

**SKRIPSI**  
**PRAKTIK BISNIS KAMAR KOST**  
**DI LINGKUNGAN IAIN PAREPARE**  
**(Analisis Etika Bisnis Islam)**



**2020**

**PRAKTIK BISNIS KAMAR KOST  
DI LINGKUNGAN IAIN PAREPARE  
(Analisis Etika Bisnis Islam)**



**Oleh :**

**RISKI WIBOWO**  
**NIM. 14.2200.131**

Skripsi ini Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum  
Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare.

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2020**

**PRAKTIK BISNIS KAMAR KOST  
DI LINGKUNGAN IAIN PAREPARE  
(Analisis Etika Bisnis Islam)**

SKRIPSI

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum (S.H)

Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah

Disusun dan Diajukan Oleh

**RISKI WIBOWO  
NIM. 14.2200.131**

**PAREPARE**

**JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2020**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Judul Skripsi : Praktik Bisnis Kamar Kost di Lingkungan IAIN  
Parepare (Analisis Etika Bisnis Islam)

Nama : Riski Wibowo

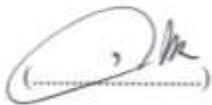
NIM : 14.2200.131

Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

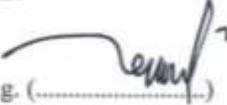
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Ketua STAIN Parepare  
Nomor: B.3503/Sti.08/PP.00.01/11/2017

Disetujui Oleh

Pembimbing Utama : Hj. Sunuwati, Lc., M.Hl. 

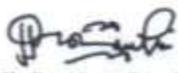
NIP : 19721227 200501 1 004

Pembimbing Pendamping : Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. 

NIP : 19730129 200501 1 004

Mengetahui:

Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam  
Dekan,

  
† Dr. Hj. Rusdava Basri Lc., M.Ag. ✓  
NIP. 19711214 200212 2 002

**SKRIPSI**

**PRAKTIK BISNIS KAMAR KOST  
DI LINGKUNGAN IAIN PAREPARE  
(Analisis Etika Bisnis Islam)**

di susun dan diajukan oleh

**RISKI WIBOWO**

**NIM.14. 2200.131**

telah dipertahankan di depan panitia ujian munaqasyah pada tanggal 22 Januari 2020

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Mengesahkan

Dosen Pembimbing

Pembimbing Utama : Hj. Sunuwati, Lc., M.HL.

NIP : 19721227 200501 1 004

(.....  
*[Signature]*)

Pembimbing Pendamping : Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.

NIP : 19730129 200501 1 004

(.....  
*[Signature]*)

Institut Agama Islam Negeri Parepare Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Dekan,



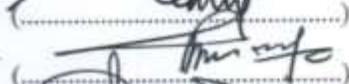
**Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si.,**  
NIP. 19640427 198703 1 002

*[Signature]*  
**Dr. Hj. Rusdaya Basri Lc., M.Ag. ✓**  
NIP. 19711214 200212 2 002

**PENGESAHAN KOMISI PENGUJI**

Judul Skripsi : Praktik Bisnis Kamar Kost di Lingkungan IAIN Parepare (Analisis Etika Bisnis Islam)  
Nama : Riski Wibowo  
NIM : 14.2200.131  
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Ketua STAIN Parepare B.3503/Sti.08/PP.00.01/11/2017  
Tanggal Kelulusan : 22 Januari 2020

Disahkan oleh Komisi Penguji

Hj. Sunuwati, Lc., M.HI.	Ketua	(  )
Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.	Sekretaris	(  )
Dr. H. Mahsyar, M.Ag.	Anggota	(  )
Wahidin, M.HI.	Anggota	(  )

Mengetahui:  
Institut Agama Islam Negeri Parepare  
Rektor,  
  
Dr. Ahmad SultraRustan, M.Si.  
NIP. 19640427 198703 1 002

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt berkat hidayah, taufik, dan perlindungan-Nya, penulis dapat menyelesaikan tulisan ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar “Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam” Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare.

Penulis menghaturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada ibunda Sarwati dan ayahanda Radyio, dimana dengan pembinaan dan berkah doa tulusnya, penulis mendapatkan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Penulis telah menerima banyak bimbingan dan bantuan dari Ibu Hj. Sunuwati, Lc., M.HI dan Bapak Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. selaku Pembimbing Utama dan Pendamping, atas segala bantuan dan bimbingan yang telah diberikan, penulis ucapkan terima kasih.

Selanjutnya, penulis juga mengucapkan, menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si. sebagai Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelola pendidikan di IAIN Parepare.
2. Ibu Dr. Hj. Rusdaya Basri, Lc., M. Ag. Sebagai Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam yang telah banyak memberikan tenaga dan pemikirannya dalam memimpin Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam, sehingga sampai saat ini masih menjadi Fakultas yang paling sukses dan diminati oleh para calon mahasiswa baru.

3. Bapak Andi Bahri S., M.E., M.Fil,I. sebagai Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah yang telah banyak member dukungan kepada kami sebagai mahasiswa jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak dan Ibu dosen, Prodi Hukum Ekonomi Syariah yang telah meluangkan waktu mereka dalam mendidik penulis selama studi di IAIN Parepare
5. Kepala Akademik dan Perpustakaan IAIN Parepare beserta seluruh stafnya yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selama menjalani studi di IAIN Parepare, terutama dalam penulisan skripsi ini.
6. Seluruh informan penulis selaku pebisnis rumah kos-kosan yang ada di lingkungan IAIN Parepare sebagai lokasi penelitian, dan dari pihak pemerintah Kota Parepare dalam hal ini Kantor Dinas Permodalan yang telah memberikan izin penelitian kepada penulis, yang sangat dibutuhkan untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Seluruh keluarga besarsaya yang selalu memberikan semangat dan doa selama ini sehingga saya bias menyelesaikan skripsi ini.
8. Semua teman-teman mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam yang telah memberikan dorongan, semangat dan perhatian kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis taklupa pula mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moral maupun material hingga tulisan ini dapat diselesaikan. Semoga Allah Swt berkenaan menilai segala kebajikan sebagai amal jariah dan memberikan rahmat dan pahala-Nya.

Akhirnya penulis menyampaikan kiranya pembaca berkenaan memberikan saran konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini.

Parepare, 30 Desember 2019

Penulis,



RISKI WIBOWO



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Riski Wibowo  
NIM : 14.2200.131  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam  
Judul Skripsi : Praktik Bisnis Kamar Kost di Lingkungan IAIN  
Parepare (Analisis Etika Bisnis Islam)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil dari karya sendiri bukan karna pengambilan dari tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila di hari kemudian terbukti bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini hasil karya orang lain, penulis bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Parepare, 30 Desember 2019

Yang Menyatakan

**PAREP**



RISKI WIBOWO

## ABSTRAK

**Riski Wibowo**, *Praktik Bisnis Kamar Kost di Lingkungan IAIN Parepare (Analisis Etika Bisnis Islam)* (dibimbing oleh Hj. Sunuwati dan Muhammad Kamal Zubair).

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana sistem perjanjian rumah kos-kosan di lingkungan IAIN Parepare, selain itu tujuan lain dalam penulisan ini yaitu untuk mengetahui juga bagaimana analisis etika bisnis Islam dalam sistem sewa rumah kos-kosan di lingkungan IAIN Parepare.

Jenis penelitian yang digunakan adalah *Field Research* (penelitian lapangan) yang diperoleh melalui data-data yang bersifat primer dan sekunder. Teknik pengumpulan datanya menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi dan akan dianalisis dengan cara mereduksi data, verifikasi data dan penarikan kesimpulan.

Berdasarkan penelitian ini, disimpulkan bahwa: Sistem perjanjian yang diterapkan oleh pemilik kos guna untuk keuntungan dimasing-masing pihak yang menyeraherimakan jasanya. Di mana dari hasil penelitian yang telah dilakukan, sistem perjanjian yang diterapkan oleh pemilik kos ialah perjanjian campuran yakni berisi berbagai macam perjanjian yang disetujui oleh pihak penyewa dan pemilik kos sebelum rumah kos ditempati oleh penyewa. Analisis Etika Bisnis Islam terhadap praktek bisnis rumah kos-kosan dalam hal ini sistem perjanjian yang telah disepakati oleh pemilik dengan penyewa belum menerapkan prinsip etika bisnis dalam Islam yakni keterlambatan penyewa membayar uang sewa melenceng dari prinsipnya yaitu tidak bertanggungjawab (*Responsibility*).

