

BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN NO. 8 TAHUN 1999 TERHADAP AKAD SEWA MENYEWAKAN "KAMAR (KOST)" BAGI MAHASISWA DI JEMURWONOSARI WONOCOLO SURABAYA

A. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Kamar (Kost) Bagi Mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya

1. Analisis Terhadap subyek sewa menyewa

Dalam Bab II telah penulis paparkan tentang syarat-syarat orang yang melakukan akad, dalam hal ini adalah orang yang menyewakan (*Mu'ji>r*) dan orang yang menyewa (*Musta'ji>r*).

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

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

2. Analisis Terhadap Akad sewa menyewa

Akad sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa yang dilakukan oleh masyarakat yang beragama Islam di Jemurwonosari adalah dengan menggunakan bahasa sehari-hari, bahasa yang dapat dipahami oleh kedua belah pihak, yaitu bahasa Indonesia dan bahasa Jawa.

Ungkapan akad tersebut misalnya "saya mau kost disini" dan diterima dengan ungkapan "ya 100 ribu sebulan" dengan demikian maka terwujudlah suatu akad serta memperoleh hukum diwaktu itu juga.

Dalam hal ini berlaku kaidah :

Artinya: "yang menjadi patokan dasar dalam perikatan-perikatan adalah niat dan makna, bukan lafadz dan bentuk formal (ucapan)"¹

Akan tetapi dalam akad tersebut kurang lengkap karena tidak menyebutkan perjanjian kewajiban dan larangan yang berlaku selama terikat dalam masa penyewaan kamar (kost) 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 (kost) tersebut tidak ditempati selama liburan akan tetapi mahasiswa tetap diwajibkan membayar penuh seperti halnya tidak libur, hal ini jelas

¹ Rahmad Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*, h. 138

menyimpang dan tidak sesuai dengan ajaran Islam, karena pihak yang menyewakan tidak menyebutkan dalam perjanjian yang ada dalam kesepakatan awal.

Sebagaimana Firman Allah dalam Surat Al-Ma'idah Ayat 1:

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu".*²

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. Analisis Terhadap Pembayaran sewa

Sedangkan pembayaran harga sewa seperti yang telah penulis uraikan dalam bab III (tiga), bahwa pelaksanaan pembayaran sewa menyewa kamar (kost) 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 (kost) di Jemurwonosari sesuai kemampuan penyewa dalam melaksanakan

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, h. 156

pembayaran sewa, sehingga penyewa bebas membayar kapanpun sesuai kemampuannya.

Dalam pelaksanaan pembayaran sewa menyewa kamar (kost) di Jemur Wonosari ada unsur rela sama rela sesuai dengan firman Allah SWT. :

Artinya : ”*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batal, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka.*”³ (QS. An-Nisa>’ : 29)

B. Tinjauan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Betapapun kedudukan UU 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).

Sekalipun berbagai instrumen hukum umum (peraturan perundang-undangan 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.

³ *Ibid*, h. 122

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.

1. 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).

2. Semua obyek hukum tersebut di atas adalah konsumen, pengguna barang dan / atau jasa.

Tetapi, 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. Demikian pula dengan konsumen akhir.

Subyek 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.

3. 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 / atau

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.

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

Indonesia tidak terkecuali. 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 subyek 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 sumir 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.

5. 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 usah. 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.⁴

Dalam akad sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa di Jemurwonosari, 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, sebagaimana halnya ketika tidak liburan dan kewajiban tersebut tidak disebutkan pada perjanjian diawal bertransaksi.

⁴ AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, h. 63

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 : c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa.⁵

⁵ UU RI no.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, h.7