

PENGALIHAN DENDA TERHADAP PENGHENTIAN SEWA-MENYEWA KOST PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NO. 12/DSN-MUI/IV/2000 PADA USAHA INDEKOST DI JALAN JERMAL XV MEDAN DENAI

Isnanda Ayu Misriyah¹, Tetty Marlina Tarigan²

isnandaayu0928@gmail.com, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia¹

tettymarlina02@gmail.com, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia²

Abstract

Background:

This study delves into the transfer of penalties related to terminating boarding house rentals, as outlined in Fatwa DSN MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000 on Hawalah in Indekost businesses on Jl. Jermal XV Medan Denai. Through a case study at this location, an analysis is conducted on penalty transfers during boarding house rental termination in line with the specified fatwa. The research aims to understand the real challenges faced by landlords and tenants and assess the fatwa's implementation in boarding house rental practices on Jl. Jermal XV Medan Denai. Employing a field method with a Juridical approach, data is gathered through observation, interviews, and documentation.

Research Method:

Utilizing a field method with a Juridical approach, data is collected through observation, interviews, and documentation. The case study method is employed to analyze penalty transfers during boarding house rental termination according to Fatwa DSN MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000, with a focus on initial agreement limitations and agreed-upon penalty amounts.

Findings:

Research findings show that landlords can transfer penalties to third parties in specific situations, aligning with Fatwa DSN MUI recommendations. However, it's crucial to consider initial agreement limitations and agreed-upon penalty amounts. The fatwa encourages just penalty transfers, avoiding undue burden on involved parties, in harmony with Islamic values. Practices must uphold justice principles to avoid harm to tenants or third parties receiving penalties.

Conclusion:

This research provides valuable insights into handling penalty transfer issues and boarding house rental termination more justly and in line with Islamic values. Implications contribute significantly to ethically managing these aspects in daily practices.

Keywords:Penalty Transfer, Termination of Room Rental, Fatwa DSN MUI No.12/DSN MUI/IV/2000

Abstrak

Latar Belakang:

Penelitian ini menginvestigasi pengalihan denda terkait penghentian sewa kost dari perspektif Fatwa DSN MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah pada usaha Indekost di Jl. Jermal XV Medan Denai. Melalui studi kasus di lokasi tersebut, dilakukan analisis terhadap pengalihan denda pada penghentian sewa kost sesuai dengan fatwa tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk memahami situasi nyata yang dihadapi oleh pemilik dan penyewa kost, serta melihat implementasi fatwa dalam praktik sewa-menyewa kost di Jl. Jermal XV Medan Denai. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan lapangan dengan metode Yuridis, mengumpulkan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Metode Penelitian:

Penelitian ini menggunakan metode lapangan dengan pendekatan Yuridis. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Studi kasus digunakan untuk menganalisis pengalihan denda pada saat penghentian sewa kost sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000. Perhatian khusus diberikan pada batasan perjanjian awal dan jumlah denda yang disepakati.

Hasil Penelitian:

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemilik kost dapat mengalihkan denda kepada pihak ketiga dalam situasi tertentu, sesuai dengan saran dalam Fatwa DSN MUI. Namun, penting memperhatikan batasan perjanjian awal

dan jumlah denda yang disepakati. Fatwa ini mendorong pengalihan denda dengan prinsip keadilan, menghindari memberatkan pihak yang terlibat, dan sejalan dengan nilai-nilai Islam. Praktik pengalihan denda harus mematuhi prinsip keadilan agar tidak merugikan penyewa atau pihak ketiga yang menerima denda tersebut.

Kesimpulan:

Penelitian ini memberikan wawasan dalam menangani masalah pengalihan denda dan penghentian sewa-menyewa kost dengan lebih adil dan sesuai dengan nilai-nilai Islam. Implikasi dari penelitian ini memberikan kontribusi penting untuk pengembangan pendekatan yang etis dan adil dalam menangani aspek-aspek ini dalam praktik sehari-hari.