**Kata Kunci** : Bisnis Kamar Kost, Prinsip Etika Bisnis Islam.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGAJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING .....	v
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	x
ABSTRAK.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Kegunaan Penelitian.....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Tinjauan Penelitian terdahulu.....	7
2.2 Tinjauan Teoritis.....	8
2.3 Kerangka Konseptual.....	45
2.4 Kerangka Pikir.....	47
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Jenis Penelitian.....	48

3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	48
3.3 Fokus Penelitian.....	49
3.4 Jenis dan Sumber Data.....	49
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	50
3.5.1 Observasi.....	50
3.5.2 <i>Interview</i> .....	51
3.5.3 Dokumentasi.....	51
3.6 Teknik Analisis Data.....	
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	53
4.2 Bagaimana sistem perjanjian bisnis rumah kos-kosan di lingkungan IAIN Parepare.....	60
4.3 Bagaimana Analisis Etika Bisnis Islam Bisnis Rumah Kos-kosan IAIN Parepare.....	68
<b>BAB V PENUTUP</b>	
5.1 Simpulan.....	73
5.2 Saran.....	73
<b>DAFTAR PUSTAK</b> .....	75
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>BIOGRAFI PENULIS</b>	

## DAFTAR LAMPIRAN

NO.	JUDUL LAMPIRAN
1.	Daftar Pedoman Wawancara
2.	Surat Keterangan Wawancara
3.	Surat Izin Melakukan Penelitian Dari IAIN Parepare
4.	Surat Izin Penelitian Dari Pemerintah
5.	Surat Keterangan Selesai Meneliti
6.	Dokumentasi Penelitian
7.	Biografi Penulis



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Allah SWT. Swt., telah menciptakan manusia sebagai makhluk sosial, yaitu makhluk yang di dalam hidupnya tidak bisa melepaskan diri dari pengaruh manusia lain. Manusia sebagai makhluk sosial mempunyai arti pula bahwa selain membutuhkan orang lain juga memerlukan lingkungan untuk bersosialisasi. Bersosialisasi di sini berarti membutuhkan lingkungan sosial sebagai habitatnya, maksudnya setiap manusia membutuhkan satu sama lain untuk berinteraksi yang berkaitan dengan lingkungan dan tempat tinggal.

Manusia sebagai makhluk sosial, dalam kehidupan sehari-hari pastilah membutuhkan tempat tinggal, terutama bagi mereka yang merantau baik dalam mencari pekerjaan maupun ilmu. Maka dengan cara mencari tempat tinggal saat menempuh ilmu ataupun pekerjaan maka hal tersebut termasuk dalam *hifzul an-nafs*.

Ditinjau dari segi bisnis, kamar kost atau sering juga disebut dengan indekost merupakan suatu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di daerah lain dari luar kampung halaman, dan kamar kost merupakan kebutuhan utama. Dalam bisnis kamar kost ini sangat diminati oleh warga setempat selain sebagai usaha bisa disebut juga sebagai ladang bisnis yang menjanjikan, dan usaha ini merupakan suatu bisnis yang didalamnya terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan yang terbaik. Di dalam kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik usaha sewa kost, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kepada pemilik bisnis sewa kost, dengan ketentuan-ketentuan yang telah

diperjanjikan sebelumnya dengan besar uang tiap bulan atau tahun yang harus dibayar oleh penyewa.

Bisnis kamar kost merupakan bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah *ijarah*. Menurut bahasa, *ijarah* berarti “upah” atau “imbalan”. Dalam kitab-kitab fiqh selalu menerjemahkan kata *ijarah* dengan sewa-menyewa.<sup>1</sup> Dalam syari’at Islam, sewa atau *al-ijarah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.<sup>2</sup> Akad *ijarah* adalah transaksi yang memperjual-belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*ujrah*). Menurut istilah, para ulama berbeda mendefinisikan *ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut :

Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah:

عَقْدٌ عَلِيمَنْفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِتَلَبُّدْلِ الْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ

Artinya:

“Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.”<sup>3</sup>

Berdasarkan etika Islam dalam kegiatan bisnis dibenarkan sepanjang tidak menyakiti orang lain atau masyarakat secara keseluruhan. Kegiatan bisnis yang dilakukan dengan landasan berpedoman pada peraturan Allah SWT. swt. Dalam Al-Qur’an dan sunnah Nabi. Harapannya agar bisnis yang dikelola itu membawa manfaat dan kemaslahatan bagi manusia sebagai bekal hidup baik di dunia dan di akhirat. Sebagaimana Islam menempatkan bisnis sebagai suatu cara terbaik untuk

<sup>1</sup>Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Cet. 2; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), h. 29.

<sup>2</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (Jakarta: Cempaka Putih, 2006), h.203.

<sup>3</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), h. 114.

mendapatkan harta serta kesejahteraan. Oleh karena itu, bisnis harus dilakukan dengan cara terbaik dengan tidak melakukan kecurangan, riba, rekayasa harga maupun penimbunan barang. Kesadaran terhadap pentingnya etika dalam bisnis merupakan kesadaran tentang diri sendiri dalam melihat dirinya sendiri ketika berhadapan dengan hal baik dan buruk.

Perjanjian sewa-menyewa kamar kost merupakan salah satu contoh perjanjian kontrak yang timbul dari asas kebebasan berkontrak yang sering kita jumpai, namun biasanya perjanjian sewa-menyewa kamar kost dilakukan secara lisan. Perjanjian secara lisan yang dilakukan memang dianggap sah secara hukum karena jika dilihat dari aturan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak.<sup>4</sup> Hal yang perlu dipahami dari suatu perjanjian lisan adalah bahwa perjanjian lisan ini biasanya memiliki risiko yang sering timbul di kemudian hari. Karena biasanya pemilik kamar kost dan calon penghuni kost hanya menyepakati mengenai berapa jumlah besaran uang yang harus dibayar serta jangka waktu perjanjian sewa-menyewa kamar kost.

Sehubungan dengan praktik bisnis sewa kamar kost ini yang dilakukan di lingkungan kampus IAIN Parepare dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka dengan memanfaatkan lahan dan membangun kamar dengan tujuan dijadikan sebagai bisnis kamar kost. Dalam menjalankan usaha tersebut, haruslah ada perjanjian yang telah disepakati bersama sebelumnya, kemudian tidak diperbolehkan salah satu pihak mengakhiri atau membatalkan isi kontrak tanpa

---

<sup>4</sup>Dedi Achmad dkk, *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar* (Studi Kasus Kamar Milik HJ. Siti Munjinah Di Kelurahan Makmur Kecamatan Palaran), Jurnal Brajaniti, Edisi 3 No.5 (6 Mei 2018).

sepengetahuan pihak lainnya. Pada prakteknya, perjanjian sewa menyewa kamar kost yang dilakukan secara lisan menimbulkan problematika setelah perjanjian disepakati oleh pemilik kamar kost dan penghuni kost. Problematika tersebut seperti perjanjian antara kedua belah pihak itu adalah tentang waktu pembayaran uang sewa yang harus dibayar sesuai dengan waktu yang telah ditentukan atau yang telah disepakati antara kedua belah pihak dan harus mematuhi peraturan yang ada. Tetapi pada kenyataannya, perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) kamar kost ini dibuat dengan perjanjian lisan atau tidak tertulis sehingga tidak memiliki konsekuensi hukum didalamnya. Di mana penyewa seharusnya membayar uang sewa sesuai dengan isi perjanjian yang telah dibuat. Waktu sewa-menyewa biasanya memakai hitungan bulan, dan tidak memakai hitungan tahun sedangkan waktu pembayaran uang sewa diserahkan pada awal penyewa mulai menempati kamar kost tersebut dan seterusnya uang sewa dibayar sesuai dengan waktu yang telah disepakati atau sesuai dengan tanggal mulai menempati kamar kost. Sebagian besar, pihak penyewa dalam pelaksanaan *ijarah*nya belum sesuai dengan hak dan kewajiban dalam sewa-menyewa dikarenakan disini seharusnya penyewa membayar uang sewa sesuai dengan waktu yang telah disepakati dan dalam hal tata tertib kamar kost untuk batas bertamu masih saja dilanggar oleh penghuni kost. Oleh karena itu pelanggaran perjanjian yang telah disepakati menimbulkan kesenjangan dalam bisnis kamar kost menyangkut etika Islam dalam berbisnis perlu diperhatikan dan ditingkatkan lagi mengenai penerapan prinsip-prinsip etika bisnis Islam.

Latar belakang yang telah penulis uraikan tersebut, dan didasari dari keingintahuan penulis dalam memahami teori-teori etika bisnis dalam Islam mengenai sewa menyewa yang dilakukan harus memperhatikan nilai-nilai keadilan,

tanggungjawab, dan menerapkan etika kejujuran dalam berbisnis. Jadi pentinglah dalam suatu hubungan berlandaskan dengan prinsip etika bisnis dalam Islam.

Berdasarkan dari permasalahan di atas maka penulis tertarik untuk meneliti “Praktik Bisnis Kamar Kost di Lingkungan IAIN Parepare (Analisis Etika Bisnis Islam)”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan di atas, maka timbullah beberapa sub-sub permasalahan sebagai berikut:

1.2.1 Bagaimana sistem perjanjian kamar kost di lingkungan IAIN Parepare?

1.2.2 Bagaimana analisis etika bisnis Islam dalam sistem sewa kamar kost di lingkungan IAIN Parepare?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Pada dasarnya segala hal yang dilakukan mempunyai tujuan, demikian halnya dengan penelitian ini mempunyai tujuan yang ingin dicapai. Adapun tujuan yang ingin dicapai adalah :

1.3.1 Untuk mengetahui bagaimana sistem perjanjian sewa kamar kost di lingkungan IAIN Parepare.

1.3.2 Untuk mengetahui analisis etika bisnis Islam dalam sistem sewa kamar kost di lingkungan IAIN Parepare.

## **1.4 Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi sumber referensi teoritis untuk penelitian sejenis di masa mendatang, sehingga dapat menghasilkan penelitian yang lebih konkrit dan mendalam dengan teori yang terdapat di dalam penelitian ini.

