

**TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP SEWA-
MENYEWA INDEKOS DI LINGKUNGAN PASSARANG
KABUPATEN MAJENE**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar
Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi
Syariah Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi
Agama Islam Negeri
(STAIN) Majene**

Oleh:

SINTIA SARI

NIM:20256117022

**JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI BISNIS ISLAM
(STAIN) MAJENE**

2021

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul "Tinjauan ekonomi syariah terhadap sewa-menyewa kamar indekos di lingkungan pasang" yang disusun oleh **SINTIA SARI, Nim. 20256117022**, Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam STAIN Majene, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah yang diselenggarakan pada Rabu 14 Juli 2021 M, bertepatan dengan 04 Dzulhijjah 1442 M, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada program studi Hukum Ekonomi Syariah dengan beberapa perbaikan.

Majene, 13 November 2021

DEWAN PENGUJI

Ketua	: A. Jusran Kasim, S.H.I., M.H	(.....)
Sekretaris	: Aminuddin Lahami, S.H., M.h	(.....)
Penguji I	: Drs. H. Sufyan Mubarak, S.H., MH	(.....)
Penguji II	: Hasan Basri, S.E., M.Si	(.....)
Pembimbing I	: Abdul Rahman, M.Pd., Ph.D	(.....)
Pembimbing II	: Sukri Badaruddin, S.Pd., M.Pd	(.....)

Mengetahui

Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam



Abdul Rahman, M.Pd., Ph.D
NIP. 197312312005011034


PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing penulisan skripsi saudara Sintia Sari, Nim 20256117022 mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene, setelah dengan seksama meneliti dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan dengan judul, "Tinjauan ekonomi syariah terhadap sewa-menyewa kamar indekos di lingkungan pasang kabupaten majene" memandang bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah dan dapat disetujui untuk diseminarkan.

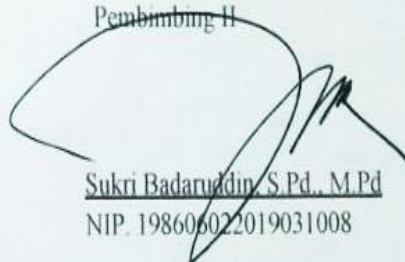
Demikian persetujuan ini diberikan untuk diproses lebih lanjut.

Majene, 13 November 2021

Pembimbing I


Abdul Rahman, M.Pd., Ph.D
NIP. 197312312005011034

Pembimbing II


Sukri Badaruddin, S.Pd., M.Pd
NIP. 198606022019031008

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sintia Sari
Nim : 20256117022
Tempat, tanggal lahir : Timbogading, 2 Mei 1999
Program studi : Hukum Ekonomi Syariah
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam
Alamat : Timbogading Utara
Judul : Tinjauan ekonomi syaria terhadap sewa-menyewa indekos di lingkungan passarang kabupaten majene

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Majene, 13 November 2021

Penvusun,



SINTIA SARI
Nim. 20256117022

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah *abbilalamin*, puji syukur kehadirat Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini meskipun belum mampu mencapai kesempurnaan. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw sebagai panutan bagi umat Islam Berkat rahmat dan karunia Allah Swt penulis diberikan kemudahan dan kelancaran hingga pada akhirnya mampu menyelesaikan skripsi ini dengan judul “*Tinjaun ekonomi syariah terhadap sewa-menyewa kamar indekos di lingkungan passarang kabupaten majene*” sebagai salah satu syarat kelulusan dalam rangka menyelesaikan program sarjana (S1) pada Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam, program studi Hukum Ekonomi Syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene.

Penulis sepenuhnya menyadari, bahwa dalam proses ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak dan berkah dari Allah Swt sehingga kendala-kendala yang di hadapi tersebut dapat di atasi. Penulis mengucapkan beribu-ribu terimah kasih kepada kedua orang tua ayahanda Danang dan ibunda St.Ajar beserta seluruh keluarga yang telah membesarkan dengan penuh cinta dan kasih sayang, memberikan doa motivasi, semangat, dukungan, dan berjuang hingga penulis mencapai perguruan tinggi.

Selanjutnya penulis mengucapkan terimah kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses

penulisan skripsi ini, baik berupa materil maupun moril Di antaranya adalah:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Wasilah, ST., MT. selaku Ketua Rektor Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene.
2. Bapak Abdul Rahman, M.Pd., Ph.D. selaku Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam sekaligus menjadi pembimbing I yang membimbing dan memberikan arahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Sukri Badaruddin, S.Pd., M.Pd. (selaku pembimbing II) yang selalu membimbing dan memberikan arahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Drs. H. Sufyan Mubarak, S.H., MH selaku munasiqy I dalam sidang skripsi.
5. Bapak Hasan Basri, S.E., M.Si selaku munasiqy II dalam siding skripsi.
6. Bapak A. Zamakhsyari Baharuddin, Lc., M.Hum. selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah.
7. Dosen Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam, yang telah banyak membantu penulis selama dalam perkuliahan hingga penyelesaian studi ini.
8. Cici Hijriah dan Futrianti terima kasih sudah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Terima kasih kepada teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah, yang senantiasa selalu bersama selama kurang lebih 4 tahun atas kekompakan dan kerjasamanya selama dalam perkuliahan, semoga ini bukan akhir dari hubungan kita.

Upaya yang dilakukan oleh penulis dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini telah dilakukan secara maksimal, demi kesempurnaan skripsi ini. Untuk itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun. Semoga Allah Swt memberikan balasan yang sebesar-besarnya atas bantuan yang diberikan. Penulis berharap semoga skripsi ini mampu memberi manfaat bagi semua pembaca. Aamiin.

Majene, 13 November 2021



SINTIA SARI
Nim. 20256117022

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus	5
C. Rumusan Masalah	6
D. Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
BAB II KAJIAN TEORETIS	9
A. Pengertian Ekonomi Syariah	9
B. Asas-Asas Ekonomi Syariah	10
C. Prinsip-Prinsip Ekonomi Syariah	10
D. Sewa-Menyewa (Ijarah) Dalam Islam	17
E. Prinsip-prinsip dalam berakad	28
F. Hal- hal yang membatalkan akad.....	31
G. Pengertian Kamar Indekos	33

BAB III METODE PENELITIAN	34
A. Jenis Dan Lokasi Penelitian	34
B. Pendekatan Penelitian	34
C. Sumber Data	35
D. Metode Pengumpulan Data	35
E. Instrumen Penelitian Data	36
F. Tehnik Analisis Data	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
A. Gambaran Umum dan Lokasi Penelitian	38
B. Pelaksanaan Sewa- Menyewa Indekost Di Lingkungan Totoli	47
C. Analisis Data Hasil Wawancara	50
BAB V PENUTUP	58
A. Kesimpulan	58
B. Implikasi Penelitian	58
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Jumlah Lingkungan Kelurahan Totoli

Tabel 2. Data Penduduk Kelurahan Totoli

Tabel 3. Data Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian

Tabel 4. Data Tingkat Pendidikan Masyarakat

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Kecamatan Banggae

Gambar 2. Kelurahan Totoli

Gambar 3. Wawancara

Gambar 4. Wawancara

ABSTRAK

Nama : Sintia Sari
Nim : 20256117022
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Kamar Indekos Di Lingkungan Passarang Kelurahan Totoli Kecamatan Banggae Kabupaten Majene

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) bagaimana pelaksanaan sewa menyewa indekost di lingkungan passarang, (2) bagaimana kesesuaian antara pelaksanaan sewa-menyewa indekost di lingkungan passarang dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah.

Jenis Penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif. Yang membangun makna berdasarkan data lapangan. Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan observasi, wawancara dan dokumentasi. Analisis data dilakukan dengan makna terhadap data yang berhasil dikumpulkan, dari data tersebut diambil kesimpulan indikator keberhasilan dalam penelitian ini yaitu: (1) pelaksanaan sewa-menyewa indekost di lingkungan passarang kelurahan totoli. (2) terdapat tinjauan kesesuaian antara pelaksanaan sewa-menyewa dalam prinsip-prinsip ekonomi syariah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan sewa-menyewa indekost di Lingkungan Passarang Kelurahan Totoli di tinjau dari prespektif Hukum Ekonomi Syariah pelaksanaan sewa-menyewa sudah sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah cukup baik dimana pemilik langsung responentif terhadap keluhan-keluhan yang di sampaikan oleh penyewa.

Implikasi penelitian pemilik kamar kos perlu menjelaskan tentang sistem pembayaran uang sewa kamar kos, agar penyewa tidak telat dalam melakukan pembayaran uang sewa. Dan sebaiknya pemilik kos memberikan kuitansi kepada penyewa sebagai bukti pembayaran uang sewa serta memperhatikan fasilitas yang kurang agar penghuni kos nyaman dan betah. Dan para penghuni kamar indekos juga harus menjalankan dan mematuhi setiap aturan yang telah disepakati bersama.

BAB I PENDAHULUAN

A. *Latar Belakang*

Muamalah ialah hukum *syar'i* yang berkaitan dengan masalah-masalah keduniawian semacam jual beli, sewa, gadai, dan lain-lain. Muhammad Utsman Syubair mengatakan bahwa muamalah tidak terbatas cuma pada permasalahan jual beli, namun merangkum seluruh bidang hukum yang mengendalikan ikatan antar manusia yang berhubungan dengan harta benda, Muamalah merupakan hukum *syar'i* yang mengendalikan ikatan hukum manusia di bidang harta benda, seperti jual beli, sewa-menyewa, wakaf, hibah, rahn, hiwalah ataupun pemindahan utang serta sebagainya.¹

Manusia merupakan hamba Allah Swt yang statusnya makhluk sosial, dalam rangka melakukan kewajibannya untuk memenuhi haknya terdapat suatu tatanan hukum yang sanggup mengendalikan serta ikatan hak serta kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Yang bertujuan untuk menjauhi bermacam-macam permasalahan serta dampak-dampak negative yang akan bisa terjadi. Aturan Hukum tersebut biasa disebut dengan Hukum Muamalah.²

Salah satu aktivitas manusia dalam muamalah yaitu *ijarah*. Menurut bahasa *ijarah* adalah upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum dinamakan sewa-menyewa, oleh karena itu *ijarah* memiliki penafsiran universal yaitu mencakup upah ataupun imbalan dengan memanfaatkan benda ataupun suatu aktivitas.³

Sewa-menyewa merupakan praktik muamalah yang sangat banyak ditemukan dalam aktivitas sehari-hari sampai sekarang.

¹ Fahturrahman Djamin, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 150

² Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), h. 7

³ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 1993), h. 9

Ijarah ialah suatu persetujuan antara kedua-duanya tentang dua golongan atau dua orang bertentangan. bila nantinya ini dilanggar ataupun diingkari hendak terjadi persoalan yang harus dituntaskan serta memikirkan seluruh prespektif yang jelas. Dalam waktu sewa yang sudah disetujui beserta ketetapan biaya seharusnya dipatuhi oleh semua pihak, baik pemilik kamar kos maupun penyewa. Kesepakatan tersebut menjadi kewajiban salah satu pihak, dan merupakan hak bagi pihak lainnya. Begitupun sebaliknya, Tidak memperbolehkan salah satu pihak mengakhiri ataupun membatalkan isi kesepakatan tanpa persetujuan pihak yang lain.⁴

Bisnis kamar kos sudah banyak dilakukan di Kabupaten Majene, seperti yang terdapat di Lingkungan Passarang Kelurahan Totoli Kecamatan Banggae, baik yang bulanan maupun tahunan. Dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dengan memanfaatkan tempat tinggal sebagai usaha kamar indekost. Usaha sewa kamar kos ini sangat diminati oleh warga yang memiliki lahan tempat tinggal yang luas. Lokasi ini diyakini sangat tepat karena berdekatan dengan Kampus Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene, yang dimana banyak mahasiswa atau mahasiswi yang berasal dari daerah lain yang mencari tempat tinggal dan dekat dengan kampus.