Kata kunci: Pengalihan Denda, Penghentian Sewa-Menyewa Kost, Fatwa DSN MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000

DOI	:	-
Received	:	January 2024
Accepted	:	January 2024
Published	:	February 2024
Copyright Notice	:	<p>Authors retain copyright and grant the journal right of first publication with the work simultaneously licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License that allows others to share the work with an acknowledgement of the work's authorship and initial publication in this journal.</p> 

1. PENDAHULUAN

Praktik sewa-menyewa kost merupakan hal yang umum dalam kehidupan masyarakat modern, di mana pemilik rumah menyediakan tempat tinggal sementara bagi individu yang membutuhkan. Namun, dalam pelaksanaannya, seringkali muncul permasalahan terkait pengalihan denda terhadap penghentian sewa-menyewa kost. Fenomena ini menjadi perhatian penting untuk diteliti dan dianalisis lebih lanjut, terutama dalam perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) No.12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah.

Dalam bahasa (dari segi etimologi), konsep sewa-menyewa merujuk pada *Al-iwadd* yang mengindikasikan ganti atau imbalan atas penggunaan suatu barang atau layanan. (Khumedi Ja'far, 2016). Istilah sewa-menyewa umumnya digunakan dalam lingkup aktivitas masyarakat yang terkait dengan tujuan bersama untuk memperoleh keuntungan sesuai kesepakatan antara pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dalam konteks Islam, sewa-menyewa disebut al-ijarah yang mengartikan pembayaran, penggantian, atau balasan atas layanan yang diterima. (Maftuh Ahnan, 2020). Secara etimologi, ijarah berasal dari al-ajru yang merujuk pada konsep iwad yang dalam bahasa Indonesia diterjemahkan sebagai ganti atau imbalan. Namun, dalam aspek syariat, ijarah mengacu pada perjanjian untuk memanfaatkan sesuatu

yang diberikan oleh pihak lain dengan pembayaran sesuai kesepakatan yang telah ditentukan, dengan memenuhi syarat-syarat tertentu. (Moh Saifullah Al-Aziz, 2010).

Pasal 1548 KUHP Perdata mengatur bahwa perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan di mana satu pihak berjanji untuk memberikan manfaat dari suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang kemudian disetujui untuk dibayarkan. Dalam kata lain, penyewa berkewajiban membayar atau memberikan imbalan, sedangkan pemilik memberikan manfaat dari properti yang disewakan. Pelaksanaan mengacu pada tindakan yang memenuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dengan tujuan mencapai kesepakatan yang telah disetujui. Setiap pihak menjalankan perjanjian sesuai dengan apa yang telah disepakati secara menyeluruh. (Praba, Dewa Ayu Putu Utari, 2020)

Namun, dalam prakteknya, kesepakatan sewa-menyewa yang disepakati secara lisan antara pemilik kos dan penyewa kos di Jl. Jermal XV Medan Denai menyebabkan pelanggaran terhadap janji yang dibuat oleh kedua belah pihak. Hal ini disebabkan karena ketidakpelaksanaan hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam kesepakatan lisan tersebut. Meskipun Pasal 1320 KUH Perdata menetapkan bahwa perjanjian harus ditulis, tidak ada aturan dalam undang-undang tersebut yang menetapkan bahwa perjanjian harus ditulis. Dengan kata lain, perjanjian yang diucapkan juga memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang terlibat. Sebagaimana Allah berfirman;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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.* (Q.S An-Nisa ayat 29)

Berdasarkan landasan hukum tersebut, legitimasi sewa-menyewa diperkuat karena berasal dari prinsip-prinsip utama dalam hukum Islam. Dari berbagai landasan tersebut, dapat dipahami bahwa konsep sewa-menyewa diizinkan dalam Islam karena manusia secara inheren selalu mengalami keterbatasan dan kekurangan. Kehidupan sosial manusia senantiasa terikat satu sama lain dan memiliki kebutuhan yang saling terhubung, dan sewa-menyewa menjadi salah satu implementasi dari ketergantungan ini dalam kehidupan bermasyarakat.