1.4.1 Manfaat Praktis

1. Bagi peneliti: diharapkan mampu menjadi acuan untuk penerapan ilmu hukum dari peneliti sendiri.
2. Bagi mahasiswa: diharapkan mampu menjadikan sumber ilmu pengetahuan etika bisnis dalam Islam tentang sewa-menyewa kamar kost dan praktek penyelesaiannya bagi mahasiswa khususnya jurusan hukum ekonomi Islam.
3. Bagi penyewaan: diharapkan mampu menjadi sebagai bahan pertimbangan dalam menetapkan kebijaksanaan dengan sewa-menyewa kamar kost di wilayah kampus IAIN Parepare.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Hasil dari semua referensi dan penelitian yang penulis telusuri, pada hasil penelusuran tersebut penulis mendapat sumber referensi yang membahas dan yang bersangkutan dari penelitian yang penulis ajukan ini, namun tetap memiliki fokus penelitian dan objek penelitian yang berbeda di antara masing-masing penelitian. Di mana penelitian terdahulu tersebut antara lain:

Skripsi Siti Rohmah yang berjudul “Penerapan Nilai-Nilai Etika Bisnis Islam Di Hotel Madani Syariah Yogyakarta”. Skripsi ini membahas penerapan nilai-nilai etika bisnis Islam serta kriteria hotel syariah standart nasional hilal-1 di Hotel Madani Syariah Yogyakarta. Hasil penelitian menunjukkan bahwa etika bisnis Islam sudah diterapkan di Hotel Madani Syariah Yogyakarta.<sup>5</sup> Dari uraian penelitian terdahulu oleh Siti Rohmah tersebut letak perbedaan dengan penulisan ini yaitu terdapat pada lokasi dan objek penelitiannya, di mana peneliti sekarang memfokuskan pada penerapan etika bisnis Islam pada salah satu hotel syariah di Yogyakarta. Sedangkan peneliti sekarang berfokus pada penyewaan kamar kost dengan menerapkan prinsip etika bisnis Islam di lingkungan kampus IAIN Parepare. Skripsi Vivi Sulfianti, yang berjudul “Sistem Penyewaan Kamar Kost di Kelurahan Bukit Harapan Kecamatan Soreang Kota Parepare (Perspektif Hukum

---

<sup>5</sup>Siti Rohmah, *Penerapan Nilai-Nilai Etika Bisnis Islam di HotelMadani Syariah Yogyakarta* (Skripsi Sarjana;UIN Sunan Kalijaga: Yogyakarta, 2014).

Islam)”<sup>6</sup> dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Letak perbedaan dari penelitian terdahulu dengan penulis sekarang yaitu peneliti terdahulu memfokuskan penelitiannya pada sistem penyewaan yang dilakukan dan di analisis dalam perspektif hukum Islam.

Penelitian yang telah di uraikan penulis di atas, dapat dilihat letak perbedaan pada penelitian yang dilakukan dengan penulis sekarang. Perbedaan dapat dilihat dari masing-masing peneliti, yaitu terletak pada objek kajian dan lokasinya.

## 2.2 Tinjauan Teoretis

Penelitian ini akan menggunakan kerangka teoritis atau konsep-konsep yang akan menjadi teori dasar dalam menganalisis ketentuan-ketentuan dan permasalahan yang akan diteliti.

### 2.2.1 Teori Bisnis

#### 1. Pengertian Bisnis

Bisnis dalam arti luas adalah suatu istilah umum yang menggambarkan suatu aktivitas dan institusi yang memproduksi barang dan jasa dalam kehidupan sehari-hari.<sup>7</sup>

Menurut Buchari Alma, bisnis adalah sejumlah total usaha yang meliputi pertanian, produksi, konstruksi, distribusi, transportasi, komunikasi, usaha jasa dan pemerintah, yang bergerak dalam bidang membuat dan memasarkan barang dan jasa kepada konsumen.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Vivi Sulfianti, *Sistem Penyewaan Kamar Kos di Kelurahan Bukit Harapan Kecamatan Soreang Kota Parepare (Perspektif Hukum Islam)* (Skripsi Sarjana; Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam STAIN: Parepare, 2015).

<sup>7</sup> Hardjanto Amirullah, *Pengantar Bisnis*, Edisi 2 (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005), h. 2

<sup>8</sup> Buchari Alma, *Pengantar Bisnis* (Bandung: Alfa Beta, 1993), h. 2

Menurut Louis E. Boone, bisnis (*business*) terdiri dari seluruh aktivitas dan usaha untuk mencari keuntungan dengan menyediakan barang dan jasa yang dibutuhkan bagi sistem perekonomian, beberapa bisnis memproduksi barang berwujud sedangkan yang lain memberi jasa.<sup>9</sup>

Sedangkan perilaku merupakan tindakan seseorang dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, bisnis merupakan tindakan individu dan sekelompok orang yang menciptakan individu dan sekelompok orang yang menciptakan nilai melalui penciptaan barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan memperoleh keuntungan melalui transaksi.

## 2. Jenis-jenis Bisnis

Menurut Indriyo Gitosudarmo, ada beberapa macam jenis bisnis untuk memudahkan mengetahui pengelompokannya maka dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Ekstraktif, yaitu bisnis yang melakukan kegiatan dalam bidang pertambangan atau menggali bahan-bahan tambang yang terkandung dalam perut bumi.
- b. Agraria, yaitu bisnis yang menjalankan bisnisnya dalam bidang pertanian.
- c. Industri, yaitu bisnis yang bergerak dalam bidang industri.
- d. Jasa, yaitu bisnis yang bergerak dalam bidang jasa yang menghasilkan produk-produk yang tidak berwujud.<sup>10</sup>

## 3. Elemen Bisnis

Elemen bisnis yang utama dan merupakan sumber daya yang kompetitif bagi sebuah bisnis terdiri dari empat elemen utama, yaitu:

---

<sup>9</sup> Louis E. Boone, *Pengantar Bisnis Kontemporer, Edisi 11* (Jakarta: Salemba Empat, 2007), h. 5

<sup>10</sup> Indriyo Gitosudarmo, *Pengantar Bisnis, Edisi 2* (Yogyakarta: BPFE, 1997), h. 3

- a. Modal, yaitu sejumlah uang yang digunakan dalam menjalankan kegiatan-kegiatan bisnis.
  - b. Bahan material, yaitu bahan-bahan yang terdiri dari sumber daya alam, termasuk tanah, kayu, mineral, dan minyak. Sumber daya alam tersebut disebut juga sebagai faktor produksi yang dibutuhkan dalam melaksanakan aktivitas bisnis untuk diolah dan menghasilkan barang dan jasa yang dibutuhkan masyarakat.
  - c. Sumber daya manusia, yaitu sumber daya yang berkualitas yang diperlukan untuk kemajuan sebuah bisnis.
  - d. Keterampilan manajemen
  - e. Suatu bisnis yang sukses adalah suatu bisnis yang dijalankan dengan manajemen yang efektif. Sistem manajemen yang efektif adalah sistem yang dijalankan berdasarkan prosedur dan tata kerja manajemen.
4. Faktor-faktor yang Menyebabkan Keberhasilan dan Kegagalan Bisnis
- Keberhasilan seorang wirausaha ditentukan oleh beberapa faktor:
- 1) Kemampuan dan kemauan. Orang yang tidak memiliki kemampuan tetapi banyak kemauan dan orang yang memiliki kemauan tetapi tidak memiliki kemampuan, keduanya tidak akan menjadi wirausaha yang sukses.
  - 2) Tekad yang kuat dan kerja keras. Orang tidak memiliki tekad yang kuat tetapi mau bekerja keras dan orang yang suka bekerja keras tetapi tidak memiliki tekad yang kuat, keduanya tidak akan menjadi wirausaha yang sukses.
  - 3) Mengenal peluang yang ada dan berusaha meraihnya ketika ada kesempatan<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup>Suryana, *Kewirausahaan: Pedoman Praktis; Kiat dan Proses Menuju Sukses*, (Jakarta: Salemba Empat, 2008), Cet. Ke- 4, h.67.