Banyaknya masyarakat pendatang sangat mempengaruhi pelaksanaan kegiatan sewa-menyewa ini, jumlah para pendatang yang banyak serta beraneka ragam ini akan menjadikan atau menimbulkan akibat dari praktik sewa-menyewa di lingkungan passarang. Dari aspek bisnis, kegiatan sewa kamar kos ini sangat disukai bagi masyarakat sekitar, tidak

⁴Abdul Rahman Ghazaly, dkk. *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenamedia Group, 2010), h. 277

hanya bisnis sampingan, bisnis tersebut mampu dikatakan sebagai usaha bisnis yang menguntungkan, serta tidak lepas dari ini semua, dalam suatu usaha pasti ada kerjasama yang mempunyai tujuan dengan kesepakatan yang paling baik. Di dalam kerjasama ini dilakukan antara pemilik usaha sewa kos dan penyewa, ialah penyewa memberikan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kepada pemilik usaha sewa kos, ialah penyewa memberikan sejumlah uang yang telah di sepakati untuk pemilik bisnis sewa kos, dengan ketetapan-ketetapan yang telah di perjanjikan sebelumnya, umpamanya mengenai pelunasan elektrik dan jumlah uang per bulan atau tahun yang wajib di bayar bagi penyewa.

Dalam praktik aktivitas sewa-menyewa ini tidak semudah yang di perkirakan, akan tetapi di dalam praktiknya sebaiknya diamati isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Isi perjanjian sebaiknya disepakati kedua belah pihak. Bila kelak perjanjian ini di langgar maupun diingkari, ini akan menjadi persoalan yang perlu di selesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada, misalnya suatu masa kontrak yang disepakati yang disepakati dengan syarat yang telah di sepakati, mestinya dipatuhi kedua belah pihak, karena tiap tiap pihak memiliki keharusan serta kewenangan yang harus di penuhi. Tidak di perbolehkan salah satu pihak menyudahi ataupun mngurungkan isi perjanjian tanpa sepengetahuan atau seziinya pihak yang lain. Bila perihal ini akan terjadi, maka pasti menjadi persoalan yang diwajibkan untuk dituntaskan bagi para pihak yang brsangkutan. misalkan ada seorang penyewa sewa kamar kos sepanjang beberapa tahun dan uang sewa lunas dibayar diawal dengan perjanjian yang disebutkan tersebut sama-sama telah disetujui oleh para pihak, akan tetapi dalam pelaksanaanya penyewa mengurungkan perjanjian yang telah di sepakati selama 4 bulan masa kontrak. Yang menjadi persoalan disini sisa waktu

8 bulan berikutnya apakah pemilik kamar kos memberikan kembali uang sewa yang belum dilewati masa kontraknya. Didalam praktiknya ada separuh pemilik sewaan memberikan uang tersebut, ada yang memberikan separuh atau beberapa persen saja, serta ada pula yang sama sekali tidak mengembalikan uang.

Serta terdapat permasalahan terkadang ada penyewa kamar kos lambat dalam pembayaran dikarenakan beberapa faktor seperti uang kiriman telat dikirim dan terkadang uang untuk membayar kos dipakai untuk keperluan yang lain sehingga pembayaran uang kos menunggak, yang menjadi masalah disini apakah pemilik kos akan mengerti dengan hal tersebut dengan memberikan peringatan dan jangka waktu untuk pembayaran secepatnya atau malah mengeluarkannya.

Permasalahan lainnya adalah dalam menyelesaikan perjanjian antara penyewa dan pemilik sewaan melanggar isi perjanjian yang tentunya mendatangkan kerugian di salah satu pihak, seumpamanya harus terjadi pengusiran terhadap penyewa padahal waktu sewa masih lama, di sini apakah pemilik sewa kamar kos akan mengembalikan uang sewa kepada penyewa atau tidak.

Permasalahan-permasalahan di sini hendaklah di perhatikan sebab di dalam muamalah sewa menyewa dilakukan dengan memperjuangkan nilai-nilai keadilan, menghindari unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan. Jadi hendaklah dalam suatu hubungan dilandasi prinsip di atas.

Berdasarkan latar belakang diatas makasaya tertarik meneliti **“Tinjauan Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Kamar Indekos Di Lingkungan Passarang Kelurahan Totoli Kecamatan Banggae Kabupaten Majene”**

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

1. Fokus penelitian

Dalam penelitian ini akan di fokuskan pada Pelaksanaan Dan Kesesuaian Sewa-Menyewa Kamar Kos Di Lingkungan Passarang Kecamatan Banggae Kelurahan Totoli Kabupaten Majene.

2. Deskripsi fokus

Agar tidak terjadi kesalahpahaman bagi pembaca, maka perlu dideskripsikan beberapa hal yang menjadi fokus dalam penelitian ini yaitu:

- a. Ekonomi syariah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Peraturan yang mengatur sistem ekonomi yang berasal dari Al-qur'an, hadist, serta pendapat para ulama yang mengatur kegiatan perekonomian khususnya mengenai Akad Ijarah (sewa-menyewa) kamar indekost
- b. Sewa-menyewa (ijarah) yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu memakai suatu barang dengan memberikan uang sewa, atau uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam suatu barang. Pada penelitian ini peneliti membahas pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos di Lingkungan Passarang Kel. Totoli Kecamatan Banggae dan
- c. Kamar indekost yang di maksud dalam penelitian ini adalah bisnis dengan keuntungan yang menjanjikan yang sifatnya jangka panjang dan bisa mewariskan bisnis ini kepada anak cucu. bisnis kos-kosan berada dekat dengan pendidikan yaitu Kampus STAIN Majene.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut di atas, maka di rumuskan dua rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekos di Lingkungan Passarang?
2. Bagaimana kesesuaian antara pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekos di Lingkungan Passarang dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah?

D. Tinjauan Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang akan diteliti oleh calon peneliti antara lain yaitu:

1. Hasil penelitian Karlindasari (2020), berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung) fokus penelitian yang di kaji yaitu tentang pada praktik dan tinjauan hukum Islam dalam penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya pada kos Annisa di kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung. Yang membedakan penelitian yang akan diteliti oleh calon peneliti yaitu fokusnya kepada pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos Di Lingkungan Passarang, berdasarkan tinjauan ekonomi syariah.
2. Hasil penelitian Diyan Puspitasari (2019) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Kamar Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung) fokus penelitian yang dikaji yaitu tentang sistem pembayaran perpanjangan uang sewa kos Graha Putri Nagoya kecamatan Sukarame Bandar Lampung. Yang membedakan penelitian yang akan diteliti oleh calon peneliti yaitu fokusnya

kepada pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos Di Lingkungan Passarang, berdasarkan tinjauan ekonomi syariah.

E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mendeskripsikan:

- a. Pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekos di Lingkungan Passarang Kelurahan Totoli Kecamatan Banggae.
- b. kesesuaian antara pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekos di Lingkungan Passarang Kelurahan Totoli Kecamatan Banggae berdasarkan dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah.

2. Kegunaan penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan untuk:

- a. Pengembangan ilmu pengetahuan di bidang akademik, khususnya ilmu pengetahuan hukum ekonomi syari'ah. Terutama tentang tinjauan Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekos.
- b. Memberikan manfaat bagi masyarakat khususnya para pemilik kos di Kabupaten Majene, dan pemilik kos pada umumnya.
- c. Bagi penulis, menambah wawasan mengenai pelaksanaan sewa-menyewa.

BAB II

KAJIAN TEORETIS

A. Pengertian Ekonomi Syariah

Menurut prinsip syariah, Ekonomi syariah merupakan usaha atau aktivitas yang dijalankan secara individual, anggota masyarakat, badan usaha yang berkaitan dengan hukum dan tidak berkaitan dengan hukum berdasarkan dalam rangka memenuhi kepentingan yang bersifat menguntungkan atau tidak menguntungkan.¹

Berdasarkan pendapat para ahli ekonomi muslim mengemukakan defnisi ekonomi syariah yang bermacam-macam, namun pada dasarnya megandung arti yang sama, yaitu:

- a. Menurut Manan, ekonomi syariah ialah ilmu pengetahuan sosial yang menekuni urusan-urusan perekonomian masyarakat yang di ajarkan dengan nilai-nilai Islami.
- b. Menurut Zainuddin Ali, defenisi ekonomi syariah adalah suatu sekelompok aturan hukum yang berasal dari Al-qur'an dan hadist yang mengatur perekonomian masyarakat.
- c. Muhammad Abdullah al-Arabi, ekonomi syariah adalah sekelompok peraturan-peraturan universal ekonomi syariah yang diuraikan dari Al-qur'an dan As-sunnah.
- d. Menurut Mardani, pengertian ekonomi syariah yaitu kegiatan atau usaha yang berbadan hukum dan tidak berbadan hukum dalam rangkamemenuhi kepentingan yang bersifat bermanfaat dan tidak bermanfaat menurut prinsip syariah.²

¹Mardani, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bandung: Refika Aditama, 2011), h. 1

²Mardani, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, h. 1

B. Asas-Asas Ekonomi Syariah

Dalam filsafat ekonomi syariah ada tiga asas pokok, yaitu:

- a. Asas yang merangkan bahwa dunia dan segenap isinya, termasuk alam semesta yaitu milik Allah SWT dan berlangsung berdasarkan keinginannya.
- b. Asas yang menjelaskan bahwa Allah SWT adalah pencipta seluruh makhluk hidup yang ada di dunia ini.
- c. Asas yang menjelaskan bahwa iman kepada hari kiamat akan mempengaruhi mindset yang artinya pemikiran seseorang dalam memandang sesuatu dan perbuatan ekonomi manusia.³

C. Prinsip-Prinsip Ekonomi Syariah

Muamalah dalam kegiatan ekonomi tidak ada perbedaan antara seorang muslim dengan non muslim. Kalimat tersebut yang menentukan sifat universal ajaran Islami. Hal ini diyakinkan bahwa Islam memahami beberapa hal yang di namakan dengan *tsawabit* dan *mutaghayyirat* (tetap tidak berubah dan bisa berubah-ubah) atau prinsip dan variabel. Maka variabel atau suatu prosedur aktivitas yang dijalankan bagi seorang muslim wajib berlandaskan asas-asas yang mendasarinya yang secara terikat tertera didalam hukum ulama ajaran Islam terdapat dua sumber hukum, ialah Al-Qur'an dan Al-Hadits.⁴

Meskipun dugaan para ahli tentang ekonomi Islam terpisah-pisah ke dalam tiga mazhab, akan tetapi pada dasarnya mereka setuju dengan prinsip-prinsip universal yang melandasinya. Prinsip-prinsip tersebut membangun kelengkapan kerangka ekonomi Islami, membangun ekonomi Islam didasarkan atas lima umum, yaitu, Pemerintahan, dan *Ma'ad* (Hasil). Dari kelima nilai universal tersebut di bangun tiga prinsip derivatif atau ciri sistem ekonomi islam yaitu, *Multiple Ownership* (kepemilikan milti jenis), *Fredoom to Art* (kebebasanbertindak) dan *Social*

³Mardani, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, h. 16

⁴Eko Suprayitni, *Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005), h. 2

Justice (keadilan sosial). Di atas semua nilai dan prinsip ekonomi yang telah diuraikan di atas dibangunlah konsep yang meliputi keseluruhan ialah akhlak menduduki semua puncak. Akhlak menjadi tempat puncak karena akhlak yang menjadi tujuan Islam dan dakwah para nabi yakni untuk menyempurnakan akhlak manusia, akhlak inilah yang menjadi petunjuk para pelaku ekonomi dan bisnis dalam memenuhi kegiatannya.

a. Teori ekonomi Islam

Untuk mendirikan teori-teori ekonomi Islami terdapat nilai-nilai yang menjadi dasar inspirasi, antara lain:

1) Tauhid (keesaan)

Tauhid adalah landasan ajaran Islami. Dengan tauhid manusia menyaksikan bahwa “tiada sesuatu pun yang layak disembah selain Allah SWT.” Tujuannya di ciptakannya manusia yaitu untuk beribadah kepadanya karena itu semua kegiatan manusia dalam hubungannya dengan alam (sumber daya) dan manusia (*muamalah*) di bingkai dengan kerangka hubungan dengan Allah SWT. Karena kepadanya manusia akan mempertanggung jawabkan segala perbuatan kita, termasuk aktivitas ekonomi dan bisnis.

2) *Adl* (keadilan)

Allah SWT yaitu pencipta segala sesuatu dan salah satu sifatNya adalah adil. Allah memerintahkan manusia untuk berbuat adil. Dalam Islam mendefenisikan dengan “tidak menzalimi dan tidak dizalimi” keterkaitan ekonomi dari nilai ini merupakan bahwa pelaksana ekonomi tidak di bolehkan untuk memburu keuntungan secara individualitas bilahal itu menyakiti orang lain atau menghancurkan alam semesta.