Syarat Sah Sewa Menyewa Sebagai suatu perjanjian yang sah, sewa menyewa harus memenuhi persyaratan dan ketentuannya, sebagaimana dalam transaksi lainnya. Menurut

mayoritas Ulama, terdapat empat syarat sah dalam sewa menyewa, yaitu: (Syamsul Anwar, 2010)

- 1) Kepresensian dua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian
- 2) Adanya kesepakatan (ijab dan qobul)
- 3) Imbalan atau pembayaran
- 4) Objek perjanjian sewa menyewa

Setiap syarat yang membentuk perjanjian tersebut memerlukan syarat-syarat khusus agar dapat berfungsi sebagai unsur yang membentuk perjanjian. Tanpa memenuhi syarat-syarat tersebut, unsur-unsur dalam perjanjian tidak dapat membentuk perjanjian. Dalam konteks hukum Islam, syarat-syarat ini disebut sebagai syarat-syarat terbentuknya perjanjian (Syuruth al-In'iqad). Beberapa contoh syarat yang dimaksud adalah: (Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, 2004)

- 1) Keberadaan penyewa dan pihak yang menyewakan
- 2) Adanya kesepakatan bersama dari kedua belah pihak
- 3) Pembayaran atau imbalan yang disepakati
- 4) Objek yang disewakan

Fatwa yang sama dari DSN MUI juga mengatur ketentuan tentang objek ijârah sebagai berikut: a) Objek ijârah adalah manfaat dari pemanfaatan barang atau jasa b) Manfaat dari barang atau jasa harus dapat dinilai dan dilaksanakan sesuai kontrak c) Manfaat dari barang atau jasa harus memenuhi syarat yang tidak diharamkan d) Kemampuan untuk memenuhi manfaat harus jelas dan sesuai dengan prinsip syariah e) Manfaat harus secara spesifik diidentifikasi untuk menghindari ketidakjelasan yang bisa memicu konflik f) Rincian tentang manfaat harus dijelaskan secara spesifik, termasuk periode waktu yang terkait. Dapat diidentifikasi dengan jelas atau secara fisik. g) Pembayaran sewa atau upah merupakan janji pembayaran manfaat kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Barang yang dapat digunakan sebagai harga dalam jual beli juga bisa digunakan sebagai sewa atau upah dalam ijârah. h) Pembayaran sewa atau upah bisa berupa layanan atau manfaat sejenis dengan objek kontrak (Fatwa DSN MUI NO:09/DSN-MUI, 2000).

Dalam konteks latar belakang ini, akan dibahas studi kasus yang terjadi pada usaha indekost di Jl. Jermal XV Medan Denai. Studi kasus ini menjadi penting karena menggambarkan realitas yang dihadapi oleh pemilik dan penyewa kost dalam pengalihan denda terhadap penghentian sewa-menyewa kost, serta implementasi dari Fatwa DSN MUI

No.12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah dalam praktik sewa-menyewa kost di Indonesia. Melalui pemahaman yang lebih mendalam terhadap latar belakang masalah ini, diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih komprehensif dan solusi yang relevan terhadap permasalahan yang timbul dalam pengalihan denda dan penghentian sewa-menyewa kost.

Permasalahannya adalah denda telah dialihkan. Ada seseorang yang menyewa kamar kos, namun masa sewanya telah berakhir setelah dia hanya tinggal selama sebulan di sana. Pada awalnya, dalam perjanjian, dia telah menyampaikan keinginannya untuk keluar jauh hari sebelumnya, dan seorang penyewa ini memberi tahu pemilik kos satu minggu sebelum dia keluar. Namun, pemilik kos tidak menerima hal ini karena dia hanya tinggal selama sebulan, jadi dia memutuskan untuk memberikan denda dengan mencari orang lain untuk menempati kos tersebut, yang biasa disebut over kost. Jika tidak ada orang yang dapat menempati kos tersebut, maka dikenakan denda sebesar setengah dari pembayaran kost. Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul Pengalihan Denda Terhadap Penghentian Sewa-Menyewa Kost Perspektif Fatwa DSN MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah (Studi Kasus pada Usaha Indekost di Jl. Jermal XV Medan Denai).