Adapun hal-hal yang membuat sukses bisnis kecil:

1. Ada usaha kerja keras, dan dedikasi tinggi dari pemilik, semangat untuk majunya tinggi, optimis, banyak bergaul
2. Produk yang dihasilkannya ataupun yang dijualnya memang dibutuhkan, sesuai dengan selera dan disenangi oleh masyarakat lingkungan
3. Pemilik adalah seseorang yang mampu memimpin, bisa mengatur bawahan dan disenangi oleh lingkungan
4. Ada faktor keberuntungan, yaitu adanya titik temu antara brdo'a dan berusaha.<sup>12</sup>

Suatu usaha akan tumbuh pesat karena faktor-faktor sebagai berikut:

1. Adanya tim yang kompak dalam menjalankan usaha sehingga semua usaha berjalan lancar
2. Adanya strategi usaha yang mantap dan tepat
3. Adanya produk yang dibanggakan dan disenangi oleh konsumen
4. Memiliki nama baik, dedikasi dan sosialisasi dengan lingkungan, sehingga ada unsur simpati dari masyarakat lingkungan usaha.<sup>13</sup>

Seperti sudah dikemukakan sebelumnya, meskipun sudah dilakukan penelitian secara cermat, setiap bisnis atau usaha tidak dijamin seratus persen akan berhasil. Ada banyak hal yang menyebabkan usaha tersebut mengalami kegagalan. Kegagalan ini dapat terjadi karena kesalahan melakukan perhitungan sampai pada faktor-faktor yang memang tidak dapat dikendalikan oleh manusia. Pada akhirnya kegagalan ini akan menyebabkan kerugian.

---

<sup>12</sup>Gouzali Saydam, *Panduan Lengkap Pengantar Bisnis (Introduction to Business)*, (Bandung: Alfabeta, 2006), Cet. Ke-1, h. 58

<sup>13</sup>Gouzali Saydam, *Panduan Lengkap Pengantar Bisnis (Introduction to Business)*, h. 60

Secara umum faktor-faktor yang menyebabkan kegagalan terhadap hasil yang dicapai meskipun telah dilakukan studi dan perhitungan secara benar dan sempurna adalah sebagai berikut:

1. Data dan informasi tidak lengkap

Pada saat melakukan penelitian data dan informasi yang disajikan kurang lengkap sehingga hal-hal yang seharusnya menjadi penilaian tidak ada. Kemudian, dapat pula data yang disediakan tidak dapat dipercaya atau palsu. Karena itu, sebelum melakukan studi sebaiknya kumpulkan data dan informasi selengkap mungkin, melalui berbagai sumber yang ada yang tentunya dapat dipertanggungjawabkan kebenaran datanya.

2. Tidak teliti

Kegagalan dapat pula disebabkan si penstudi (orang yang melakukan studi) kurang teliti dalam meneliti dokumen-dokumen yang ada. Oleh karena itu, dalam hal ini tim studi kelayakan bisnis perlu melatih atau mencari tenaga yang benar-benar ahli dibidangnya, sehingga faktor ketelitian ini menjadi jaminan. Kecerobohan sekecil apapun akan sangat berpengaruh terhadap hasil penelitian.

3. Salah perhitungan

Kesalahan dapat pula diakibatkan si penstudi salah dalam melakukan perhitungan. Misalnya, dalam hal penggunaan rumus atau cara menghitung, sehingga hasil yang dikeluarkan tidak akurat. Dalam hal ini juga perlu disikapi untuk menyediakan tenaga ahli yang andal dibidangnya.

4. Pelaksanaan pekerjaan salah

Para pelaksana bisnis sangat memegang peranan penting dalam keberhasilan menjalankan bisnis. Apabila para pelaksana di lapangan tidak mengerjakan

proyek secara benar atau tidak sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan, kemungkinan usaha akan gagal sangat besar.

#### 5. Kondisi lingkungan

Kegagalan lainnya adalah adanya unsur-unsur yang terjadi yang memang tidak dapat kita kendalikan. Artinya, pada saat melakukan penelitian dan pengukuran semuanya sudah selesai dengan tepat dan benar, namun dalam perjalanan akibat terjadinya perubahan lingkungan yang akhirnya berimbas kepada hasil penelitian dalam studi kelayakan bisnis. Perubahan lingkungan seperti perubahan ekonomi, politik, hukum, sosial, dan perubahan perilaku masyarakat atau karena bencana alam.

#### 6. Unsur sengaja

Kesalahan yang sangat fatal disebabkan oleh adanya faktor kesengajaan untuk berbuat kesalahan. Artinya, peneliti sengaja membuat kesalahan yang tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya dengan berbagai sebab. Atau para pelaksana di lapangan juga melakukan perbuatan yang tercela, sehingga menyebabkan gagalnya suatu proyek atau usaha.<sup>14</sup>

Sedangkan faktor yang menyebabkan kegagalan bagi wirausaha yang baru dalam menjalankan usaha, yaitu:

1. Tidak kompeten dalam hal manajerial
2. Kurang berpengalaman
3. Kurang dapat mengendalikan keuangan
4. Gagal dalam perencanaan
5. Lokasi yang kurang memadai

---

<sup>14</sup>Kasmir, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2009), Cet. Ke- 6, h. 8-9

6. Kurangnya pengawasan peralatan
7. Sikap yang kurang sungguh-sungguh dalam berusaha
8. Ketidakmampuan dalam melakukan peralihan/transisi kewirausahaan<sup>15</sup>

Setiap bisnis memiliki risiko dan risiko pada bisnis kecil lebih tinggi dibandingkan dengan bisnis besar. Bisnis kecil kehidupannya sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi pada umumnya, lokasi bisnis, persaingan, kualifikasi pemilik, dan efektivitasnya menjalankan bisnis. Banyak bisnis kecil tidak sanggup meneruskan usahanya karena alasan-alasan di atas. Akan tetapi ada pula bisnis kecil yang berhenti karena meninggalnya pemilik.

Disamping kegagalan yang disebabkan bencana atau kecelakaan dan menurunnya kesehatan pemilik, alasan-alasan manajerial menduduki tempat utama. Kurangnya keterampilan manajemen karena pekerjaan makin banyak dan kompleks, menimbulkan kurangnya pengawasan dan tanggung jawab. Kadang-kadang manajer tidak sanggup menyusun perencanaan yang sempurna dan kurang memperhatikan analisa pasar, juga tidak memiliki tenaga kerja yang dapat diandalkan untuk dididik agar berkembang. Unsur-unsur ketidakmampuan manajemen ini dapat dirinci sebagai berikut:

1. Modal kurang mencukupi
2. Lokasi kurang menguntungkan
3. Membeli barang terlalu banyak
4. Kurang mengawasi persediaan barang
5. Keadaan ekonomi kurang menguntungkan

---

<sup>15</sup> Suryana, Kewirausahaan: Pedoman Praktis; Kiat dan Proses Menuju Sukses, (Jakarta: Salemba Empat, 2008), Cet. Ke- 4, h. 68-69

6. Pengeluaran dan tanggungan biaya terlalu besar
7. Mengambil kredit tidak penuh perhitungan
8. Tidak mengadakan pembukuan yang baik
9. Mengadakan ekspansi terlalu berlebih-lebihan
10. Tanggungan biaya tetap terlalu besar.<sup>16</sup>

Bagaimana usaha kecil sebaiknya dikelola atau dijalankan? Pada dasarnya manajemen usaha kecil tidak jauh berbeda dengan manajemen organisasi bisnis pada umumnya. Sebagai sebuah organisasi bisnis, keseluruhan fungsi manajemen sebaiknya dijalankan dengan mempertimbangkan jenis dan skala bisnis dari usaha yang dilakukan. Jadi, manajemen usaha kecil tidak jauh berbeda dengan manajemen perusahaan pada umumnya. Hanya saja, jenis dan skala bisnis dari usaha yang dijalankan menyebabkan manajemen usaha kecil tidak sama dengan manajemen perusahaan pada umumnya (yang beskala menengah dan besar). Karena skala usaha bisnisnya lebih kecil, justru pengelolaan sumber daya organisasi bisnis dari usaha kecil menjadi lebih sederhana dan mudah dikelola, sehingga fungsi-fungsi operasional dari manajemen usaha kecil lebih mudah direncanakan dan dikendalikan. Akan tetapi, karena sumber daya organisasi yang dikelola relatif kecil, maka jenis usaha yang dipilih juga perlu dipertimbangkan agar sesuai dengan kemampuan sumber daya organisasi.

Paling tidak ada beberapa faktor yang perlu dimiliki oleh mereka yang menjalankan atau melakukan manajemen usaha kecil. Faktor-faktor tersebut adalah

---

<sup>16</sup>Buchari Alma, *Pengantar Bisnis*, (Bandung: Alfabeta, 2010), Cet. Ke-14, h. 112.

enterpreneurship, profesional, inovatif, keluasan jaringan usaha, dan kemampuan adaptif.<sup>17</sup>

### ***Enterpreneurship***

*Enterpreneurship*, atau sering diterjemahkan dengan kewirausahaan adalah sebuah proses di mana seseorang atau sebuah organisasi menjawab sebuah peluang sekalipun ketersediaan sumber daya yang dimilikinya terbatas. Secara sepintas, pengertian ini menunjukkan bahwa seorang pelaku usaha kecil tidak perlu mempertimbangkan keterbatasan sumber daya yang dimilikinya. Akan tetapi, pengertian ini perlu dipahami dengan perspektif optimis, bahwa seorang wirausaha atau enterpreneur adalah seorang yang selalu berusaha mengubah keadaan menjadi lebih baik, sekalipun harus melalui resiko.