3) *Nubuwwah* (kenabian)

Sebab Rahman, Rahim dan kebijaksanaan Allah, manusia tidak di biarkan begitu saja di dunia tanpa menerima arahan. Karena itu di utuslah para Nabi dan Rasul untuk menyampaikan

ajaran dari Allah SWT. Kewajiban Rasul yaitu untuk menjadi versi istimewa yang harus di teladani manusia supaya mendapat keselamatan didunia dan akhirat. Sifat-sifat utama Rasul yang harus di teladani oleh manusia pada umumnya serta pelaksana ekonomi dan bisnis pada khususnya, adalah *Siddiq* (benar, jujur), *Amanah* (Tanggung jawab, kepercayaan, kredibilitas), *Fathonah* (kecerdikan, kebijaksanaan, intelektualitas), *Tabligh* (komunikasi, keterbukaan, pemasaran).

4) *Khilafah* (pemerintahan)

Pemerintahan memainkan kontribusi yang kecil, namun sangat penting dalam perekonomian, peran utamanya yaitu menjamin perekonomian agar berlansung sesuai dengan syariah, serta dengan memastikan supaya tidak terjadi pelanggaran terhadap hak-hak manusia.⁵ Oleh sebab itu berarti pula bahwa pengurusan sumber energi (daya) ekonomi yang ada dimuka bumi wajib sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan oleh Allah. Manusia di larang melaksanakan aktivitas penyelenggaraanya bersumber pada hawa nafsunya sendiri. Oleh sebab itu, manusia wajib mempertanggungjawabkan segala aktivitas manajemen bumi ini terhadap Allah. Konsep *khilafah* ini, terhadap prinsip-prinsip yang mendasar dari konsepsi yang tertera mempunyai beraneka ragam keterlibatan untuk seluruh kegunaan ekonomi didunia, sama halnya dengan memproduksi serta mengkonsumsi sumber daya ekonomi, pengembangan sumber energy (daya), serta dalam distribusi.⁶

5) *Ma'ad* (Hasil)

⁵Adimarwan A.Karim, *Ekonomi Mikro Islami* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 30-40

⁶Yadi Janwari, *Pemikiran Ekonomi Islam*(Bandung: Pt Remaja Rosdakarya, 2016), h. 13

Dunia ialah ladang akhirat, yang di maksud yaitu dunia merupakan sarana buat manusia untuk berusaha serta beraktivitas (berbuat baik) akan tetapi akhirat lebih baik daripada dunia. Allah menegaskan bahwa manusia diciptakan didunia untuk berjuang, perjuangan ini akan memperoleh imbalan, baik didunia maupun akhirat. *Ma'ad* didefenisikan juga sama dengan ganjaran atau imbalan. *Ma'ad* dijadikan sebagai motivasi para pelaksana ekonomi Islam karena *Ma'ad* merupakan objek untuk memperoleh keuntungan, keuntungan dunia dan akhirat.⁷

b. Ciri sistem ekonomi Islam

1) *Multytype ownership* (Kepemilikan Multi Jenis)

Nilai tauhid dan nilai adil mewujudkan konsep *multytypeownership*. Prinsip ini merupakan terjemahan dari nilai tauhid, ialah perihal pemilikan yang terutama langit, bumi serta seluruh isinya adalah Allah SWT, sementara itu manusia diberikan wasiat untuk menyelenggarakannya jadi manusia di anggap pemilik sekunder. Dalam bentuk ekonomi mengapitaliskan, prinsip universal kepemilikan yang berlaku yaitu kepemilikan negara. Sedangkan dalam ekonomi Islam, berlaku prinsip kepemilikan multi jenis, yakni mengakui beraneka macam gambaran kepemilikan, baik oleh swasta, Negara atau campuran.

2) *Freedom to act* (kebebasan bertindak atau berusaha)

Nilai *nubuwwah*, nilai keadilan dan nilai *khilafah* juga menciptakan keturunan prinsip ekonomi Islam adalah *Freedom to act* (kebebasan atau berusaha) pada setiap muslim. Terutama bagi pelaksana ekonomi dan bisnis *freedom to act* individu akan melahirkan prosedur pasar dalam Islam, dengan ketentuan menghilangkan kezaliman. Bakat kezaliman dibatasi dengan penjiwaan nilai keadilan. Dalam menegakkan nilai keadilan

⁷Adimarwan A.Karim,*Ekonomi Mikro Islami*, h. 41-42

dalam ekonomi dilakukan dengan melarang semua *mafsadh* (sesuatu yang merusak), *riba* (pekerjaan yang merugikan orang lain dan mendapatkan keuntungan tambahan), dan *maysir* (sesuatu yang dikerjakan dengan mudah dan tanpa bekerja keras, berjudi). Negara bertugas menyampingkan ataupun paling tidak membatasi *market distorsi* ini. Dengan demikian Negara atau pemerintah beraksi sebagai wasit yang menjaga kolerasi muamalah. Pelaksana-pelaksana ekonomi dan bisnis dalam kawasan kekuasaannya, untuk menjamin tidak ada pihak yang zalim atau terzalimi, kemudian terciptalah iklim ekonomi dan bisnis yang sehat.

3) *Social justice* (Keadilan sosial)

Dalam ekonomi Islam menguraikan keadilan didefinisikan dengan kemauan dan di antara pihak tidak diperbolehkan menzalimi pihak lain. Gabungan nilai *khilafah* dan nilai *ma'ad* yang menciptakan prinsip keadilan sosial. misalnya dalam Islam pemerintah bertanggung jawab menjamin pemenuhan kebutuhan-kebutuhan dasar rakyatnya dan mewujudkan kesetimbangan sosial antara yang kaya dan yang miskin.⁸

Ekonomi Islam memiliki rencana meneruskan persetujuan untuk aktivitas di alam. Hal tersebut di sebabkan oleh nilai Islam bukan hanya bagi kehidupan muslim melainkan non muslim, tetapi untuk seluruh makhluk hidup di muka bumi. Makna sistem ekonomi Islam merupakan pemenuhan kebutuhan manusia yang berlandaskan nilai-nilai Islam untuk mencapai tujuan agama (*falah*). Ekonomi Islam menjadi rahmat seluruh alam yang tidak terbatas oleh ekonomi, sosial, budaya, dan politik dari bangsa.⁹

c. Akhlak perilaku dalam perekonomian

Di dalam ekonomi Islam pelaksana ekonomi, penjual atau pembeli, pasti kerja keras untuk meningkatkan *mashlahah*.

⁸Adimarwan A.Karim,*Ekonomi Mikro Islami*, h. 42-43

⁹Sukarno Wibowo, *Ekonomi Makro Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h. 29

Sebagai efek dari adanya postulat ini maka semua keadaan yang cenderung terhadap kurangnya nilai *mashlahah* tetap di jauhi bahkan hindari. Sedangkan, suatu keadaan di mana *mashlahahnya* minus dikatakan dengan *madharat*. Ketidakpastian (*uncertainly*) selalu menimbulkan resiko. Resiko yang menyebabkan seorang pelaku ekonomi yang kurang/tidak menyenangkan dan oleh karenanya menurunkan nilai *mashlahah* yang diterima oleh pelaku ekonomi yang bersangkutan. Model yang dikembangkan di sini berangkat dari situasi ketidakpastian yang dihadapi oleh setiap pelaku ekonomi Islam mengenai kehidupannya di akhirat kelak. Setiap pelaku ekonomi Islam akan berusaha untuk mencapai strata yang tertinggi, namun ia tidak tahu pasti apakah dia mampu mencapainya atau tidak.

Landasan filosofi yang tangguh, serta asas-asas proses ekonomi Islam yang benar. Oleh karena itu, berjalannya ekonomi Islam yang baik dan benar belum tentu bisa menjamin, sebab dituntut terdapat masyarakat dalam mempergunakan prinsip-prinsip yang tercantum dalam filosofi serta sistem yang tercantum. Dengan kata lain harus ada manusia yang berperilaku, berakhlak dan berpengalaman dalam bidang ekonomi. Baik dia itu dalam situasi sebagai produsen, konsumen, pengusaha, karyawan atau sebagai pejabat pemerintah. dikarenakan teori yang unggul dan sistem sistem ekonomi yang sesuai dengan syariah bukan sesuatu yang merupakan jaminan bahwa perekonomian umat Islam akan otomatis maju. Sistem ekonomi yang Islami hanya akan meyakinkan bahwa tidak ada transaksi ekonomi yang bertentangan dengan syariah. Tetapi kinerja ekonomi tergantung pada orang yang dibelakang yang melaksanakannya.¹⁰

¹⁰Adimarwam A.Karim, *Ekonomi Mikro Islami*, h. 45-46

D. Ijarah (sewa-menyewa) Dalam Islam

1. Pengertian *ijarah* (sewa-menyewa)

Ijarah secara etimologi berasal dari kata *al-Ajru*, ialah imbalan atau upah yang diberikan sebagai ganti rugi pemanfaatan benda. *Al-ajru* berarti upah atau imbalan untuk pemanfaatan suatu benda melalui bayaran. *Al-ajru* makna dasarnya adalah pengganti, baik yang bersifat materi ataupun non materi.¹¹ Para ahli menerangkan bahwa yang di maksud dengan akad *ijarah* merupakan meminta upah *isti'jar*, ialah akad evakuasi kepemilikan khasiat benda ataupun jasa yang disamakan dengan upah atau imbalan (*ujruh*), arti *ijarah* yang bentuknya nyasir sama, namun redaksinya berbeda-beda.

ijarah merupakan *leasing* berasal dari bahasa inggris, ialah *lease* yaitu didefenisikan secara umum mengandung arti menyewakan. Akan tetapi defenisi ini kadang kala memberikan penafsiran yang kurang tepat serta dapat menimbulkan kesalahpahaman dengan kata lain yang mengandung defenisi yang sama. *Leasing* cuma berlaku untuk sewa-menyewa benda saja, sedangkan *ijarah* lebih luas yang dimana baik benda atau jasa ataupun barang dapat menjadi tujuan *ijarah*.¹²

Sedangkan *ijarah* menurut syara' ada beberapa defenisi yang di kemukakan oleh para ahli ekonomi di antaranya:

- a. Menurut Syafi'iyah, *Ijarah* ialah pemakaian benda terhadap fungsi yang di dapatkan, tertentu bersifat mubah dan dipertukarkan dengan imbalan.¹³

¹¹Abdul Rahman Ghazly, dkk. *Fiqh Muamalat* (Jakarta: pranamedia group 2010), h. 227

¹²Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), h. 93-94

¹³Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta, Gaya Media Pratama: 2000), h. 229

- b. Menurut Hanafiyah, *Ijarah* ialah pemakain barang atau benda dengan manfaat yang di dapat suatu imbalan atau penukar manfaat.
- c. Menurut Malikiyah, *Ijarah* ialah kepemilikan manfaat atas suatu yang diperbolehkan, dengan waktu yang ditentukan memberikan imbalan (bayaran).
- d. Jumhur Ulama Fiqh, *Ijarah* ialah adanya benda yang bermanfaat, kemudian yang boleh disewakan adalah manfaatnya, bukan bendanya.
- e. Ensiklopedia Fiqh Muamalah, *Ijarah* merupakan sesuatu yang disewakan dengan keuntungan yang boleh dan berupa atau yang diuraikan sifatnya dengan tanggungan dalam waktu yang ditentukan. Ataupun suatu kerjasama atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang akan di berikan.
- f. Fatwa DSN MUI NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 dan No. 112/DSN-MUI/IX/2017, *Ijarah* akad pemindahan manfaat atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa di ikuti untuk memindahkan pemilik benda atau jasa itu secara pribadi.¹⁴
- g. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie yaitu sewa-menyewa (*ijarah*) adalah perjanjian yang tujuannya yaitu menukarkan manfaat dengan jangka yang telah disepakati, ialah kepemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menyewakan suatu manfaat barang.¹⁵

Dari pernyataan di atas dasarnya mengemukakan pengertian maka *ijarah* merupakan akad untuk memberikan pengganti ataupun kompensasi atas menggunakan manfaat suatu benda. *Ijarah* adalah akad kompensasi terhadap suatu manfaat barang atau jasa yang halal dan jelas. Sementara itu,

¹⁴Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta Timur: Prenadamedia Group,2019), h. 115-116

¹⁵Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 114-115

kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 mendefinisikan *ijarah* merupakan menyewakan benda dengan jangka waktu yang tentu dengan pembayaran.

