akan melaksanakan pekerjaannya atas dasar izin dari Kunthobhaswara Kost yang direpresentasikan melalui pembayara imbalan di awal kesepakatan; c) Objek *ju'alah* yaitu pekerjaan mempromosikan Kunthobhaswara Kost yang dilakukan oleh aplikasi Mamikos setelah disetujuinya penawaran. Pekerjaan ini sewajarnya telah diperuntukkan bagi ahli dalam bidangnya, yaitu dalam hal ini *amil* atau aplikasi Mamikos telah memiliki kompetensi dalam bidang promosi kos di

²² Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2018), 95.

platform yang mereka sediakan. Artinya, aplikasi Mamikos mampu menangani kesulitan pekerjaan promosi yang tidak mampu dikerjakan oleh amil; d) Hasil pekerjaan atau *natijah* berupa tercapainya kesepakatan antara calon penyewa kos yang berhasil diadakan bersama pemilik Kunthobhaswara Kost; e) *Sighat ju'alah* diungkapkan oleh pemilik kos dengan aplikasi Mamikos melalui syarat dan ketentuan yang disediakan dalam *platform*. *Sighat* ini termasuk wujud serah terima melalui persetujuan pemilik kos atas syarat dan ketentuan tersebut diwakili dalam bentuk “setuju” di akhir ketentuan. Setelah menyetujui tersebut, pemilik kos akan mengikuti prosedur lain dari aplikasi Mamikos agar mendapatkan hak kemanfaatan yang diberikan oleh aplikasi; serta f) Imbalan *ju'alah* yang ditentukan oleh aplikasi Mamikos dengan dibayarkan rutin oleh pemilik Kunthobhaswara Kost atas jasa promosi. Imbalan pun juga memiliki kejelasan yang telah diuraikan dalam aplikasi Mamikos, dan pemilik kos dapat memilih sesuai keterangan yang disajikan di dalamnya. Sebab imbalan *ju'alah* yang diberikan pemilik kos kepada aplikasi Mamikos bersifat opsional tergantung fasilitas yang diberikan oleh aplikasi. Jelas bahwa imbalan tersebut telah jauh dari unsur *gharar* yang akan mencederai akad itu sendiri.

Ketentuan akad *ju'alah* menyatakan bahwa imbalan wajib diberikan setelah pekerjaan yang diamanatkan oleh pihak perantara telah dilaksanakan. Imbalan tersebut diperoleh dari pihak yang menggunakan fasilitas makelar dengan memenuhi ketentuan sesuai hukum Islam.²³ Penekanannya ialah wajib bayar setelah promosi dilakukan. Namun dalam hal ini, pemilik Kunthobhaswara Kost yang memanfaatkan jasa promosi aplikasi Mamikos membayar imbalan terlebih dahulu agar dapat mengakses fasilitas yang disediakan. Meskipun tidak sesuai dengan ketentuan dalam Fatwa DSN MUI Nomor 62/DSN-MUI/XII/2017 tentang Akad *Ju'alah*, pemilik Kunthobhaswara Kost tidak merasa dirugikan dengan skema pembayaran terlebih dahulu, sebab ia langsung merasakan kemanfaatannya yaitu memperoleh banyak peminat dari berbagai kalangan. Hal ini masih dibenarkan oleh kalangan pendapat ulama Syafi'iyah maupun Hanabilah dalam mempersyaratkan penyerahan imbalan di awal perikatan sebelum dilakukan pekerjaan promosi tersebut. Pemberian imbalan di awal dimaksudkan karena kemanfaatan yang akan dirasakan oleh pemilik Kunthobhaswara Kost akan benar-benar terwujud dan tidak mengandung unsur *gharar*. Sebab pemilik kos pun membenarkan pula bahwa aplikasi Mamikos memiliki kompetensi dan keahlian dalam promosi sewa menyewa kos di platformnya dalam menjangkau calon penyewa kos. Penghuni Kunthobhaswara Kost pun mayoritas mendapatkan informasi dari aplikasi Mamikos, sehingga telah terbukti bahwa Kunthobhaswara Kost mendapatkan manfaat dari promosi tersebut. Hal ini terwujud saling rela antara amil yaitu aplikasi Mamikos dengan *ja'il* yaitu pemilik Kunthobhaswara Kost sebagai syarat utama pelaksanaan akad *ju'alah*. Penetapan harganya pun disesuaikan dengan kebutuhan pemilik Kunthobhaswara Kost yang telah disediakan pilihannya oleh aplikasi Mamikos.