### **Profesional**

Pentingnya usaha kecil dijalankan secara profesional nampaknya tidak diragukan lagi. Profesional berarti bahwa usaha kecil dijalankan dengan menganut kepada prinsip-prinsip manajemen modern dalam sebuah organisasi. Dalam mengelola sumber daya manusianya usaha kecil juga perlu menempatkan orang-orang yang sesuai dengan tempatnya. Jika perlu, orang-orang dilatih agar dapat bekerja secara profesional.

### **Inovatif**

Salah satu ciri dari dunia usaha adalah terjadinya perubahan yang begitu cepat. Perubahan tersebut dapat berupa perubahan dari karakteristik dan jumlah konsumen, jumlah pesaing, hingga ketersediaan pasokan bagi bisnis yang dijalankan. Berangkat dari hal tersebut, usaha kecil perlu mengembangkan pola-pola inovatif

---

<sup>17</sup>Ernie Tisnawati Sule, *Pengantar Manajemen*, (Jakarta: Kencana, 2009), Cet. Ke-4, h. 414.

dengan memunculkan berbagai ide baru mengenai pengembangan usaha yang dijalankan oleh mereka. Hal ini untuk memastikan agar usaha tidak hanya dapat bertahan di tengah-tengah perubahan, akan tetapi juga dapat berkembang sesuai dengan perubahan.

### **Keluasan Jaringan Usaha**

*Network is a key for business.* Jaringan merupakan kunci keberhasilan usaha. Demikian ungkapan bisnis dalam bahasa Inggris. Ungkapan ini banyak benarnya. Pada dasarnya semakin luas jaringan yang dapat dibangun oleh usaha kecil, dari mulai jaringan dengan pemasok, investor, pelanggan, hingga berbagai pihak terkait, semakin besar peluang usaha kecil untuk mengembangkan usahanya dalam jangka panjang.

### **Kemampuan Adaptif**

Manajemen usaha kecil juga perlu memiliki kemampuan untuk beradaptasi dengan perubahan lingkungan. Jika saat ini teknologi informasi yang berbasis komputer sudah tidak asing lagi dipergunakan dalam dunia bisnis, maka tidak ada salahnya jika usaha kecil juga menjalankan usahanya dengan memanfaatkan kemajuan teknologi tersebut, tentu disesuaikan dengan kebutuhannya yang paling relevan. Adaptasi juga diperlukan usaha kecil dalam menkostsipasi berbagai perubahan yang terjadi secara internasional.

Jika kelima faktor tersebut dimiliki usaha kecil dalam menjalankan manajemennya, maka peluang usaha kecil untuk berhasil cukup besar, dan kontribusinya terhadap pendapatan nasional tentunya akan semakin signifikan di masa-masa yang akan datang.

## 2.2.2 Teori Sewa-menyewa

### 1. Pengertian Sewa-menyewa

Kata *al-ijarah* (sewa-menyewa) merupakan derivasi dari kata *al-ajru* yang berarti upah (kost). Oleh karena itu, pahala juga disebut dengan *al-ajru*. Adapun dalam istilah syariat, *ijarah* adalah transaksi atas suatu manfaat dengan adanya kost (upah). Adakalanya manfaat tersebut berupa barang, seperti menempati kamar atau menaiki mobil; adakalanya berupa ketrampilan (jasa), seperti arsitek dan tukang bangunan; dan adakalanya berupa tenaga orang, seperti pelayan dan kuli.<sup>18</sup> Dengan demikian, berdasarkan definisi *ijarah* di atas maka *ijarah* dibagi menjadi dua yaitu *ijarah* atas jasa dan *ijarah* atas benda.<sup>19</sup>

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa menyewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa, atau uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu.<sup>20</sup> Sedangkan dalam Kamus Ensiklopedi Umum, sewa-menyewa adalah jumlah uang yang harus dibayar oleh penyewa untuk penggunaan barang milik orang lain.<sup>21</sup>

Beberapa definisi *ijarah* yang dikemukakan oleh para ulama antara lain:

- a. Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan, *ijarah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan.<sup>22</sup>

<sup>18</sup>Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifii, *Ringkasan Fiqh Sunnah Sayyid Sabiq* (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2013), h. 802.

<sup>19</sup>Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 122.

<sup>20</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Cet. 3) (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), h. 153.

<sup>21</sup>Hasan Sadilly, *Ensiklopedi Umum* (Cet. 10) (Yogyakarta: Kanisius, 1993), h. 85.

<sup>22</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h.114.

- b. Ulama Asy-Syafi'iyah mendefinisikan, *ijarah* adalah transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu.<sup>23</sup>
- c. Ulama Malikiyah dan Hanbaliyah mendefinisikan, *ijarah* adalah pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>24</sup>

Oleh sebab itu dari berbagai pengertian di atas, baik menurut bahasa maupun yang telah dikemukakan oleh beberapa ahli dapat dinyatakan bahwa *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership*) atas barang itu sendiri. Transaksi *ijarah* didasarkan pada adanya perpindahan manfaat. Pada prinsipnya ia hampir sama dengan jual beli. Perbedaan antara keduanya dapat dilihat pada dua hal utama, yaitu benda pada obyek akad di mana obyek jual beli adalah konkrit, sedang yang menjadi obyek pada *ijarah* adalah jasa atau manfaat, antara jual beli dan *ijarah* juga berbeda pada penetapan batas waktu, di mana pada jual beli tidak ada pembatasan waktu untuk memiliki obyek transaksi, sedang kepemilikan dalam *ijarah* hanya untuk batas waktu tertentu.

Dengan demikian perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu dalam jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya berkewajiban membayar sejumlah uang atau benda sehingga imbalan atas manfaat diterimanya, dan semuanya dilakukan atas dasar kerelaan sesuai dengan kesepakatannya masing-masing.

<sup>23</sup>Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 121.

<sup>24</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h. 228.

Sewa-menyewa juga dijelaskan dalam KUH Perdata 1548, bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.<sup>25</sup>

### **Dasar Hukum Berusaha Dalam Islam**

Dalam Islam, manusia diwajibkan untuk berusaha agar ia mendapatkan rezeki guna memenuhi kebutuhan kehidupannya. Islam juga mengajarkan kepada manusia bahwa Allah SWT. Maha Pemurah sehingga rezeki Nya sangat luas. Bahkan, Allah SWT. tidak memberikan rezeki itu kepada kaum muslimin saja, tetapi kepada siapa saja yang bekerja keras. Banyak ayat Al-Qur'an dan hadits Nabi SAW yang memerintahkan manusia agar bekerja. Manusia dapat bekerja apa saja, yang penting tidak melanggar garis-garis yang telah ditentukan-Nya. Ia bisa melakukan aktivitas produksi, seperti pertanian, perkebunan, peternakan, pengolahan makanan dan minuman, dan sebagainya. Ia juga dapat melakukan aktivitas distribusi, seperti perdagangan atau dalam bidang jasa, seperti transportasi, kesehatan, dan sebagainya.<sup>26</sup>

Islam sangat menganjurkan umatnya untuk melakukan usaha, karena salah satu ajaran Islam mengatakan bahwa “tangan di atas lebih mulia dari tangan yang dibawah”, artinya memberi (orang yang berkemampuan) jauh lebih mulia dari

---

<sup>25</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradya Paramita, 2009), h. 381.

<sup>26</sup>Muhammad Saw. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori kePraktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), Cet. Ke-1, h.169.

meminta (orang yang berkekurangan). Demikian pula agama Islam mengajarkan bahwa menolong orang lain jauh lebih baik daripada ditolong orang lain, memberi sedekah jauh lebih mulia dari menerima sedekah, karena orang yang menerima biasanya adalah orang kurang mampu. Agar kita menjadi orang yang berkemampuan, maka kita harus berusaha mencari rezeki secara halal, sehingga berkemampuan untuk melaksanakan ajaran agama yaitu membantu orang yang berkekurangan.