2. Macam-macam Ijarah

Dilihat dari segi objeknya, akad *Ijarah* dibagi menjadi dua,¹⁶ yakni:

- a. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan (*al-Ijarah ala sl-a'mal*) iyalah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini menurut usul fiqh, seperti buruh bangunan, tukangjahit, dan buruh tani. *mu'jir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian *mu'jir* mendapatkan upah atas tenaga yang dikeluarkan untuk *musta'jir* mendapat tenaga yang dikeluarkan untuk *musta'jir* mendapat tenaga atau jasa dari *Mu'jir*.
- b. *Ijarah* manfaat (*Al-Ijarah ala al-manfa'ah*), misalnya sewa-menyewarumah, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Dalam hal ini *musta'jir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, di mana *mu'jir* mendapat imbalan tertentu dari *musta'jir*, dan *musta'jir* mendapat manfaat dari benda tersebut. Apabila manfaat itu dibolehkan Syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan akad sewamenyewa.

Adapun pada saat ini perkembangan dalam bidang muamalah, maka jenisnya pun sangat beragam, diantaranya:

a. Mengajarkan Al-Qur'an

Pada saat ini para fuqaha menyatakan bahwa boleh mengambil upah dari pengajaran Al-Qur'an dan ilmu-ilmu syari'ah lainnya, karena para guru membutuhkan penunjang kehidupan mereka dan meringankan beban tanggungannya, karena

¹⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat* (Jakarta : PT.

tenaga dan waktunya sudah diluangkan untuk mengajarkan kepada muridnya, maka dari itu diperbolehkan memberikan kepada mereka suatu imbalan dari pengajaran ini.

b. Menyewakan tanah

Menyewakan tanah diperbolehkan dan disyariatkan menjelaskan kegunaan tanah yang disewa, jenis tanaman yang ditanam diatas tanah tersebut. Terkecuali yang tidak dikehendaki oleh pemilik tanah, contohnya ada tanaman tertentu yang tidak diperbolehkan. Hal ini berdasarkan dengan dikesepakatan diawal perjanjian.

c. Sewa-menyewa kendaraan

Menyewakan kendaraan diperbolehkan dengan syarat yang jelas waktu tempo yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang bersangkutan. Disyaratkan pula kegunaan kendaraan tersebut akan dipergunakan untuk mengangkut barang atau digunakan hanya sekedar untuk melakukan aktivitas sehari-hari si penyewa.

d. Sewa-menyewa rumah

Rumah yang menjadi objek sewaan adalah untuk tempat tinggal oleh penyewa, atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali, diperbolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak. Selain itu pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut, sesuai sebagaimana rumah tersebut dihuni.

e. Menyusui anak (menjadi ibu sambung si anak)

Dalam Al-Qur'an sudah disebutkan bahwa diperbolehkan memberikan upah bagi orang yang menyusui anak, sebagai mana yang tercantum dalam Q.S Al baqarah/2:233, yang berbunyi:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ^ج
 وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ^ج لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا^ج لَا
 تُضَارُّ وَالِدَةُ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ^ج وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ^ق فَإِنْ
 أَرَادَا فِصَالًا عَنِ تِرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا^ق وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ
 تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ^ق وَاتَّقُوا
 اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ^ر

Terjemahnya:

Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.¹⁷

¹⁷ Kementerian Agama RI., *Al-Qu'an Dan Terjemahannya* (Jakarta : PT Sinergi Pustaka Indonesia, 2012), h. 37

f. Perburuhan

Selain sewa-menyewa barang, sebagai mana yang telah diutarakan diatas, maka ada pula persewaan tenaga yang lazim disebut perburuhan. Buruh adalah orang yang menyewakan tenaganya kepada orang lain untuk dikaryakan berdasarkan kemampuannya dalam suatu pekerjaan.

- 1) Memungkinkan manfaat jika masanya berlangsung, ia memungkinkan mendatangkan manfaat pada masa itu sekalipun tidak terpenuhi keseluruhanya.
- 2) Mengalirnya manfaat jika *Ijarah* untuk barang apabila terdapat kerusakan pada barang sebelum dimanfaatkan dan sedikitpun belum ada waktu yang berlalu, maka *Ijarah* tersebut batal.
- 3) Mempercepat dalam bentuk pelayanan atau kesepakatan kedua belah pihak sesuai dengan syarat, seperti mempercepat bayaran.

3. Dasar hukum *ijarah* (sewa-menyewa)

Dasar hukum *ijarah* merupakan boleh (mubah) dan mengikat oleh karena transaksi *ijarah* yang telah disepakati memiliki hukum mengikat para pihak kecuali ada sesuatu yang mampu menghancurkan kerjasama sama halnya dengan adanya cacat, kurangnya fungsi objek sewa. *Ijarah* baik didalam bentuk sewa-menyewa ataupun dalam bentuk imbalan atau upah itu adalah muamalah yang telah diisyaratkan dalam Islam sehingga seluruh bentuk muamalah boleh dilaksanakan kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Dasar-dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah Al-Alqur'an, Al-Sunnah, dan Al-Ijma. Dasar hukum dalam Al-Qur'an adalah:

c. Firman Allah SWT dalam Al-qur'an

Dalam Al-Qur'an ketentuan tentang sewa-menyewa tidak tercantum secara terperinci. Akan tetapi pemahaman sewa-menyewa dicantumkan dalam bentuk pemaknaan tersirat, seperti dalam Q.S. At thalaq/65:6 Dan Q.S. Al-Qasas/28:26:

1) Q.S At-Talaq/65:6 yang berbunyi:

أَسْكِنُوهُنَّ مِمَّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وَّجَدِكُمْ وَلَا تُضَارَّهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ
وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ
فَأَتُوهُنَّ أَجْرَهُنَّ عَلَىٰ وَثْقِئِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِن تَعَاَسَرْتُم فَسَرِّضُوا لَهُنَّ
أُخْرَىٰ

Terjemahnya:

Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.¹⁸

Terjemahan Bahasa Mandar:

“Pamottongiise’iya (para baine) inna muengei mottong miapa pa’ ulleanmu anna dai musussai’ise’iya untu’na mappasippi’ (atena). Anna mua’ ise’iya (baine iya pura di talla’mo) di’o battang tomi, jari bengani belanja lambi’i

¹⁸Kementrian Agama RI., *Al-Qu’an Dan Terjemahannya* (Jakarta : PT Sinergi Pustaka Indonesia, 2012), h. 559

miana', mane mua' nappasusui (ana'mu) jari bei tambona, anna sitangnga-tangngarang macoa mie, anna mua' masussao mie', jari to baine laeng malai mappasusuangi ana'na".¹⁹

Ayat ini menjelaskan bahwa menyusui merupakan mengambil keuntungan dari orang yang dipekerjakan. Maka, yang di bayar bukan harga air susunya melainkan jasa dari orang yang telah dipekerjakannya. Tradisi bangsa arab pada zaman dahulu ialah menyusukan anaknya kepada orang lain, dari sini muncullah istilah saudara satu susuan atau ibu susu, sebagaimana Rasulullah SAW disusukan kepada Halimah Al-Sa'adiyah.²⁰

2) Q.S Al-Qasas/28:26 yang berbunyi:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Terjemahnya:

Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.²¹

Terjemahan Bahasa Mandar:

*“Salah mesana tau pole di da'dua to baine di'o ma'uang:
“E ama'u, alai rapang to me'uya' (siola tau), sawa'
sitongangna to kamenang macoa iya mualala pe'uya' iyamo to
magassing na dipokanyang”.*²²

¹⁹Muhammad Idham Khalid Bodi, dkk. *Terjemahan Al-Qur'an Bahasa Mandar*, h. 559

²⁰Syamsul Hilah, *Urgensi Dalam Ijarah Perilaku Ekonomi Masyarakat*, jurnal asar, vol, v, no. 1 (Januari, 2013), h. 3

²¹Kementrian Agama RI., *Al-Qu'an Dan Terjemahannya*, h. 388

²²Muhammad Idham Khalid Bodi, dkk, *Terjemah Al-Qur'an Dalam Bahasa Mandar*, 2019, h. 388

3) Q.S Az-Zukhruf/43:32 yang berbunyi:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا
بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا
يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Terjemahnya:

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain.²³

Terjemahan Bahasa Mandar:

*Apa' ise'iyadi mambare-bare pammaseana Puangmu? Iyami'mo tu'u mappato' atuoangna ise'iya di lino, anna Iyami' to'o mappatinggi (mappakaraya) sambareang ise'iya di sambareang laengna sisaapa onro, mamoare'i sambareang ise'iya mala mappapa'guna di laengna.*²⁴

d. Para ahli fiqih juga mengatakan argumentasi dari beberapa buah sabda Rasulullah Saw, di antaranya yaitu sabda beliau mengemukakan bahwa:²⁵

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya:

Berikanlah upah/jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka. (HR. Abu Ya'la, Ibnu Majah, ath-Thabrani dan at-Timizi).

²³ Kementerian Agama RI., *Al-Qu'an Dan Terjemahannya*, h. 491

²⁴ Muhammad Idham Khalid Bodi, dkk. *Terjemahan Al-Qur'an Bahasa Mandar*, h. 495

²⁵ Nasroen harun, *fiqh muamalah* (jakarta:gaya media pratama, 2007), h. 231

Selanjutnya dalam riwayat Abdullah ibn' Abbas di katakana:

أن النبي الله صلى الله عليه وسلم احتجم وأمرني فأعطيت الحجام أجره

Artinya:

Rasulullah saw, berbekam lalu beliau membayar upahnya kepada orang yang membekamnya. (HR. al- Bukhari muslim, ahmad hanbal).

e. *Ijma*

Ijma adalah suatu kesepakatan para mujtahid umat Muhammad SAW. Para ulama telah sepakat tentang kebolehan melakukan akad sewa-menyewa. Para ulama sepakat bahwa *Ijārah* itu dibolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang mensyariatkan *Ijārah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melaksanakan aktivitas *Ijārah*. yang yang didasarkan pada Al-qur'an, Sunnah (hadist) dan *Ijma* tersebut di atas dapat ditegaskan bahwa hukum *Ijarah* atau sewa-menyewa diperbolehkan dilaksanakan dalam Islam jika aktivitas tersebut sesuai dengan syara'.

4. Rukun sewa-menyewa (*ijarah*)

Rukun adalah sesuatu yang mesti ada dalam sebuah akad atau transaksi. Tanpa rukun akad atau transaksi tidak sah. Dalam melaksanakan suatu perjanjian terdapat rukun serta syarat yang harus dipenuhi, dan jika rukun dan syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian itu tidak sah hukumnya atau batal. Sama halnya dengan sewa-menyewa (*Ijārah*) harus memenuhi rukun dan syaratnya. Rukun dan syarat sewa-menyewa (*Ijārah*) telah diatur dalam hukum Islam. Menurut ulama Hanafiyah rukun *Ijārah* itu ada dua, ialah *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa-menyewa). Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *Ijarah* itu ada empat, yakni, sebagai berikut:²⁶

²⁶Abdul Rahman Ghazaly, dkk. *Fiqh Muamalat*, h. 278

- a. *Aqid* (orang yang berakad) yang terdiri dari *mujir* dan *mustajir*. *Mujir* merupakan yang mempunyai jasa, *mustajir* adalah orang yang menyewa jasa.
- b. *Shighat* (ijab kabul) berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad baik secara verbal atau dalam bentuk lain, atau akad perjanjian antara *mujir* dan *mustajir*.
- c. *Ma' uqudalaih* yakni barang atau benda yang disewakan.
- d. *Ujrah* merupakan upah atau imbalan sebagai bayaran (uang sewa).

Berdasarkan sebuah transaksi universal, *Ijarah* akan dianggap legal jika telah mencukupi rukun dan syaratnya, sebagai halnya yang telah dipergunakan secara universal dengan transaksi yang lain.