Skema akad *ju'alah* yang dilakukan oleh pemilik Kunthobhaswara Kost dengan aplikasi Mamikos tergolong dalam bentuk *ju'alah* komisi. Ditandai dengan konsep pemberian bagi hasil dari uang sewaan kos oleh pemilik kos untuk diberikan kepada aplikasi Mamikos berdasarkan patokan harga yang ditetapkan aplikasi. Tentu terdapat syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi keduanya sebagai aturan yang mengikat agar terdapat ketersalingan di dalam pengadaan akad *jua'alah*. Jenis upah dalam bentuk

²³ Iwan Permana, *Hadist Ahkam Ekonomi*, (Jakarta: Amzah, 2020), 69.

komisi pun menyaratkan persetujuan jumlah upah yang disetujui di awal kesepakatan sebelum aplikasi Mamikos mempromosikan Kunthobhaswara Kost dalam platform-nya, dan akad akan berlangsung secara terus menerus apabila aplikasi Mamikos dapat mencapai target yang diinginkan pemilik kos sesuai dengan kesepakatan awal.

Lazimnya, akad *ju'alah* dilaksanakan atas dasar pengambilan manfaat. Terlepas dari terlibatnya pemilik Kunthobhaswara Kost dengan aplikasi Mamikos, calon penyewa pun memperoleh kemanfaatan tersebut dengan berbagai kelebihan. Jumhur ulama pun telah memberikan keabsahan atas akad *ju'alah* karena berdasarkan tolong menolong memenuhi kebutuhan orang lain dengan menjual manfaat dan barang atau jasa yang diambil kegunaannya, bukan barangnya secara langsung.²⁴ Kedudukan aplikasi Mamikos tidak terlibat sama sekali dalam hal transaksi booking kamar oleh calon penyewa kos. Jadi aplikasi ini hanya menghubungkan keduanya dan selesai pada perantara tersebut. Selanjutnya perjanjian sewa menyewa atas kesepakatan hunian kos hanya melibatkan calon penyewa kos dengan pemilik Kunthobhaswara Kos.

Perjanjian ini diadakan atas dasar kesepakatan secara lisan. Kesepakatan ini telah dianggap lumrah karena telah menaruh kepercayaan pada masing-masing pihak mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Perjanjian lisan menggunakan bahasa yang menyesuaikan masyarakat pada umumnya yaitu bahasa Indonesia. Mulai dari tahap diskusi penjelasan fasilitas kos dan ketersediaan kamar, sampai pada persetujuan uang sewa yang wajib dibayarkan oleh penyewa kos. Didahului dengan ungkapan dari pihak calon penyewa kos yang diwujudkan dengan kalimat *“saya memilih kamar ini di kos ini dan membayar uang sewa kos seperti yang ditentukan dalam aplikasi Mamikos”*. Kemudian pemilik Kunthobhaswara Kost akan menjawab dengan *“ya di sini ada 2 lantai yang tersedia, karena itu ada perbedaan harga antara lantai 1 dengan lantai 2 sebab adanya perbedaan fasilitas”*. Calon penyewa kos akan melihat terlebih dahulu kondisi kamar yang akan ia sewa kemudian menyatakan sepakat atas harga yang ditentukan oleh pemilik kos dan penyewa kos pun bersedia membayar uang sewa kos tersebut sebesar Rp. 550.000,- atau Rp. 750.000,-. Berangkat dari persetujuan antar pihak tersebut telah terciptanya perjanjian sejak saat itu juga dan menimbulkan akibat hukum bagi pelaksanaannya berupa hak dan kewajiban. Sebagaimana kaidah fikih yang berbunyi *“yang menjadi patokan dasar dalam perikatan-perikatan adalah niat dan makna, bukan lafadz dan bentuk formula atau dengan ucapan yang resmi (perjanjian secara tertulis)”*.²⁵

Kesimpulan

Keperantaraan oleh aplikasi Mamikos ini dapat disebut sebagai makelar atau *bai' samsarah* sebagaimana tertuang dalam Fatwa DSN MUI Nomor 93/DSN-MUI/2014 tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam Bisnis Properti. Pada kenyataannya masih terdapat ketentuan yang dilanggar oleh pemilik kos yaitu menampilkan harga sewa yang tidak sesuai realita. Tindakan tersebut jelas terdapat unsur *gharar* dan *dharar* karena harga yang tertera di aplikasi berbeda saat melihat secara langsung. Dampak tersebut bisa merugikan pihak penyewa sehingga jauh dari unsur saling tolong menolong antar sesama manusia seyogyanya menjadi hakikat dari transaksi bermuamalah. Maka dari

²⁴ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), 291.