Usaha mencari rezeki secara halal yang terbaik menurut ajaran Islam adalah melakukan bisnis sendiri, atau berdagang, seperti yang sudah dicontohkan oleh Nabi Muhammad Saw. ketika beliau belum menjadi Rasul.<sup>20</sup> Sudah banyak ayat Al-Qur'an dan hadits Nabi yang mendorong umat Islam bekerja mencari nafkah secara halal. Diantaranya adalah QS. Al-Mulk/67 :15

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ وَإِلَيْهِ  
النُّشُورُ ﴿١٥﴾

Terjemahnya:

“Dialah yang menjadikan bumi itu mudah bagi kamu, Maka berjalanlah di segala penjurunya dan makanlah sebahagian dari rezki-Nya. dan hanya kepada-Nya-lah kamu (kembali setelah) dibangkitkan.”<sup>27</sup>

Inilah pokok pendirian dalam ajaran Islam. Allah SWT. telah menyediakan bumi ini untuk dipergunakan manusia. Sebab itu, sepatutnya manusia mempergunakan nikmat Allah SWT. dengan jalan bekerja dan berusaha disegenap penjuru bumi, untuk mencari rezeki. Seorang muslim tidak boleh bersifat malas dan segan dalam berusaha mencari rezeki, biarpun dengan alasan menyediakan diri semata mata untuk beribadat atau tawakkal (berserah diri) kepada Allah SWT.. Langit belum pernah menurunkan hujan emas atau hujan perak, juga tidak halal

<sup>27</sup>Departemen Agama, h. 563

menyandarkan diri kepada pemberian orang lain, kalau ada kekuatan dan kesanggupan berusaha untuk mencukupkan keperluan diri, anak istri dan orang-orang yang menjadi tanggung jawab kita. Berkenaan dengan menerima pemberian ini, Rasulullah SAW bersabda:

“ Tidak halal sedekah untuk orang kaya dan tidak pula untuk orang kuat dan cukup tubuhnya.” (diriwayatkan oleh Tirmizi).<sup>28</sup>

Terkandung juga dalam Q.S. Al-Baqarah/2:198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۚ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْهُ عَرَفْتُمْ  
فَأَذْكُرُوا اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَيْتُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّنْ  
قَبْلِهِ لَمَنِ الضَّالِّينَ ﴿١٩٨﴾

Terjemahnya:

“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah SWT. di Masy'arilharam, dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah SWT. sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu, sekalipun sebelumnya kamu benar-benar termasuk orang yang tidak tahu.”<sup>29</sup>

Islam juga mendorong penganutnya berjuang untuk mendapatkan materi / harta dengan berbagai cara, asalkan mengikuti rambu-rambu yang telah ditetapkan. Rambu-rambu tersebut diantaranya: carilah yang halal lagi baik, tidak menggunakan cara batil, tidak berlebih-lebihan / melampaui batas, tidak dizalimi maupun menzalimi, menjauhkan diri dari unsur riba, maisir (perjudian), dan gharar

<sup>28</sup>Fachruddin HD, Mencari Karunia Allah SWT., (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), Cet. Ke-2, h. 9

<sup>29</sup>Departemen Agama, h. 31

(ketidakjelasan) serta tidak melupakan tanggungjawab sosial berupa zakat, infak dan sedekah.<sup>30</sup>

Suatu hasil usaha yang diperoleh dengan cara bekerja keras membanting tulang, mandi keringat, merupakan rezeki yang halal dalam ajaran Islam. Agama Islam tidak hanya menekankan kerja keras untuk dunia semata, atau untuk akhirat saja, tetapi untuk kedua-duanya. Artinya dalam mencari kehidupan dunia jangan sampai melupakan bekal untuk akhirat.<sup>31</sup>

Kerja keras, berkreaitif, dan berinovasi adalah komponen-komponen yang tidak dapat dihindarkan untuk memperoleh hasil yang maksimal. Bahkan kita perlu memaknai taqdir dengan ketentuan yang ada dalam beberapa ayat Al-Qur'an yang antara lain dengan kerja keras dan prestasi. Dalam Islam jelas dan tegas bahwa pemanfaatan hasil kerja keras harus sesuai dengan ajaran Islam yang ada. Kita tidak diperbolehkan beranggapan bahwa hak milik pribadi sebagai hasil kerja keras kita masing-masing menjadi hak penuh kita untuk memakainya, termasuk untuk keharaman atau kehancuran. Garis besarnya adalah tidak boleh untuk perbuatan zalim, perbuatan maksiat, dan sejenisnya.<sup>32</sup>

Islam melarang mencari harta, berusaha, atau bekerja yang dapat melupakan kematian, melupakan dzikrullah (tidak ingat kepada Allah SWT. dengan segala

---

<sup>30</sup> Muhammad Saw. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori kePraktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), Cet. Ke-1, h.11-12.

<sup>31</sup> Gouzali Saydam, *Panduan Lengkap Pengantar Bisnis (Introduction to Business)* (Bandung: Alfabeta, 2006), Cet. Ke-1, h.67-68.

<sup>32</sup> A. Qodri Azizy, *Membangun Fondasi Ekonomi Umat; Meneropong Prospek Berkembangnya Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), Cet. Ke-2, h. 111

ketentuan-Nya), melupakan sholat dan zakat, dan memusatkan kekayaan hanya pada sekelompok orang kaya saja.<sup>33</sup>

Semua kegiatan manusia mestilah dihubungkan dengan pemilik-Nya. Amalan ekonomi dalam semua cabangnya termasuk mengelola perusahaan dan segala aktivitas yang berkaitan dengannya hendaklah berlandaskan etika dan peraturan yang telah digariskan oleh syariat Islam. Termasuk di dalamnya aspek halal / haram, wajib/sunat dan harus/makruhnya. Dengan berlandaskan dasar-dasar dan ruang lingkup ciri-cirinya, nyata bahwa tujuan ekonomi Islam adalah bersifat ibadah dan melaksanakannya berarti melaksanakan sebagian dari ibadah yang menyeluruh.

Dengan itu, kewirausahaan dan segala aktivitasnya baik kecil maupun besar merupakan usaha yang dipandang sebagai ibadah dan diberi pahala jika dilakukan menurut syarat-syarat yang telah ditetapkan baik dari segi memenuhi tuntutan aqidah, akhlak maupun syariat. Berikut adalah beberapa dasar pertimbangan yang menjadikan aktivitas ekonomi yang dilakukan dipandang sebagai ibadah seperti aqidah harus benar, niat harus lurus, cara melakukan kerja yang sesuai dengan ajaran Islam, hasilnya betul dan membawa faedah kepada masyarakat luas, serta tidak meninggalkan ibadah wajib yang khusus.<sup>34</sup>

Jadi, dalam hal ini bukan hanya mengandalkan pada nasib baik. Nasib baik itu memang juga ada, akan datangnya nasib baik itu bukan mendadak kebetulan, akan tetapi merupakan titik temu. Dalam hal ini ada titik temu antara persiapan yang baik dengan peluang yang tersedia. Dalam kehidupan bangsa kita yang beragama, nasib baik merupakan titik temu antara berusaha dan berdo'a. Kita berusaha mencapai

---

<sup>33</sup>Muhammad Saw. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori kePraktik*. h. 10.

<sup>34</sup>Sadono Sukirno, *Pengantar Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2006), Cet. Ke-2, h. 370.

sukses, dan kita berdo'a kepada Allah SWT. SWT agar diberi kelayakan dalam menjalankan usaha.

Insyallah SWT. pada suatu saat datanglah nasib baik itu, yaitu adanya peluang dari segala penjuru yang kita tidak bisa membayangkan sebelumnya. Sumber rezeki itu sulit untuk diduga, tetapi kita harus berusaha dan berdo'a untuk memperolehnya. Allah SWT. menyatakan bahwa apabila sumber rezeki itu dibukakan kepada seseorang, maka tak seorangpun bisa menutupnya. Kata kuncinya disini ialah berusaha dan berdo'a.

## 2. Dasar hukum sewa-menyewa (*ijarah*)

Dasar hukum yang menyepakati bahwa *ijarah* disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, As-Sunah, dan *Ijma'*.

### a. Al-Qur'an

Al-Baqarah/2: 233

Al-Qasas/29: 26

Dasar hukum *ijarah* adalah firman Q.S. Ath-Thalaq/65: 6.

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Terjemahnya:

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, Maka berikanlah kepada mereka upahnya”.<sup>35</sup>

Ayat tersebut menjelaskan bahwa ketika anak-anakmu ingin disusui oleh orang lain, maka alangkah baiknya kita membayar atau memberikan upah terhadap

<sup>35</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, h.559.

pekerjaan tersebut. Dengan demikian, berangkat dari paham tentang ayat tersebut bahwa telah disyariatkan kebolehan untuk menyewa jasa orang lain dalam melakukan pekerjaan yang kita butuhkan.

b. As-Sunnah

*Ijarah* dari ayat tersebut, menyuruh untuk membayar upah terhadap orang yang telah dipekerjakan. Dari firman Allah SWT. juga dapat dipahami bahwa telah membolehkan untuk melakukan transaksi upah mengupah.