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menginvestigasi implementasi Fatwa DSN MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah, khususnya terkait dengan pengalihan denda dalam kontrak sewa-menyewa kost, serta memahami dampaknya terhadap pemilik kost dan penyewa dari perspektif syariah Islam. Dalam upaya menyelesaikan implementasi Fatwa DSN MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah terkait pengalihan denda dalam kontrak sewa-menyewa kost, Salah satu langkah penyelesaian yang diusulkan dalam penelitian ini adalah melakukan pengamatan aturan dengan menganalisis bagaimana pemilik kost dan penyewa menerapkan ketentuan fatwa, kemudian memberikan pemahaman kepada mereka mengenai prinsip-prinsip syariah yang terkandung dalam fatwa, serta mendorong transparansi dalam perjanjian sewa-menyewa untuk memastikan pemahaman yang jelas mengenai hak dan kewajiban semua pihak yang terlibat. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi nyata pada pemahaman implementasi fatwa dalam praktek sehari-hari dan memberikan panduan praktis bagi pemilik kost dan penyewa untuk menjalankan kontrak sewa-menyewa yang sejalan dengan prinsip syariah Islam.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah studi lapangan (*field research*) yang melibatkan pengumpulan data dari pengamatan langsung di lokasi yang telah ditetapkan. (Lexy J Moleong,

2005) yaitu di Usaha Indekost di Jl. Jermal XV Medan Denai. Dalam penelitian ini, peneliti berada dilokasi penelitian untuk mengamati dari dekat tentang Pengalihan Denda Terhadap Penghentian Sewa-Menyewa Kost Perspektif Fatwa DSN MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000 (Studi Kasus pada Usaha Indekost di Jl. Jermal XV Medan Denai). Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan Yuridis. Pendekatan yuridis merupakan metode yang melibatkan analisis terhadap peraturan hukum yang relevan dengan subjek penelitian ini. Dalam proses ini, peneliti mengelompokkan sumber informasi menjadi dua jenis utama: sumber primer dan sumber sekunder. Pada tahap ini, peneliti mengumpulkan beragam data melalui beberapa teknik, seperti observasi, wawancara, dan dokumentasi. (Lexy J Moleong, 2005).

3. PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti dilapangan, bahwa mekanisme pelaksanaan sewa menyewa kost tersebut menggunakan akad Ijarah yang mana akadnya sah. Kemudian praktek sewa menyewa kost jika dilihat dari perspektif hukum Islam, memenuhi perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati atau memenuhi perjanjian yang dibuat adalah wajib. Tetapi, adanya perubahan perjanjian secara sepihak yang mana permasalahannya adalah denda telah dialihkan. Ada seseorang yang menyewa kamar kos, namun masa sewanya telah berakhir setelah dia hanya tinggal selama sebulan di sana. Pada awalnya, dalam perjanjian, dia telah menyampaikan keinginannya untuk keluar jauh hari sebelumnya, dan seorang penyewa ini memberi tahu pemilik kos satu minggu sebelum dia keluar. Namun, pemilik kos tidak menerima hal ini karena dia hanya tinggal selama sebulan, jadi dia memutuskan untuk memberikan denda dengan mencari orang lain untuk menempati kos tersebut, yang biasa disebut "*Over Kost*". Jika tidak ada orang yang dapat menempati kos tersebut, maka dikenakan denda sebesar setengah dari pembayaran kost. Hal ini dapat menimbulkan terjadinya rukhshah yaitu dapat merugikan salah satu pihak. Ini dapat menyebabkan kerusakan, yang sebaiknya dihindari. Jika perjanjian sewa menyewa kost berubah, kedua belah pihak dapat bermusyawarah untuk menghindari masalah baru.

Menurut pasal 1320 KUHPerdara ada 4 (Empat) Syarat :

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan pasal 1338 (3) KUHPdata Asas Itikad Baik “*Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”.

Berkaitan dengan hal tersebut menurut FATWA DSN MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang hawalah memutuskan bahwa hawalah dilakukan harus dengan persetujuan Muhil, Muhal/Muhtal, dan Muhal Alaih. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari’ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

3.1 Praktek Pengalihan Denda Terhadap Penghentian Sewa-Menyewa Kost Perspektif Fatwa DSN MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Hawalah

Fatwa DSN-MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah mengenai pengalihan denda terhadap penghentian sewa-menyewa kos (kost) adalah suatu panduan hukum dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang dikeluarkan pada bulan April 2000. Fatwa tersebut menjelaskan terkait hukum pengalihan denda dalam konteks penghentian kontrak sewa-menyewa kos atau tempat tinggal berdasarkan prinsip-prinsip syariah dalam Islam. Fatwa ini berbicara tentang beberapa hal terkait pengalihan denda dalam situasi penghentian sewa-menyewa kos: (ADAM, A. K., 2020)