5. Syarat-syarat akad *Ijarah* (sewa-menyewa) sebagai berikut:

- a. Mensyaratkan pada *Aqid mujir* dan *mustajir* yaitu baligh, berakal, cakap melaksanakan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhoi.²⁷
- b. Disyaratkan pada *Shighat* (ijab kabul) adalah :
 - 1) Akad atau perjanjian harus dilakukan sebelum barang yang disewa itu digunakan atau dimanfaatkan.
 - 2) Ijab qabul itu tidak disangkut pautkan dengan urusan lain yakni antara penyewa dan yang menyewakan.
 - 3) Dalam Akad atau ijab Kabul harus ditentukan waktu sewanya, apakah seminggu atau sebulan atau setahun, dan seterusnya.
 - 4) *Shighat*, disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad. Maka akad *Ijarah* tidak sah apabila antara ijab dan kabul tidak berkesesuaian, seperti tidak berkesesuaian antara objek akad atau batas waktu.²⁸

²⁷ Abdul Rahman Ghazaly, dkk. *Fiqh Muamalat*, h. 279-280

²⁸ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 155

5) Disyaratkan pada *ma'uqud alaih* (benda yang disewakan) adalah Objek yang disewakan harus dapat dimanfaatkan kegunaannya, barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar dan sifatnya, barang yang disewakan disyaratkan kekal zatnya hingga waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian dalam akad, Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengansyariah.²⁹ Objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya, Diketahui jelas ukuran dan batas waktu *Ijārah* oleh kedua belah pihak agar terhindar dari peselisihan, Benda dan Manfaat dari objek yang disewakan harus sesuatu yang diperbolehkan agama (*mutaqawimmah*) dan Perbuatan yang diupahkan bukan perbuatan yang *fardhu* atau diwajibkan kepada *mu'jir* (penyewa), seperti shalat, puasa, haji, *imamah* sholat, azan dan *Iqamah*.³⁰

E. Prinsip-prinsip dalam Berakad

Menurut Syamsul Anwar akad merupakan pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.³¹

Dalam hukum perjanjian syariah terdapat beberapa asas atau prinsip akad atau perjanjian yang menjadi dasar penegakan dan pelaksanaan suatu kontrak.

1. Asas Perjanjian dalam Hukum Islam

a. Asas Ibahah (Mabda' al-Ibahah)

²⁹Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, h. 247

³⁰Rosalinda, *Fiqh Syariah Ekonomi*, (Prinsip dan Implementasinya pada sektor keuangan Syariah, (Jakarta: Pt. Grafindo Prasanda, 2016), h. 132

³¹ Syamsul Anwan, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 68

Asas ibahah merupakan asas umum hukum Islam dalam bidang muamalat secara umum. Asas ini dirumuskan dalam kaidah hukum Islam. Pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya yang berarti bahwa segala sesuatu itu legal atau sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atas tindakan itu. Bila dikaitkan dengan akad, maka berarti tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut.

b. Asas Kebebasan Berakad (Mabda' Hurriyyah at-Ta'aqud)

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada nama-nama akad yang telah ditentukan oleh syara' dan boleh memasukkan klausul-klausul apa saja ke dalam akad yang dibuat yaitu sesuai dengan kepentingan para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan syari'at.³²

Adanya asas kebebasan berakad dalam hukum Islam didasarkan

kepada beberapa dalil antara lain:

1) Q.S Al-Mai'dah/ 5:1 yang berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu.³³

Terjemahan Bahasa Mandar:

“E inggannana to makappa, pasilennarangi mie assitaliang”.³⁴

³²Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), h. 33

³³Kementrian Agama RI., *Al-Qu'an Dan Terjemahannya*, h. 106

2) Kaidah hukum Islam, Pada dasarnya akad itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji.

c. Asas Konsensualisme (Mabda' ar-Radhaiyyah)

Asas konsensualisme menyatakan bahwa terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa adanya paksaan, tekanan, dan penipuan. Selain itu, asas ini juga dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak.³⁵

d. Asas Janji Itu Mengikat

Didalam Al-qur'an dan Hadist ditemukan banyak amanat agar memenuhi janji. Dalam kaidah ushul fiqih, "perintah pada dasarnya menunjukkan wajib". Itu artinya janji ini wajib mengikat dan harus dipenuhi.

e. Asas Keseimbangan (Mabda' at-Tawazun fi al-Mu'awadhat)

Hukum perjanjian Islam tetap menekankan perlunya keseimbangan dalam bertransaksi, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul resiko.

f. Asas Kemaslahatan (tidak memberatkan)

Dengan asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka yang tidak boleh menimbulkan kerugian (mudharat) atau keadaan memberatkan (masyaqqah).

g. Asas Amanah

³⁴Muhammad Idham Khalid Bodi, dkk, *Terjemah Al-Qur'an Dalam Bahasa Mandar*, 2019, h. 485

³⁵Rahmani Timorita Yulianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah". *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 2 No. 1 (Juli 2008), h.100

Dalam asas amanah dijelaskan yaitu masing-masing pihak diharuskan beriktikad baik dalam bekerjasama dengan pihak yang lain serta tidak membenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidak tahuan mitranya.

F. Hal-hal yang Membatalkan Akad

Umumnya akad berakhir apabila tujuan akad telah tercapai atau terlaksana. Selain itu, suatu akad dapat juga berakhir karena sejumlah hal, yaitu pembatalan akad (*fasakh*), berakhirnya masa akad, meninggal dunia, atau dalam *mauquf* ternyata pemilik asli tidak memberi izin.³⁶

Dalam hal yang mengandung akibat hukum (*lazim*) dapat terjadi dalam sejumlah situasi, yaitu:

1. Terpenuhinya tujuan akad, yaitu tercapainya apa yang menjadi tujuan akad. Dalam akad jual beli pembeli telah memperoleh barang dan penjual telah menerima bayaran secara sempurna. Dalam akad sewa dibayar dan masa sewa telah berakhir.
2. Pembatalan akad, yaitu pembatalan dengan sebab sebagai berikut:
 - a) Ketika akad rusak (*fasid*) karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syariah Islam seperti jual beli barang yang tidak dimiliki oleh penjual. Maka, transaksi berhenti sementara hingga dapat dipenuhi.
 - b) Adanya hak *khiyar* baik *khiyar rukyah*, *khiyar aib* (cacat), *khiyar syarat*, atau *khiyar majelis*.
 - c) Adanya pembatalan akad (*iqalah*) dari salah satu pihak karena adanya penyesalan atas akad yang telah dilakukan.
 - d) Tidak mungkin melaksanakan akad.

³⁶Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, h. 57

- e) Para pihak tidak memenuhi kewajiban yang timbul (li „aam al-tanfiz).
- f) Masa akad berakhir seperti habisnya masa sewa yang tidak di perpanjang.
 - 3. Salah satu pihak meninggal dunia, kematian salah satu pihak yang berakad terutama yang menyangkut hak perorangan bukan hak kebendaan seperti perwalian dan perwakilan.
 - 4. Tidak ada izin dari yang berhak, pada akad yang bergantung pada pihak lain (mawquf) seperti akad fudhuli yang harus ada izin pihak yang berwenang dan akad anak mumayiz, maka akad berakhir apabila tidak mendapat izin dari yang berhak.³⁷

A. *Pengertian Kamar Indekos*

Defenisi indekost atau sering disebut kamar kos merupakan sejenis kamar yang disewakan dalam waktu yang ditentukan sesuai dengan perjanjian pemilik kamar dan harga yang disepakati.³⁸

³⁷Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta : Rajawali Pers, 2013), h. 101

³⁸<http://www.flokq.com>, diakses pada tanggal 24 juni 2021, pukul 19:41

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Lokasi Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian deskriptif kualitatif, alasan penggunaan jenis penelitian ini yaitu peneliti mencoba memperoleh gambaran secara mendalam mengenai objek yang diteliti oleh peneliti yaitu tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekos.

2. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian ini yaitu di Lingkungan Passarang Kelurahan Totoli, dipandang representatif dalam penelitian ini karena wilayah tersebut strategis melakukan bisnis kos-kosan selain itu berada di dekat sekitar Kampus STAIN Majene.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian yang digunakan yaitu pendekatan normatif dan pendekatan sosiologis.

1. Pendekatan normatif merupakan pendekatan suatu masalah yang didasarkan atas aturan hukum, guna menjawab objek yang akan diteliti oleh peneliti.
2. Pendekatan sosiologis yaitu suatu cara yang dilakukan dengan mengaitkannya guna menganalisa obyek penelitian yang mengacu pada fenomena sosial yang terjadi di dalam masyarakat masyarakat sebagai realita dalam kehidupan sosial.

C. Sumber Data

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Kedua jenis data tersebut didapatkan melalui sumber-sumber tertentu, yaitu:

1. Data primer

Sumber data primer yaitu data yang didapat langsung dari informan atau objek yang diteliti atau hasil wawancara. Sumber

data pokok yakni merupakan pemilik rumah kos dan para penyewa.

2. Data sekunder

Sumber data sekunder data yang di peroleh melalui pihak lain, tidak langsung dari subjek penelitiannya. Peneliti menggunakan data ini sebagai data pendukung yang berhubungan dengan penelitian meliputi artikel, jurnal, dan buku.

D. *Metode Pengumpulan Data*

1. Observasi

Teknik observasi menggunakan instrumen, disamping untuk melengkapi data yang sudah ada juga untuk mengetahui terhadap fenomena-fenomena yang terjadi di lapangan. Adapun fenomena yang di amati yaitu pelaksanaan perilaku pemilik kos dan peristiwa-peristiwa dalam kegiatan pelaksanaan sewa-menyewa di tinjau dalam konteks ekonomi syariah.

2. Wawancara

Teknik Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini di maksudkan untuk mengumpulkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada informan tentang pelaksanaan sewa-menyewa pada kamar kos serta tinjauan ekonomi syariah terhadap pelaksanaan sewa-menyewa. Adapaun informan yang akan diwawancarai terdiri dari 2 orang pemilik dan penyewa kos-kosan di lingkungan passarang kecamatan banggae, kabupaten majene.

3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini bertujuan untuk melengkapi data utama meliputi profil kos-kosan, keadaan kos-kosan di lingkungan passarang kelurahan totoli kecamatan banggae kabupaten majene. Dokumentasi diperkuat dengan foto wawancara.

E. Instrumen Penelitian

Adapun yang menjadi instrument utama dalam penelitian ini adalah peneliti sendiri. Selain itu, juga dibutuhkan instrument pendukung seperti bolpoint, buku catatan, kamera/Handphone, tape recorder, dan lain-lain.

F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif, kualitatif, yang mengacu pada beberapa tahapan, yaitu:

1. *Data condensation* (Kondensasi data) yakni proses memilih, menyederhanakan, mengabstrakkan dan atau menstransformasikan data yang muncul dari catatan-catatan lapangan secara tertulis, transkrip wawancara, observasi, dan materi-materi empiris lainnya.
2. *Data display* (Penyajian data), yakni kegiatan menyajikan sekumpulan informasi dalam bentuk teks naratif untuk menarik kesimpulan secara tepat.
3. Tahap akhir, yakni kesimpulan atau pembuktian, untuk menemukan arti dan mencatat keteraturan, pola-pola, deskripsi alur sebab akibat dan usulan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. *Gambaran Umum Lokasi Penelitian*

1. Letak Geografis Kecamatan Banggae dan Kelurahan Totoli

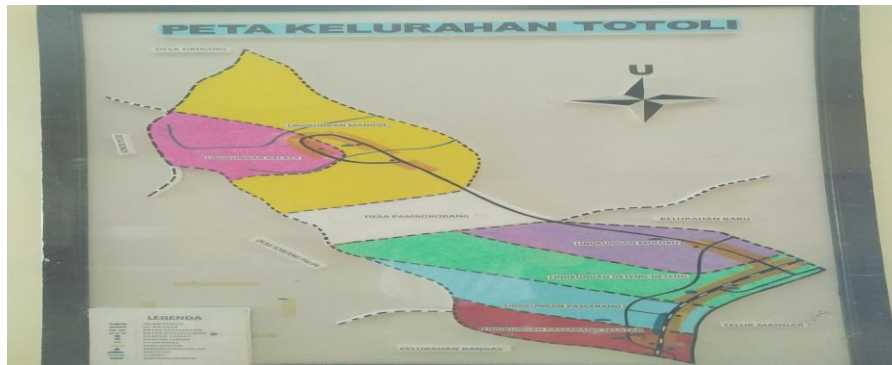


Gambar 1

Peta kecamatan banggae

Sumber google maps

Kecamatan Banggae merupakan bagian dari Kota Majene. Banggae adalah salah satu dari delapan kecamatan di Kabupaten Majene, Provinsi Sulawesi Barat. Kota Banggae meliputi dua desa dan enam kelurahan. Luas wilayah Kota Banggae 25,15 km² dan jumlah penduduknya pada tahun 2016 sebanyak 41.370 jiwa, sehingga kepadatan penduduknya 1.645 jiwa per km². Sekitar 25 persen penduduk Kabupaten Majene bermukim di Kota Banggae. Dalam daerah kecamatan banggae terdiri beberapa kelurahan salah satunya kelurahan totoli.