Sebagaimana dalam As-Sunnah menurut H.R Ibnu Majah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya:

“Dari Abdillah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW: Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering”.<sup>36</sup>

Maksud dari hadist di atas menjelaskan tentang ketentuan pembayaran upah terhadap orang yang dipekerjakan, yaitu Nabi sangat menganjurkan agar dalam pembayaran upah itu hendaknya sebelum keringatnya kering atau setelah pekerjaan itu selesai dilakukan.

c. *Ijma'*

Umat Islam pada masa sahabat telah berijmabahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.<sup>37</sup>

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

<sup>36</sup>Muhammad Saw. bin Yazid Abu ‘Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah* (Beirut: Dar al-Fikr, 2004), Jilid II, h. 20

<sup>37</sup>Rachmat Syafe‘i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 125

*Ijarah* memiliki persamaan dengan jual beli. Selain terlihat dari definisi di atas, di dalamnya juga terkandung makna pertukaran harta dengan harta.<sup>38</sup> Oleh karena itu dalam masalah rukun dan syaratnya, *ijarah* juga memiliki rukun dan syarat yang berdekatan dengan jual beli. Juhum ulama lebih memandang rukun sebagai unsur-unsur yang membentuk sebuah perbuatan.

a. Rukun *Ijarah*

Rukun *ijarah* menurut juhum ulama<sup>39</sup> terdiri atas tiga unsur, yaitu *aqidayn* (*mu'jir* dan *musta'jir*), *shighah* (*ijab* dan *qabul*), *Ujrah* (Sewa atau Imbalan), *Ma'jur* (manfaat atau objek *ijarah*)

1. Pelaku akad (*al-mu'jir* dan *al-musta'jir*)

*Al-mu'jir* (مؤجر) terkadang juga disebut dengan *al-ajir* (الأجر), yaitu pemilik benda yang menerima uang sewa atas suatu manfaat. Sedangkan yang dimaksud dengan *al-musta'jir* (المستأجر) adalah orang yang menyewa (أستأجر الذي).

2. *Shighah* (*Ijab* dan *qabul*)

Akad *ijarah* tidak sah apabila antara *ijab* dan *qabul* tidak bersesuaian, seperti tidak bersesuaian antara obyek akad dan batas waktu. *Ijab* disyaratkan harus jelas maksud dan isinya, baik berupa ungkapan lisan, tulisan, isyarat maupun lainnya, harus jelas jenis akad yang dikehendaki, begitu pula *qobul* harus jelas maksud dan isinya akad.<sup>39</sup>

<sup>38</sup>Husny. "Konsep *Ijarah* Dalam Islam" dalam <http://www.fikihonline.co.cc/>. (13 Mei 2018)

<sup>39</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 128.

### 3. *Ujrah* (Sewa atau Imbalan)

*Ujrah* adalah uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa di mana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli.

### 4. *Ma'jur* (Manfaat atau objek *ijarah*)

*Ma'jur* adalah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek *ijarah*. Apabila objek *ijarah* berupa manfaat harta benda maka disebut sewa-menyewa, sedangkan apabila objek *ijarah* berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut upah-mengupah.

#### b. Syarat-Syarat *Ijarah*

Agar akad *ijarah* sah, pelaku akad ini diharuskan memenuhi syarat berikut:<sup>40</sup>

- 1) Berakal, syarat berakal ini yaitu *ahliyatul aqidaini* (cakap berbuat). Tidak sah akad *ijarah* yang dilakukan orang gila dan anak, baik ia sebagai penyewa atau orang yang menyewakan, agar akad tersebut berlaku mengikat dan menimbulkan konsekuensi hukum, ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, untuk sahnya *Ijarah*, hanya mengemukakan satu syarat untuk pelaku akad, yaitu cakap hukum (baligh dan berakal).<sup>41</sup> Dalam pasal 1320 KUH Perdata Indonesia telah dijelaskan bahwa salah satu syarat dari suatu perjanjian adalah adanya kecakapan dari orang yang melakukan perikatan. Syarat dalam KUH Perdata sama dengan syarat *tamyis* dari rukun pertama akad dalam hukum islam.<sup>42</sup>

<sup>40</sup>Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalat* (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), h. 27

<sup>41</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 125.

<sup>42</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, h. 106.

- 2) Saling Ridha (suka sama suka), akad *ijarah* yang dilakukan sah, seperti juga dalam jual beli, disyaratkan kedua belah pihak melakukan akad tersebut secara suka rela, terbebas dari paksaan dari pihak manapun. Konsekuensinya, kalau akad tersebut dilakukan atas dasar paksaan, maka akad tersebut tidak sah.<sup>43</sup> Sementara *ijarah* itu sendiri termasuk dalam kategori *tijarah*, di mana di dalamnya terdapat unsur pertukaran harta. Kalau dalam akad itu terkandung unsur paksaan, maka akad itu termasuk dalam kategori akad fasid.
- 3) Objek yang di-*ijarah*-kan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya, maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan.<sup>44</sup> Untuk objek yang tidak berada dalam majlis akad, dapat dideskripsikan dengan suatu keterangan yang dapat memberikan gambaran mengenai objek dan orang yang menyewakan dapat menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.<sup>45</sup>
- 4) Obyek *ijarah* harus diketahui dengan jelas bentuk, ukuran, sifat, tempat. Untuk penentuan ukuran, ukuran berat dan jarak (gram, liter, meter dan sebagainya), bilangan (ekor untuk hewan, buah untuk benda lain dan sebagainya).
- 5) Manfaat dari objek yang di-*ijarah*-kan harus sesuatu yang dibolehkan oleh syara'. Artinya, benda yang di-*ijarah*-kan itu termasuk klasifikasi harta *mutaqawwim*. Seperti menyewa sawah untuk ditanami, menyewa kamar untuk didiami dan tidak melakukan *ijarah* terhadap perbuatan maksiat.<sup>46</sup>

<sup>43</sup>Muhammad Saw. Nawawi, *Tausyih 'Ala Ibn Qosim* (Surabaya: Maktabah al-Hidayah, t.t), h. 166.

<sup>44</sup>Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Algensindo, 2008), h. 304.

<sup>45</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, h. 203.

<sup>46</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 128.

- 6) Objek Benda yang disewakan disyaratkan kekal ‘*ain* (zat) nya. Benda tersebut dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurangan zatnya, sampai waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.<sup>47</sup>

Sedangkan untuk syarat sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat berikut ini:

- a. Masing-masing pihak rela melakukan perjanjian sewa-menyewa. Maksudnya, kalau di dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah. Ketentuan itu sejalan dengan syariat Islam, “*Hai orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah SWT. maha penyayang kepadamu.*” (QS. An-Nisa’:29).
- b. Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan. Harus jelas dan terang mengenai objek sewa-menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.
- c. Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya. Maksudnya, kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewamenyewa itu dapat dibatalkan.

---

<sup>47</sup>Ghufron A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 184.

- d. Objek sewa-menyewa dapat diserahkan. Maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai objek perjanjian sewa-menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi penyewa.
- e. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama. Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya, perjanjian sewa-menyewa kamar yang digunakan untuk prostitusi. Atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal. Selain itu, juga tidak sah perjanjian pemberian uang (*ijarah*) puasa atau shalat, sebab puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.<sup>48</sup>

#### 4. Macam-macam *ijarah*

Pembagian *ijarah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijarah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad *ijarah* dibagi ulama fiqh menjadi dua macam, yaitu:

##### a. *Ijarah 'ala al-manafi'* (Sewa menyewa)

Sewa menyewa adalah praktik *ijarah* yang berkuat pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, kamar untuk ditempati. Barang yang

<sup>48</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi*. h. 145-146

berada di tangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauannya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain.<sup>49</sup>

Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*). Apabila kerusakan benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*) maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.<sup>50</sup>

b. Upah mengupah

Upah mengupah disebut juga dengan jual beli jasa. Pada dasarnya pembayaran upah harus diberikan seketika juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya waktu itu juga. Tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkan. Jadi pembayarannya sesuai dengan perjanjiannya. Tetapi kalau ada perjanjian, harus segera diberikan manakala pekerjaan sudah selesai.<sup>51</sup>

5. Berakhirnya Perjanjian *Ijarah*

*Ijarah* merupakan suatu akad yang lazim, yaitu suatu akad yang tidak boleh ada pembatalan pada salah satu pihak, baik orang yang menyewakan barang atau penyewa, kecuali ada sesuatu hal yang menyebabkan *ijarah* itu batal, antara lain:<sup>52</sup>

- a. Menurut Hanafiyah berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad *ijarah* hanya hak manfaat, maka hak ini tidak dapat di wariskan karena warisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Sedangkan

<sup>49</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2013), h. 329.

<sup>50</sup>Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2001), h. 85.

<sup>51</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, h. 329.

<sup>52</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 3.

Jumhur Ulama berpendapat *ijarah* tidak batal karena kematian salah satu pihak yang berakad. Sifat akad *ijarah* adalah akad lazim (mengikat para pihak) seperti halnya dengan jual beli. *Ijarah* merupakan milik *al-manfaah* (kepemilikan manfaat) maka dapat diwariskan.

- b. Pembatalan akad *ijarah* dengan *iqalah*, yaitu mengakhiri suatu akad atas kesepakatan kedua belah pihak. Diantara penyebabnya adalah terdapat aib pada benda yang disewa yang menyebabkan hilang atau berkurangnya manfaat pada benda itu.
  - c. Sesuatu yang diijarahkan hancur, rusak atau mati misalnya hewan sewaan mati, kamar sewaan hancur. Jika barang yang disewakan kepada penyewa musnah, pada masa sewa, perjanjian sewa menyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung risiko adalah pihak yang menyewakan.
  - d. Waktu perjanjian akad *ijarah* telah habis, kecuali ada uzur atau halangan. Apabila *ijarah* telah berakhir waktunya, maka penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah sawah pertanian yang ditanami dengan tanaman padi, maka boleh ditanggihkan padinya bisa dipetik dengan pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang diberikan.
6. Pengembalian Objek Sewa

Apabila masa yang ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewakan kepada pemilik semula (yang menyewakan).