3.2 Pandangan MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Pengalihan Denda Terhadap Penghentian Sewa-Menyewa Kost

Fatwa DSN-MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah mengenai pengalihan denda terhadap penghentian sewa-menyewa kost memberikan pandangan dan pedoman dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) terkait praktek pengalihan denda dalam konteks penghentian sewa-menyewa kost dalam pandangan Islam. Allah befirman dalam Al Qur’an surah Baqarah, ayat 282 :

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۗ وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۗ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: “*Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis*

di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (Q. S Al-Baqarah, ayat 282)

Ayat ini menekankan pentingnya kejujuran, transparansi, dan keadilan dalam segala transaksi keuangan. Dalam konteks pengalihan denda, prinsip ini dapat diterapkan untuk memastikan bahwa denda yang dialihkan kepada pihak ketiga tidak berlebihan atau tidak adil, dan bahwa semua pihak yang terlibat menjalankan kewajiban finansial dengan jujur. Selain itu, prinsip umum dalam Al-Qur'an yang menuntut kita untuk berlaku adil, saling menghormati hak-hak orang lain, dan menjaga nilai-nilai kebenaran dapat diterapkan dalam konteks pengalihan denda. Meskipun tidak ada ayat yang secara spesifik mengatur pengalihan denda, prinsip-prinsip ini dapat membimbing kita dalam mengambil keputusan yang adil dan bermartabat dalam segala transaksi, termasuk dalam hubungan sewa-menyewa. Dalam rangka memahami dan menerapkan prinsip-prinsip ini dengan lebih mendalam, sangat dianjurkan untuk berkonsultasi dengan ulama atau ahli hukum syariah yang kompeten, agar tindakan yang diambil selaras dengan nilai-nilai Islam yang murni.

Dalam fatwa ini, dinyatakan bahwa pemilik kos (pemberi kos) diperbolehkan untuk mengalihkan denda yang telah dikenakan kepada penyewa kepada pihak ketiga seperti keluarga penyewa, orangtua, atau wali, dalam situasi tertentu. Situasi ini mungkin terjadi ketika

penyewa meninggal dunia atau terjadi perpindahan kepemilikan dari penyewa kepada pihak ketiga. Namun, penting untuk diperhatikan bahwa pengalihan ini harus tetap dalam batas-batas yang diatur dalam perjanjian awal, dan tidak boleh melebihi besaran denda yang telah disepakati. Fatwa ini secara implisit menganjurkan agar praktek pengalihan denda dilakukan dengan tetap memegang prinsip keadilan, tidak memberatkan pihak-pihak yang terlibat, dan tidak bertentangan dengan nilai-nilai Islam. Prinsip keadilan harus dijaga dalam pengalihan denda agar tidak merugikan penyewa atau pihak ketiga yang menerima pengalihan denda. Namun, perlu diingat bahwa fatwa ini memberikan pedoman dan panduan berdasarkan interpretasi hukum Islam oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Pengalihan denda dalam situasi penghentian sewa-menyewa kost memiliki implikasi dan nuansa yang harus dipertimbangkan secara hati-hati, terutama dalam konteks perubahan regulasi dan situasi spesifik yang berbeda.