²⁵ Harits Dimiyati, *Syarah Faroidul Bahiyah Fi Qowaidil Fiqhiyyah*, (Surabaya: Mahfudhoh), 130.

itu, transaksi yang tidak menyediakan informasi lengkap tersebut tidak sah dan bertentangan dengan unsur kejelasan dalam hukum Islam. Transaksi yang dilakukan oleh aplikasi Mamikos dengan pemilik Kunthobhaswara Kost tersebut mengandung akad *ju'alah* sebagai wujud perjanjian yang mengikat. Sedangkan akad perjanjian yang diadakan oleh pemilik Kunthobhaswara Kost dengan penyewa diwujudkan dengan akad *ijarah* atau akad sewa-menyewa.

Artikel ini pun diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pengembangan dan eksplorasi pengetahuan. Penelitian selanjutnya dapat mengikuti dinamika kebutuhan perekonomian masyarakat dengan menggunakan berbagai sampel lebih spesifik atau meluas demi mendapatkan akurasi data. Tujuannya agar mampu diaplikasikan serta sejalan dengan wadah keilmuan di Hukum Ekonomi Syariah (Mua'malah) dan menambah pemahaman mahasiswa tentang perkembangan inovasi instrumen keuangan berbasis kemasyarakatan.

Daftar Pustaka:

Buku

- Badan Litbang dan Diklat Kementrian Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya (Edisi Penyempurnaan 2019)*. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019.
- Dimiyati, Harits. *Syarah Faroidul Bahiyah Fi Qowaidil Fiqhiyyah*. Surabaya: Mahfudhoh.
- Djazuli. *Kaidah-kaidah Fikih*. Jakarta: Kencana. 2006.
- Hasan, Akhmad Farroh. *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*. Malang: UIN Malang Press, 2018.
- Muhammad, Fauzi, Ahmad, Baharuddin. *Fikih Bisnis Syariah Kontemporer*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Permana, Iwan. *Hadist Ahkam Ekonomi*. Jakarta: Amzah, 2020.
- Sarwat, Ahmad. *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2018.
- Sholihin, Ahmad Ifham. *Buku Pintar Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013.
- Suyadi, Asih. *Hukum Ekonomi Syariah*. Sukabumi: CV. Jejak, 2020).
- Wajdi, Farid, Lubis, Suhrawardi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Yaqin, Ainul. *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Syariah*. Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020.

Jurnal

- Basri, Ahmad Hasan. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Motor Bekas Melalui Makelar," Undergraduate theiss, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2018. <http://etheses.iainponorogo.ac.id/id/eprint/2474>
- Dolo, Milano. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah", *Lex Privatum*, no. 10: (2018), 142-153. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25853>

- Lisman, Muhammad. "Broker Pada Bisnis Property: Studi Etika Bisnis Islam", *Jurnal Islamika*, No. 1: (2019): 38-10. <https://ejurnal.umri.ac.id/index.php/JSI/article/view/1287>
- Maynanda, Nita Enggal. "Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur", Undergraduate thesis, Institut Agama Islam Negeri Metro, 2019. <https://repository.metrouniv.ac.id/id/eprint/341>
- Muchtar, Evan Hamzah. "Muamalah Terlarang: Maysir dan Gharar", *Jurnal Asy-Syukuriyyah*, No. 5: (2017), 82-100. DOI: <https://doi.org/10.36769/asy.v18i1.73>
- Pepah, Gloria, Lumintang, Djefry W., Suwikromo, Suryono. "Tinjauan Hukum Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUH Perdata", *Lec Privatum*, no. 4: (2020), 24-35. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/30965>
- Praba, Dewa Ayu Putu Utaru, Adnyani, Ni Ketut Sari, Sudiatmaka, Ketut. "Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (*Indekos*) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan di Kota Singaraja", *Ganesha Law Review*, no. 2: (2020), 132-143. DOI: <https://doi.org/10.23887/glr.v2i2.205>
- Prastowo, Alif Dico. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun, Undergraduate thesis, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2017. <http://etheses.iainponorogo.ac.id/id/eprint/4342>
- Ratnasari, Dwi, Qur'ani, Dindira Bela, Apriani. "Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Berbasis Android", *Jurnal Ilmiah Bidang Teknologi Informasi dan Komunikasi*, no.1: (2018), 32-45. DOI: <https://doi.org/10.25139/inform.v3i1.657>
- Renaldy, Salem. "Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif dan Hukum Islam", Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2020. <http://repository.radenintan.ac.id/id/eprint/11753>
- Wardani, Asri Ayu. "Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN MUI No. 93 Tahun 2014 Terhadap akad Samsarah Pada "Makelar Motor" Di Tambak Sari Sumur Sidoarjo", Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2019. <http://digilib.uinsby.ac.id/31636/>

Website

- Rumah.com, "Mengulik Potensi Investasi Rumah Tapak di Malang Terkini", *Rumah.com*, 22 Oktober 2021, diakses pada tanggal 8 Juni 2022. <https://www.rumah.com/areainsider/malang/article/rumah-tapak-di-malang-13344>