Gambar 1

Sumber arsip kelurahan totoli

2. Geografi

PROFIL KELURAHAN TOTOLI

a. Kondisi geografis kelurahan

1) Batas Wilayah Kelurahan

- a) Sebelah utara kelurahan baru
- b) Sebelah selatan kelurahan rangas
- c) Sebelah barat desa simbang
- d) Sebelah timur selat Makassar

2) Jumlah Lingkungan : 6 lingkungan yaitu:

Table 1

No	Lingkungan	Jumlah jiwa	Laki-laki	Perempuan
1.	Passarang Selatan			
2.	Passarang			
3.	Deteng-deteng			
4.	Moloku			
5.	Mange			
6.	Kalasa			
Jumlah penduduk			2.313	2563

3) Potensi desa

2) Sumber daya alam:

- a) Kebun : 147,5 Ha
- b) Bangunan umum : -

- c) Empang/Tambak : 2 Ha
- d) Pemukiman/perumahan : 118,75 Ha
- e) Tanah bersertifikat : 217 Bidang

3) Keadaan geografi wilayah:

- a) Ketinggian tanah dari permukaan laut : 0,25 M
- b) Banyak curah hujan : 0-456,4 mm/Thn
- c) Tofografi(daratan rendah, tinggi, pantai) : Daratan rendah
- d) Suhu udara rata-rata : 27,68 °C

3. Demografi

Kelurahan totoli dihuni, sebanyak 4.878 jiwa dengan tingkat pendidikan yang bervariasi mulai dari pendidikan dasar sampai perguruan tinggi.

Tabel 2

Data penduduk kelurahan totoli kecamatan banggae kabupaten majene

No	Data penduduk	Jumlah (Jiwa)
1.	Jumlah penduduk	4.878
2.	Laki-laki	2.313
3.	Perempuan	2.563
4.	Jumlah Kk	1.151

Sumber: arsip kelurahan totoli tahun 2021

Dari table di atas dapat ditarik kesimpulan di kelurahan totoli terdapat 4.878 jiwa yang tersebar di 6 lingkungan, dengan jumlah laki-laki 2.313 orang dan perempuan sebanyak 2.563 dengan jumlah kepala keluarga 1.151.

Tabel 3

Data penduduk menurut mata pencaharian di kelurahan totoli kecamatan banggae kabupaten majene

No	Macam Pekerjaan	Jumlah
1.	Pegawai negeri sipil	109
2.	Abri	15
3.	Swasta	122
4.	Petani	115
5.	Pertukangan	161
6.	Buruh tani	-
7.	Pensiunan	35
8.	Nelayan	284
9.	Wiraswasta/pedagang	107
10.	Pemulung	-
11.	Jasa	-

Sumber: arsip kelurahan totoli tahun 2021

Data di atas dapat di tarik kesimpulan bahwa kedudukan penduduk berdasarkan data pencaharian di kelurahan totoli kecamatan banggae kabupaten majene terdapat 11 mata pencaharian yang tersebar di setiap lingkungan.

Tabel 4

Data Tingkat Pendidikan Masyarakat di Kelurahan Totoli Kecamatan Bangge Kabupaten Majene

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1.	Lulus Taman Kanak-Kanak	662 jiwa
2.	Sekolah Dasar	1.127 jiwa
3.	SMP/SLTP	635 jiwa
4.	SMA/SLTAP	396 jiwa
5.	Akademi/D1-D3	98 jiwa
6.	Sarjana/S1-S2	123 jiwa

Sumber: arsip kelurahan totoli 2021

B.Pelaksanaan Sewa- Menyewa Indekost Di Lingkungan Totoli Kecamatan Banggae

1. Kondisi Umum

Kamar indekos Pondok Nabila didirikan pada tahun 2019 oleh Bapak Abdul Jalil, dan beberapa kamar indekos lainnya yang berada di kelurahan Totoli. Pada umumnya sewa kamar indekos ini dibangun untuk membantu orang yang mencari tempat tinggal sementara. Pada tahun 2016 didirikanlah Kampus Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene (STAIN) Majene, maka semakin majulah usaha sewa kamar indekos ini dikarenakan banyaknya pendatang dari luar lingkungan pasarang yang mencari tempat tinggal untuk melanjutkan jenjang pendidikan dan berkuliah di kampus Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene (STAIN) Majene, maka mereka menyewa kamar kos yang mana tempatnya strategis dan berdekatan dengan kampus.

Dengan banyaknya orang yang mencari tempat tinggal untuk disewa, maka usaha sewa kos ini semakin banyak diminati. Akhirnya, Bapak Badul Jalil dan Bapak Iskandar membangun kamar kos untuk disewakan, Yang mana kamar kos ini khusus perempuan. Dan sekarang banyak membuka usaha sewa-menyewa kos atau kos-kosan lebih kurang ada 20 usaha.

2. Pelaksanaan dalam melakukan sewa-menyewa Kamar Indekos Pondok Multazam dan Pondok Nabila

Dalam mempraktikkan sewa-menyewa (ijarah) tentu banyak hal yang harus diperhatikan agar praktik yang dilakukan tidak bertentangan dengan prinsip bermuamalah (sewa-menyewa). Praktik sewa-menyewa yang dilakukan di pondok multazam dan Pondok nabila merupakan persetujuan yang dilaksanakan oleh para pihak antara yang punya kos dan penyewa, dimana kedua belah pihak melakukan persetujuan tanpa adanya

keterpaksaan. Ini bertujuan agar tidak terjadinya wanprestasi kedepannya. Adapun ketentuan-ketentuan dalam melakukan sewa-menyewa di kamar kos pondok multazam dan Pondok nabila dan adalah sebagai berikut:

a. Pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekost

Menyewa kamar kos di pondok multazam dan pondok nabila tidak ada penentuan berapa lama mau menyewa. Lagi pula, sebagian besar ulama terutama ulama syafi'iyah mendefenisikan bahwa *ijarah* yaitu benda (barang) atau jasa, boleh dalam jangka waktu yang lama maupun pendek sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Dalam pelaksanaan sewa kamar kos pondok multazam dan pondok nabila di Kelurahan totoli sudah lumayan baik, baik dari segi pelayanannya maupun tanggapan yang diberikan dari pemilik terhadap keluhan yang disampaikan oleh penyewa dapat ditanggapi dengan baik.

Adapun hasil wawancara dengan beberapa informan pemilik dan penyewa kamar kos mengenai pelaksanaan sewa kamar kos, antara lain sebagai berikut:

Hasil wawancara dengan Bapak Abdul Jalil selaku pemilik kamar kos Pondok Nabila mengenai pelaksanaan sewa-menyewa, bahwa:

Pelaksanaan sewa-menyewa disini memiliki perjanjian secara lisan dan tulisan. Kalau ada yang mau ngekos disini perjanjian mengenai sewa-menyewanya, saya memberi tau aturan kos dan harga kos disini satu kamar Rp. 350.000 jika dalam satu kamar 2 orang maka pembayarannya Rp. 400.000¹

Hasil wawancara dengan Bapak Iskandar selaku pemilik kamar indekos mengenai pelaksanaan sewa-menyewa, bahwa:

bagi adik-adik khususnya mahasiswi, yang ingin mengisi kos-kosan kami, kelolah, kami menerapkans sistem pembayaran di

¹Abdul Jalil, pemilik kamar indekos, wawancara, 3 september 2021

awal Rp. 400.000 perbulan untuk satu kamar, sedangkan kalau berdua Rp. 500.000 perkamar ini sudah termasuk listrik, internet, dan uang kebersihan²

Kesimpulan dari hasil wawancara mengenai pelaksanaan sewa-meyewa kamar indekos yaitu pembayarannya berbeda jika dalam satu kamar 2 orang maka pembayarannya ada yang Rp.400.000 dan Rp. 500.000

Hasil wawancara dengan saudari Mutmainnah selaku penyewa kamar indekos mengenai pelaksanaan sewa-menyewa bahwa:

Pelaksanaan sewa kamar kos ini masih kurang baik karena masih ada kekurangan dimana harganya yang begitu mahal dan toiletnya kecil.³

Hasil wawancara dengan saudari Raodatul Jannah selaku penyewa kamar indekos mengenai pelaksanaan sewa-menyewa bahwa:

Dalam pelaksanaan sewa kamar kos disini ada baiknya ada tidaknya, kadang pulsa habis lambat diisikan kadang sudah dibilangpun belum diisikan dan harus nunggu lagi dan bolak-balik memberitahukan, dan masalah air juga kadang mati tidak diuruskan, kalau ada lantai ada yang patah tidak diperbaiki.⁴

Hasil wawancara dengan saudari Nurmadina J selaku penyewa kamar indekos mengenai pelaksanaan sewa-meyewa, bahwa:

Pelaksanaan sewa kamar kos ini lumayan bagus, pemilik kos dalam melayani dengan baik kepada penyewa kos yang

²Iskandar, pemilik kamar indekos, wawancara, 3 september 2021

³Mutmainnah, penyewa kamar indekos, wawancara, 4 september 2021

⁴Raodatul Jannah, penyewa kamar indekos, 2 september 2021

menyampaikan kerusakan yang ada dikamar kos maupun didalam kos.⁵

Berdasarkan hasil wawancara mengenai pelaksanaan sewa kamar indekos informan mendapatkan pelayanan yang sudah lumayan baik. Meskipun Pemilik kos masih kurang tanggap merespon keluhan-keluhan yang telah disampaikan penyewa kepadanya.

b. Harga sewa kamar indekost

Harga sewa kamar kos sudah menjadi ketetapan dari pemilik kos, yang ditentukan dan ditetapkan berapa harga sewa yang harus dilakukan jika sendiri untuk satu kamarnya, dan berdua untuk dalam satu kamar. Itu terlebih dahulu diberitahukan berapa harga sewa di rumah kos pondok multazam, pondok nabila dan pondok tersebut agar tidak terjadinya ketidakjelasan kedepannya. Adapun hasil wawancara dengan informan mengenai harga sewa rumah kos Pondok multazam, pondok nabila dan pondok adalah sebagai berikut:

Hasil wawancara dengan mutmainnah penyewa kamar indekos, tentang harga sewa kamar kos bahwa:

Pembayaran uang sewa kos dilakukan setiap bulan, dan tarif pembayarannya untuk satu kamar Rp. 450.000, Dalam satu kamar maksimal tiga orang. Sempat minta pengurangan tetapi tidak bisa karena Ini sudah ketetapannya dan tidak bisa dilakukan negoisasi masalah harga.⁶

Hasil wawancara dengan saudari Nurmadina J. penyewa kamar indekos tentang harga sewa kamar kos bahwa:

⁵Nurmadina J, penyewa kamar indekos, 4 september 2021

⁶Mutmainnah, penyewa kamar indekos, wawancara, 4 september 2021

Pembayaran uang kos Rp. 350.000 perbulan, jika dalam satu kamar dua orang maka harga sewanya Rp. 400.000. Dan Masalah negosiasi tidak bisa tetapi bisa terlambat membayar karena tidak ada penentuan tanggal.⁷

Kesimpulan dari hasil wawancara mengenai ketentuan masalah harga, proses pembayaran kamar indekos dilakukan dengan cara pembayaran setiap bulannya dengan tidak ada penentuan tanggal. Seharusnya dilakukan penentuan dalam pembayaran mengenai uang sewa, agar penyewa kos tidak sering melakukan telat pembayaran. Penagihan hanya dilakukan jika penyewa melakukan penunggakan melebihi batas waktu yang telah ditetapkan.

c. Negosiasi masalah harga sewa kamar Indekost

Negosiasi masalah harga sewa bermanfaat bagi pemilik dan penyewa yaitu suatu kesepakatan bersama yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak sehingga terjalin kerjasama yang saling menguntungkan. Adapun hasil wawancara dengan beberapa informan mengenai negosiasi masalah harga sewa kamar kos Pondok multazam dan pondok nabila, di Kelurahan totoli, ialah sebagai berikut:

Hasil wawancara dengan saudari Mutmainnah penyewa Kamar Kos mengenai negosiasi harga sewa, bahwa:

Kalau melakukan negosiasi masalah harga sewa kamar kos Pondok multazam tidak pernah, lagi pula harga sewa sudah ditentukan dengan pemilik kos itu juga sudah termasuk murah karena saya dalam satu kamar tiga orang.⁸

Hasil wawancara dengan saudari raodatul janna penyewa kamar kos mengenai harga sewa, bahwa:

⁷Raodatul jannah, penyewa kamar indekos, wawancara, 2 september 2021

⁸ Mutmainnah, penyewa kamar indekos, wawancara, 4 september 2021

Masalah negoisiasi tak ada. Akan tetapi, dari pemilik kosnya memberikan keringanan bisa terlambat membayar.⁹

Berdasarkan hasil wawancara diatas bahwa penyewa tidak pernah melakukan negosiasi masalah harga sewa. Dan dari pemilik kamar Kos memberikan keringanan setiap penyewa kos bisa telat membayar. Dengan kata lain, pemilik Rumah Kos membantu agar tidak tergesa-gesa dalam membayaran.