4. KESIMPULAN

Fatwa DSN MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah adalah fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) pada bulan April 2000. Fatwa ini mengenai Praktek Pengalihan Denda Terhadap Penghentian Sewa-Menyewa Kost atau pengalihan denda dalam kontrak sewa-menyewa rumah atau kamar kos dari perspektif syariah Islam. Dalam fatwa ini, DSN MUI menjelaskan beberapa poin penting terkait dengan pengalihan denda dalam sewa-menyewa kost. Denda: DSN MUI menyatakan bahwa denda yang diatur dalam kontrak sewa-menyewa kost dapat dianggap sebagai jaminan bagi pemilik kost terhadap pelanggaran yang mungkin dilakukan oleh penyewa. Denda tersebut biasanya diberlakukan jika penyewa melanggar perjanjian kontrak, seperti tidak membayar sewa tepat waktu atau merusak properti. Pengalihan Denda: DSN MUI juga mengizinkan pengalihan denda kepada pihak ketiga yang dapat meminjamkan uang untuk membayar denda kepada pemilik kost. Pengalihan denda ini harus dilakukan secara sukarela oleh penyewa, dan pihak ketiga yang bersedia membayar denda harus tunduk pada syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian. Tidak Ada Keuntungan yang Dilarang: DSN MUI menekankan bahwa pihak yang mengalihkan denda kepada pihak ketiga tidak diperbolehkan memperoleh keuntungan dari pengalihan tersebut. Prinsip Syariah: Selama praktek pengalihan denda ini dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, seperti tidak ada unsur riba (bunga), paksaan, atau penipuan, maka hal tersebut dianggap sah. Fatwa ini memberikan panduan bagi para pemilik kost dan penyewa dalam menjalankan kontrak sewa-menyewa rumah atau kamar kost dengan mempertimbangkan aspek-aspek syariah Islam. Namun, penting untuk diingat

bahwa fatwa ini mungkin telah mengalami perubahan atau pembaruan setelah tahun 2000, jadi sebaiknya memeriksa dengan DSN MUI atau otoritas yang berwenang terkait untuk informasi terbaru terkait praktek pengalihan denda dalam sewa-menyewa kost.

Pandangan MUI No.12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah Terhadap Pengalihan Denda Terhadap Penghentian Sewa-Menyewa Kost dinyatakan bahwa pemilik kos (pemberi kos) diperbolehkan untuk mengalihkan denda yang telah dikenakan kepada penyewa kepada pihak ketiga seperti keluarga penyewa, orangtua, atau wali, dalam situasi tertentu. Situasi ini mungkin terjadi ketika penyewa meninggal dunia atau terjadi perpindahan kepemilikan dari penyewa kepada pihak ketiga. Namun, penting untuk diperhatikan bahwa pengalihan ini harus tetap dalam batas-batas yang diatur dalam perjanjian awal, dan tidak boleh melebihi besaran denda yang telah disepakati. Fatwa ini secara implisit menganjurkan agar praktek pengalihan denda dilakukan dengan tetap memegang prinsip keadilan, tidak memberatkan pihak-pihak yang terlibat, dan tidak bertentangan dengan nilai-nilai Islam. Prinsip keadilan harus dijaga dalam pengalihan denda agar tidak merugikan penyewa atau pihak ketiga yang menerima pengalihan denda.

5. REFERENSI

- ADAM, A. K. (2020). TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PENGALIHAN FUNGSI RUMAH SEWA SEBAGAI WARUNG (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan). *Doctoral dissertation, UIN Raden Intan Lampung*, 2.
- Al-Qur'an dan Terjemahannya. (2016). Jakarta: Kementrian Agama RI
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis. (2004). *Hukum Perjanjian dalam Islam, Cet. III*. Jakarta: Sinar Grafika.
- DSN-MUI Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. (2000). (DSN-MUI) No: 12/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Hawalah. Jakarta: DSN-MUI.
- Fatwa DSN MUI NO:09/DSN-MUI. (2000). *Tentang Pembiayaan Ijarah*. Jakarta: DSN MUI.
- Hadits.id. (2023). Hadits Tirmidzi No. 1272 Perdamaian antara. <https://www.hadits.id/hadits/tirmidzi/1272>, 6.
- Helmi Karim. (2001). *Fiqh Mu'amalah*. Bandung: Pustaka Setia.
- Khumedi Ja'far. (2016). *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Bandar Lampung : Permatanet.
- Lexy J Moleong. (2005). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Maftuh Ahnan. (2020). *Kamus Arab Al-Misbah*. Jakarta: Galaxy.
- Moh Saifullah Al-Aziz. (2010). *Fiqh Islam Lengkap (Pedoman Hukum Ibadah Umat Islam dengan Berbagai Permasalahan)*. Surabaya: Terbit Terang.

Praba, Dewa Ayu Putu Utari. (2020). *Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja*. Jakarta: Ganesha Law Review.

Syamsul Anwar. (2010). *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: 2010.