3. Prinsip Sewa-Menyewa Kamar Indekos Berdasarkan Tinjauan Ekonomi Syariah

Dalam prinsip bermuamalah (sewa-menyewa) harus didasari prinsip sewa menyewa. Adapun prinsip yang peneliti gunakan yaitu prinsip tauhid, prinsip kebebasan bertransaksi, prinsip kerja sama, prinsip keadilan serta prinsip amanah.

a. Perjanjian sewa indekost

Perjanjian yang dilakukan bertujuan buat mendapatkan keuntungan terhadap benda atau jasa dengan syarat memberikan imbalan sesuai terhadap akad atau perjanjian dan kesediaan para pihak dengan perjanjian-perjanjian yang telah dijanjikan dan disepakati tanpa adanya keterpaksaan dalam melaksanakannya. Dalam melakukan perjanjian juga harus didasari prinsip tauhid, agar dalam melakukan perjanjian tersebut antara penyewa dan pemilik saling rela, suka sama suka, tanpa adanya keterpaksaan dalam melakukan perjanjian tersebut.

Adapun hasil wawancara dengan saudari Mutmainnah selaku penyewa kamar Kos mengenai perjanjian sewa, bahwa:

Perjanjian yang saya lakukan dengan pemilik kos yaitu perjanjian tertulis yang diperlihatkan ketika saya ingin menyewa. Perjanjian tertulis yang dibuat oleh pemiliknya dan disetujui oleh saya yang ingin menyewa.¹⁰

⁹ Raodatul jannah, penyewa kamar indekos, wawancara, 2 september 2021

¹⁰ Mutmainnah, penyewa kamar indekos, wawancara, 4 september 2021

Hasil wawancara dengan saudari rosmayani selaku penyewa kamar indekos, bahwa:

Adapun perjanjian yang saya lakukan ketika ingin menyewa kos disini yaitu, perjanjian tertulis. Perjanjian tersebut telah saya setujui dan apabila perjanjian tersebut ada yang melanggarnya akan diberikan sangsi, misalnya kalau keluar malam tidak boleh lewat dari jam 9, kalau melanggar sangsi tersebut maka akan ditegur.¹¹

Hasil wawancara dengan Nurmadina J. selaku penyewa kamar Kos, bahwa:

Perjanjian lisan yang saya ingat, yaitu pembayaran uang sewa kos dilakukan setiap satu bulan sekali, dan tidak boleh membawa laki-laki ke kos.¹²

Hasil wawancara dengan raodatul janna selaku penyewa kamar Kos bahwa:

Perjanjian yang saya lakukan yaitu perjanjian tertulis. Perjanjian tertulis tersebut diperlihatkan oleh pemilik kos, dan diperlihatkan kepada saya contohnya seperti tidak boleh membawa laki-laki kedalam kamar kecuali saudara, dan lain-lain yang tertera di kertas tersebut.¹³

Kesimpulan dari wawancara mengenai perjanjian diatas yang dilakukan pemilik dan penyewa, adalah terlebih dahulu melakukan kesepakatan mengenai ketentuan sewa menyewa kamar indekos, yang mana manfaatnya untuk tempat tinggal oleh

¹¹ Rosmayani, penyewa kamar indekos. Wawancara, 4 september 2021

¹² Raodatul Jannah, penyewa kamar indekos, 2 september 2021

¹³ Nurmadina J, penyewa kamar indekos, 4 september 2021

penyewa, yang di awal perjanjiannya dilakukan dengan memberitahukan isi-isi perjanjian tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara tertulis oleh pemilik kamar Indekos penyewa ada yang memegang dan adapula yang direkatkan ke dinding, yang tujuannya agar penyewa dapat melihat dan mengingat ketika lupa. Dan perjanjian yang dibuat oleh pemilik kos menggunakan perkataan yang jelas akan tujuan dan maksud dari perjanjian tersebut agar mudah untuk dipahami oleh parah pihak yang melakukan akad atau perjanjian. Perjanjian secara tertulis ini dianggap sah dan disetujui oleh para pihak secara suka rela tanpa adanya keterpaksaan.

b. Harga sewa berdasarkan manfaat yang diterima

Besarnya harga sewa ditentukan oleh pemilik rumah sewa kos dengan memberitahukan kepada calon penyewa, agar tidak terjadi kesalahpahaman nantinya dan harga sewa diberitahukan diawal.

Hasil wawancara dengan saudari Mutmainnah penyewa kamar kos mengenai harga sewa kamar dengan manfaat yang diterima:

Masih kurang sesuai, karena saya melakukan pembayaran setiap bulannya, akan tetapi dalam memperbaiki kerusakan dan keluhan yang kami sampaikan masih kurang ditanggapi oleh bapak kos.¹⁴

Hasil wawancara dengan saudari raodatul janna. penyewa kamar kos mengenai harga sewa kamar dengan manfaat yang diterima:

Tidak sesuai, karena dengan harga Rp. 400.000 tidak semua mahasiswa sanggup bayar. Meskipun kita disediakan internet atau wifi, serta pembayaran listrik sudah termasuk kedalamnya. Hanya saja seharusnya lebih memerhatikan lagi

¹⁴ Mutmainnah, penyewa kamar indekos, wawancara, 4 september 2021

fasilitas yang ada di kos. Karena kami bayar uang sewa setiap bulan, akan tetapi manfaat yang saya rasakan masih kurang.¹⁵

Berdasarkan hasil kesimpulan di atas, pembayaran uang sewa kos yang dilakukan oleh para penyewa, masih kurang sesuai dengan manfaat yang diterima. Karena, penyewa melakukan pembayaran setiap bulannya, akan tetapi fasilitas yang ada di kos masih kurang. Meskipun pembayarannya termasuk murah harus tetap memperhatikan manfaat yang diberikan kepada penyewa. Agar dalam melakukan pembayaran sewa sesuai dengan manfaat yang diterima oleh penyewa kos Jadi sama-sama untung. Pemilik memberikan fasilitas untuk dimanfaatkan oleh penyewa kos, dan penyewa kos berkewajiban membayar uang sewa kepada pemilik yang telah ditentukan tersebut.

C. Analisis Data Hasil Wawancara

a. Pelaksanaan Dalam Melakukan Sewa Menyewa kamar Indekos Ditinjau Dalam Ekonomi Syariah.

Praktik sewa-menyewa kamar indekos Pondok Multazam dan Pondok Nabila, di Kelurahan Totoli ditinjau dalam ekonomi Syariah ternyata belum sesuai dalam ekonomi Syariah. Hal ini didukung oleh teori yaitu, menurut Metwalli ekonomi Syariah adalah ilmu ekonomi yang dijelaskan berdasarkan ajaran Al-qur'an dan Sunnah. seluruh bentuk ideologi maupun pelaksanaan ekonomi yang tidak berlandaskan dari Al-qur'an dan Sunnah tidak dapat dilihat sebagai ekonomi Syariah. Untuk menyelesaikan persoalan kekinian yang belum dikemukakan dalam Al-qur'an dan Sunnah, menggunakan metode fiqh untuk menguraikan apakah fenomena tersebut sudah sesuai dengan ajaran Alqur'an dan Sunnah atau tidak.

¹⁵ Raodatul Jannah, penyewa kamar indekos, 2 september 2021

Shiddiqie dan Naqvi juga mendefinisikan ekonomi Syariah adalah pertunjukan kelakuan ekonomi umat muslim untuk menjalankan ajaran Islam secara keseluruhan. Oleh karena itu, ekonomi Syariah tidak lain adalah pendefenisian dan kegiatan ekonomi yang dilaksanakan oleh umat Islam yang tidak independen dari kesalahan dan kelemahan. Analisis ekonomi setidaknya dilakukan dalam tiga aspek, yaitu norma dan nilai-nilai dasar Islam, batasan ekonomi dan status hukum, dan aplikasi dan analisis sejarah.

Sedangkan yang terjadi di kamar indekos di Kelurahan Totoli masih belum mempraktikkan sewa-menyewa ditinjau dalam ekonomi Syariah. Hal ini bisa dilihat dalam pelaksanaan sewa-menyewa kamar indekos, pemilik kos masih kurang baik dalam melaksanakan tanggungjawabnya sesuai diperjanjian awal, seperti dalam hal adanya fasilitas yang rusak. Jadi pemilik kamar indekos masih kurang memberikan pelayanan yang baik kepada penyewa. padahal Pelayanan yang baik juga sangat berpengaruh kepada bisnis ekonomi Syariah, karena dengan pelayanan yang baik akan membuat orang merasa nyaman dan dihargai. Meski seperti terdengar remeh, namun kenyamanan dalam penyewa kos harus benar-benar diperhatikan.

Allah, berfirman dalam Al-qur'an Q.S Al-Baqarah/267:

وَإِذْ قَالَ إِبْرَاهِيمُ رَبِّ أَرِنِي كَيْفَ تُحْيِي الْمَوْتَىٰ ۗ قَالَ أُولَٰئِكَ تُؤْمِنُونَ ۗ قَالَ بَلَىٰ
 وَلَٰكِن لِّيَبْتَلِيَٰنَ قَلْبِي ۗ قَالَ فَخُذْ أَرْبَعَةً مِّنَ الطَّيْرِ فَصُرْهُنَّ إِلَيْكَ ثُمَّ أَجْعَلْ
 عَلَىٰ كُلِّ جَبَلٍ مِّنْهُنَّ جُزْءًا ثُمَّ ادْعُهُنَّ يَأْتِينَكَ سَعْيًا ۗ وَاعْلَمْ أَنَّ اللَّهَ عَزِيزٌ

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman! Infakkanlah sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untukmu. Janganlah kamu memilih yang buruk untuk kamu memilih yang buruk untuk kamu keluarkan, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memincingkan mata (enggan) terhadapnya. Dan ketahuilah, bahwa Allah Maha Kaya, Maha Terpuji.¹⁶

Terjemahan bahasa Mandar:

*“E inggannana to matappa’, passulakka mie’ (lao di tangalalangna puang Allah Taala) sambareang pole di assel akkaresoanmmu mie’ iya macoa anna sambareang iya iyami’ pasung pole di lita’ di sesemu.anna da mie’ mappile anu adae’ mupa’balanjangani, anna I’o duapa mie andiango’o melo’maala selaengna membutai mie’ matammu lao. Anna issangi sitongangna Puang Allah Taala Masorro Sugi’ na Tipuyi”*¹⁷

Berdasarkan Ayat di atas menjelaskan bahwa Islam sangat memperhatikan sebuah pelayanan yang terbaik, memberikan yang baik, dan bukan yang buruk. Pelayanan yang baik bukan hanya mengantar atau melayani melainkan juga mengerti, memahami, dan juga merasakan. Dengan begitu penyewa tidak akan komplek dengan pelayanan yang diberikan oleh pemilik, dan tidak ada rasa tidak rela ketika akan melakukan pembayaran. Dengan pelayanan yang buruk diberikan maka, akan timbul rasa tidak ikhlas didalam hati ketika ingin melakukan pembayaran. Karena pembayaran yang dilakukan tidak setimpal dengan

¹⁶Kementrian Agama RI., *Al-Qu’an Dan Terjemahannya*, h. 37

¹⁷Muhammad Idham Khalid Bodi, dkk, *Terjemah Al-quran Dalam Bahasa Mandar*, 2019, h. 45

manfaat yang diterima akibat pelayanan yang kurang baik diberikan oleh pemilik sewa. Tolak ukur kualitas bantuan dalam Islam dikatakan sebagai standarisasi syariah. Oleh sebab ajaran tersebut kemudian dijadikan sebagai standar penilaian sebagaimana yang dijelaskan dalam Al-Qur'an Q.S. Al-Maidah ayat 1:

الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُتَّهَرِدُ الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا
بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحْلِي ۗ

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman! penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang dia kehendaki.¹⁸

Terjemahan bahasa Mandar:

*“E inggannana to matappa’, pasilennarangi , mie’ assitalliang. Dihalalkangi di sesemu mie’ olo-olo’ dipiara, selaengna iya na di taleango’o (dipaungo’o) mie. (iya tipateng di’o) sawa’ andiangi dihallalkan marrangngang di wattummu mie’ mahhajji. Sitongangna Puang Allah Taala mappatatta’ atorang (hukum) me’apa iya napoelo”*¹⁹

b. Prinsip Sewa Menyewa kamar indekos Berdasarkan Tinjauan Ekonomi Syariah.

Dalam prinsip bermuamalah (sewa-menyewa) harus didasari prinsip. Adapun prinsip yang peneliti gunakan yaitu

¹⁸Kementrian Agama RI., *Al-Qu’an Dan Terjemahannya*, h. 106

¹⁹Muhammad Idham Khalid Bodi, dkk. *Terjemahan Al-Qur’an Bahasa Mandar*, h. 106

prinsip tauhid, prinsip kebebasan bertransaksi, prinsip kerja sama, prinsip keadilan, dan prinsip amanah. Agar penyewa dan pemilik sama-sama untung dalam melakukan sewa-menyewa, penyewa membayar uang sewa dan pemilik memberikan fasilitas kepada penyewa untuk dimanfaatkan. Sebagaimana dalam Fatwa DSN MUI No: 09/DSNMUI/IV/2000 menerapkan mengenai ketentuan rukun *ijarah* seperti manfaat benda atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan), kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah, manfaat benda atau jasa harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidakjelasan yang akan mengakibatkan sangketa, imbalan atau sewa wajib disepakati dalam perjanjian dan harus dibayar oleh penyewa atau pengguna barang dengan pemberi sewa atau pemberi jasa sebagai pembayaran manfaat atau jasa. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*, pembayaran sewa atau upah berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dalam kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) menyebutkan tentang akad, syarat dilaksanakannya dan pengelolaan *ijarah*, uang sew serta cara pelunasannya, menggunakan objek, penegakan benda, pertanggungjawaban terhadap kerusakan benda, harga dan jangka waktu sewa, jenis benda, mengembalikan benda dalam pasal 296-320 dengan tujuan kontrak, dan kelentukan (*flexibility*) dalam menetapkan upah atau imbalan dapat melaksanakan dalam standar waktu, tempat serta jarak.

Prinsip bermuamalah (sewa-menyewa) ialah prinsip ketuhanan, merupakan dasar utama dari setiap bentuk bangunan yang terdapat dalam syariah Islami. Tiap bangunan serta kegiatan kehidupan manusia wajib didasarkan terhadap nilai-nilai tauhid. Maka akan menjadi muamalah yang jujur, amanah dan sesuai dengan ketentuan syariah, prinsip kebebasan bertransaksi, yaitu

prinsip suka sama suka dan tidak ada pihak yang di zalimi dengan didasari dengan akad yang sah, prinsip kerjasama, kerjasama saling menguntungkan dan solidaritas, prinsip keadilan, yaitu terpenuhinya nilai-nilai keadilan antara pihak yang melakukan akad muamalah, dan prinsip amanah, ialah kepercayaan kejujuran, tanggungjawab.

Sedangkan yang terjadi di kamar kos di Kelurahan totoli, dalam melakukan perjanjian sudah saling rela antara penyewa dan pemilik tanpa adanya unsur keterpaksaan dalam melakukan sewa. Yang terdapat dalam firman Allah dalam surah Q.S. Al-Isra/17:34 yang berbunyi:

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ^ع وَأَوْفُوا^ط
بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Terjemahnya:

Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.²⁰

Terjemahan bahasa Mandar:

*“Anna da mie’ makkadeppu’i barang-barangna (nanaeke) beong, selaengna cara iya la’bi macoa anna la’bi makkeguna lambi’i. Kaiyang (naimuane) anna olai (pogau’i) mie’talli’. Sitongangna talli’ diangi di perauai tanggung jawa”*²¹

laksanakanlah kesepakatan yang berlaku antara kalian dengan Allah, atau antara kalian dengan sesama manusia yang lain dan tanpa harus membatalkan atau menolaknya, disebabkan

²⁰Kementrian Agama RI., *Al-Qu’an Dan Terjemahannya*, h. 291

²¹ Muhammad Idham Khalid Bodi, dkk. *Terjemahan Al-Qur’an Bahasa Mandar*, h. 291

pada hari kiamat kelak Allah akan pasti bertanya kepada orang yang melaksanakan kesepakatan, apakah ia menepatinya agar dia memberikan pahala, atau melalaikannya agar dia menghukumnya.²²

Perjanjian yang terjadi di kamar kos pondok multazam dan pondok nabila, antara penyewa dan pemilik sudah terlaksana dan disepakati oleh kedua belah pihak, tanpa adanya paksaan dalam melakukan perjanjian. Penyewa dan pemilik melakukan perjanjian dengan sukarela. Penyewa membayar uang sewa kepada pemilik kamar kos dan mendapatkan manfaatnya, yaitu penyewa mendapatkan tempat tinggal.

Berdasarkan manfaat yang diterima dalam Fatwa DSN MUI No: 09/DSN-MUI/IV/2000 menetapkan mengenai ketentuan rukun sewa-menyewa bahwa manfaat benda atau jasa harus bisa di nilai dan dapat dilaksanakan dalam kontak, manfaat benda atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan), kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah, dan manfaat benda atau jasa wajib dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidakjelasan) yang akan memunculkan masalah sangketa. Dan juga dalam sewa menyewa (ijarah) harus memperhatikan prinsip-prinsip dalam bermuamalah (sewa menyewa).

Sedangkan yang terjadi di kamar kos di kelurahan totoli yang dilakukan oleh pemilik, masih kurang sesuai dengan manfaat yang diterima oleh penyewa. Padahal penyewa melakukan pembayaran uang sewa setiap bulannya, akan tetapi pemilik kos tidak memperhatikan fasilitas yang kurang. Seharusnya dalam melakukan pembayaran sewa sesuai dengan manfaat yang diterima oleh penyewa kos. Jadi sama-sama untung. Pemilik memberikan fasilitas untuk dimanfaatkan oleh penyewa kos, dan penyewa kos berkewajiban membayar uang

²²Abdullah, Tafsir Ibnu Katsir Jilid 7 (Bogor: Pustaka Iman asy-Syafi'i, 2004), h. 163

sewa kepada pemilik yang telah ditentukan tersebut. Namun yang terjadi tidak seperti itu.

Praktik *ijarah* dari segi dunia keuntungan yang didapat penyewa yaitu berupa manfaat dari objek yang di gunakan, sedangkan memberikan sewa yaitu berupa upah atas objek tersebut, sedangkan keuntungan dari segi akhirat kedua belah pihak melakukan asas tolong-menolong dalam transaksi *ijarah* tersebut. Firman Allah SWT dalam surah Q.S. Al-Maidah/5: 2, yang berbunyi:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ

إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Terjemahnya:

Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksa-Nya.²³

Terjemahan bahasa Mandar:

“Anna situlung-tulungo’o (mappogau) apiangan anna takwa, anna da mi’ situlu-tulung mappogau’ dosa anna mambulallo atorang. Anna pe’atakwao mie’ lao di Puang Allah Taala tongang mebe’i pasessana”²⁴

²³ Kementrian Agama RI., *Al-Qu’an Dan Terjemahannya*, h. 106

²⁴ Muhammad Idham Khalid Bodi, dkk. *Terjemahan Al-Qur’an Bahasa Mandar*, h. 106

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan mengenai “pelaksanaan Sewa-Menyewa kamar indekos di Kelurahan Totoli” maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Tinjauan Ekonomi Syariah dalam pelaksanaan sewa menyewa Kamar Indekost di Kelurahan Totoli, dalam mempraktikkan sewa-menyewa (ijarah) di tinjau dalam ekonomi Syariah cukup baik. Pemilik kost langsung tanggap terhadap keluhan-keluhan yang di sampaikan oleh penyewa.
2. Kesesuaian Prinsip sewa-menyewa kamar indekos di kelurahan totoli berdasarkan tinjauan ekonomi Syariah, sudah sesuai dengan prinsip muamalah, khususnya pada prinsip tauhid, prinsip kebebasan bertransaksi, prinsip kerja sama, serta prinsip amanah.

B. Implikasi penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dilihat penulis memberikan saran atau implikasi berikut:

1. Bagi pemilik kamar kos perlu menjelaskan tentang sistem pembayaran uang sewa kamar kos, agar penyewa tidak telat dalam melakukan pembayaran uang sewa. Dan sebaiknya pemilik kos memberikan kuitansi kepada penyewa sebagai bukti pembayaran uang sewa.
2. Pemilik kamar Kos harus lebih memperhatikan fasilitas yang kurang agar penghuni kos nyaman dan betah.
3. Bagi penghuni kamar indekos juga harus menjalankan dan mematuhi setiap aturan yang telah disepakati bersama, dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati di awal berdasarkan prinsip bermuamalah (sewa-menyewa).

DAFTAR PUSTAKA

- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : Rajawali Pers, 2013
- Abdullah Boedi, Beni Ahmad Soebandi, *metode Penelitian Ekonomi Islam muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2014
- Abdullah, Tafsir Ibnu Katsir Jilid 7, Bogor: Pustaka Iman asy-Syafi'i, 2004
- Anwan, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah* Jakarta: Rajawali Pers, 2010
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993
- Djamil, Fahturrahman. *Hukum Ekonomi Islam* Jakarta: Sinar grafika, 2013
- Ghazaly, Abdul Rahman, Ghufron Ihsa, Saipudin sidiq. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenamedia Group, 2010.
- Harun, *Fiqh Muamalah* Surakarta: Muhammaiyyah University Press, 2017
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000
- Hilah, Syamsul. *Urgensi Ijarah Dalam Perilaku Ekonomi Masyarakat*, jurnal asar Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013
- <http://www.flokq.com>, diakses pada tanggal 24 juni 2021, pukul 19:41
- Janwari, Yadi. *Pemikiran Ekonomi Islam*, Bandung: Pt Remaja Rosdakarya, 2016
- Karlindasari, k. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak*

Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung) (Doctoral dissertation, UIN Raden Intan Lampung), 2020.

Karim, Adimarwan A. *Ekonomi Mikro Islami*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015

Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah* Jakarta: Rajawali Press, 1993.

Kementrian Agama RI., *Al-Qu'an Dan Terjemahannya* Jakarta : PT Sinergi Pustaka Indonesia, 2012.

K. Lubis, Suhrawardi. *hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000

Khalid Bodi Muhammad Idham, dkk. *Koroan Mala'bi'. Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia*, Makassar: Balitbang Agama Makassar, 2019

Mardani. *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2019

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2012

M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat*, Jakarta : PT.Raja grafindo Persada, 2003

Puspitasari, D. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Kamar Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung) (Doctoral dissertation, UIN Raden Intan Lampung), 2019*

Rosalinda. *Fiqh Syariah Ekonomi*, (Prinsip Dan Inplementasinya pada Sektor Keuangan Syariah) Jakarta: Pt Grafindo Prasanda, 2016

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011

Suprayitni, Eko. *Ekonomi Islam* Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005

Wibowo, Sukarno. *Ekonomi Makro Islam*, Bandung: Pustaka Setia, 2013

Yulianti , Rahmani Timorita. “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah”. Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 2 No. 1 Juli 2008

LAMPIRAN-LAMPIRAN
(dokumentasi hasil wawancara)





DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Sintia Sari, lahir di Timbogading, 2 Mei 1999. Anak terakhir dari lima bersaudara pasangan suami-istri Danang dan St. ajar. Riwayat pendidikan, sekolah dasar di SD No. 12 Timbogading pada tahun 2011 selanjutnya melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 1 Pamboang selama tiga tahun, kemudian lanjut di SMA Negeri 1 Pamboang pada tahun 2014 sampai 2017 dan pada tahun yang sama melanjutkan pendidikan di perguruan tinggi di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene mengambar program S1 jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam, program studi Hukum Ekonomi Syariah.