Adapun ketentuan pengembalian barang obyek sewa-menyewa adalah:<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup>Rachmad Syaifei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2006), h. 129

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang bergerak maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan/pemilik dengan menyerahkan langsung bendanya. Misalkan, sewa-menyewa kendaraan.
- b. Apabila obyek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak maka penyewa wajib mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong. Maksudnya, tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya. Misalnya, dalam perjanjian sewa-menyewa kamar.
- c. Apabila yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa adalah barang yang berwujud tanah maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.

Menurut mazhab Hambali yang dikutip oleh Sayyid Sabiq dalam Suhrawardi K Lubis dan Farid Wajdi, manakala *ijarah* telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian untuk mengembalikan atau menyerahkannya, seperti barang titipan karena ia merupakan akad yang tidak menuntut jaminan sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerahkannya.

Menurut pendapat mazhab Hambali di atas, dapat diterima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa, maka dengan sendirinya perjanjian sewa menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir. Dengan demikian, tidak diperlukan lagi suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa menyewa. Dengan terlewatnya jangka waktu yang diperjanjian, otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik (yang menyewakan).<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 1994). h. 59.

## 7. Hak dan Kewajiban dalam Sewa-menyewa

Dalam transaksi sewa-menyewa terdapat hak dan kewajiban yang dapat dan harus dipatuhi oleh pihak yang menyewakan atau yang menerima sewa.

Pertama, hak dan kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu:

- a. Pihak yang menyewakan berhak menerima segala harga sewanya.
- b. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa-menyewa, karena ia telah memperlakukan manfaat dengan terjadinya perjanjian tersebut.
- c. Pihak yang menyewakan mengizinkan pemakaian barang yang diserahkan kepada orang yang menyewanya.
- d. Pihak yang menyewakan memelihara keberesan barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang yang disewakannya, kecuali jika kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.

Kedua, hak dan kewajiban bagi pihak penyewa, yaitu:

- a. Penyewa berhak mengambil manfaat dari barang sewanya.
- b. Penyewa diperbolehkan mengkost pemakaian sewanya oleh orang lain, sekalipun tidak seizin orang yang menyewakannya. Kecuali diwaktu sebelum akad telah ditentukan bahwa pengkostan itu tidak boleh, maka tidak diperbolehkan adanya perkostan pemakai.
- c. Penyewa berkewajiban menyerahkan uang pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- d. Penyewa harus menjaga dan memelihara barang sewaan.
- e. Penyewa harus memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkannya, kecuali rusak sendiri.

- f. Penyewa wajib mengkost kalau terjadi kerusakan pada barang sewaan karena kelalaiannya, kecuali kalau kerusakan itu bukan karena kelalaiannya sendiri.<sup>55</sup>

### 2.2.3 Teori Kamar Kost

#### 1. Pengertian Kamar Kost

Kost adalah tinggal di kamar orang lain tanpa makan, dengan membayar setiap bulannya.<sup>56</sup> Pada dasarnya, kamar kost adalah kamar hunian yang menyediakan kamar untuk tinggal, lengkap dengan perabot standart tempat kost yakni tempat tidur dan lemari. Pembayaran dilakukan bulanan, dan penghuni kost (biasa disebut anak kost, walaupun mungkin sama sekali bukan anak-anak. Biasanya sudah tidak membayar biaya listrik dan air kecuali dalam kondisi tertentu, misalnya membawa peralatan elektronik yang mengkonsumsi listrik cukup besar.

Kamar kost atau sering juga disebut dengan kost merupakan salahsatu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di daerah lain dari luar kampung halaman, dan kamar kost merupakan kebutuhan utama. Pada umumnya mahasiswa yang memiliki perekonomian tinggi akan tinggal di sebuah apartemen atau guest house atau hotel, namun bagi mahasiswa yang memiliki kondisi ekonomi menengah kebawah, biasanya akan tinggal di sebuah kamar tinggal yang biasanya di sebut dengan kamar kost, atau sering juga di sebut dengan kost.<sup>57</sup>

#### 2. Fungsi Kamar Kost

<sup>55</sup> Idri, *Hadis Ekonomi*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), h.240

<sup>56</sup>W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. edisi ke 3 (Jakarta: Balai Pustaka 2003), h. 443.

<sup>57</sup>Dadi Rosadi dan Febi Oktarista Andriawan, “Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Dikota Bandung Berbasis Android” *Jurnal Computech & Bisnis*. Edisi 10, No. 1,( Juni, 2016). hal. 50, <http://jurnal.stmik-mi.ac.id/index.php/jcb/article/view/145/169>, (diakses pada 20 Des 2018)

Kost dirancang untuk memenuhi kebutuhan hunian yang bersifat sementara dengan sasaran pada umumnya adalah mahasiswa dan pelajar yang berasal dari luar kota ataupun luar daerah. Namun, tidak sedikit pula kost ditempati oleh masyarakat umum yang tidak memiliki kamar pribadi dan menginginkan berdekatan dengan lokasi beraktifitas. Oleh karena itu fungsi kost dapat dijabarkan sebagai berikut :

- a. Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang pada umumnya berasal dari luar daerah selama masa studinya.
- b. Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi masyarakat umum yang bekerja di kantor atau tidak memiliki kamar tinggal agar berdekatan dengan lokasi kerja.
- c. Sebagai sarana pembentukan kepribadian mahasiswa untuk lebih berdisiplin, mandiri, dan bertanggungjawab.
- d. Sebagai tempat untuk menggalang pertemanan dengan mahasiswa lain dan hubungan sosial dengan lingkungan sekitarnya.

Kamar kost memiliki fungsi yang sama dengan kamar sehingga tempat kost juga harus memiliki kriteria yang baik sebagai tempat tinggal mahasiswa yang menuntut ilmu jauh dari daerah asal.

#### **2.2.4 Teori Etika Bisnis Islam**

##### **1. Pengertian Etika Bisnis Islam**

Etika merupakan pedoman moral bagi suatu tindakan manusia dan menjadi sumber pemikiran baik dan buruk tindakan itu. Agama merupakan kepercayaan akan sesuatu kekuatan supranatural yang mengatur dan mengendalikan kehidupan manusia. Praktik ekonomi, bisnis, wirausaha dan lainnya yang bertujuan meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, diperintahkan dan

dipandu baik oleh aturan-aturan ekonomi yang bersifat rasional maupun dituntun oleh nilai-nilai agama.<sup>58</sup>

Pada dasarnya etika (nilai-nilai dasar) dalam bisnis berfungsi untuk menolong pebisnis (dalam hal ini pedagang) untuk memecakan problem-problem (moral) dalam praktek bisnis mereka. Oleh karena itu, dalam rangka mengembangkan sistem ekonomi Islam khususnya dalam upaya *revitalisasi* perdagangan Islam sebagai jawaban bagi kegagalan system ekonom, baik kapitalisme maupun sosialisme, maka menggali nilai-nilai dasar Islam tentang aturan perdagangan (bisnis) dari Al-Qur'an maupun as-Sunnah, merupakan suatu hal yang niscaya untuk dilakukan.<sup>59</sup>

Sebelum membahas tentang pengertian etika bisnis, terlebih dahulu akan dijelaskan tentang pengertian etika dan bisnis secara terpisah. Kata etika (*ethos*) berasal dari bahasa Yunani *Ethics* yang mempunyai arti akhlak, budi pekerti, susila, moral, sopan santun, adab dan sebagainya.<sup>60</sup> Dan dapat dikatakan bahwa etika adalah filsafat tentang nilai-nilai, kesusilaan tentang baik buruk. Selain itu, etika merupakan pengetahuan tentang batin seseorang yang sesuai dengan norma-norma etik. Atau etika sering dikenal dengan akhlak.<sup>61</sup>

Sedangkan bisnis mengandung arti suatu dagang, usaha komersil di dunia perdagangan di bidang usaha. Dalam pengertian yang lebih luas, bisnis diartikan sebagai semua aktifitas produksi perdagangan barang dan jasa. Bisnis merupakan

<sup>58</sup> Ahmad Hasan Ridwan, *Etika Bisnis Islami*, dalam [http://www.etika\\_bisnis\\_dalam\\_Islam.Info.html](http://www.etika_bisnis_dalam_Islam.Info.html) (13 Mei 2018)

<sup>59</sup> Wibowo, *Etika Bisnis Dalam Islam*, [http://www.etika\\_bisnis\\_dalam\\_Islam.Info.html](http://www.etika_bisnis_dalam_Islam.Info.html) (13 Mei 2018)

<sup>60</sup> Dawan Rahardjo, *Etika Ekonomi dan Manajemen* (Yogyakarta: Tiara Wacana, 1990), h. 3.

<sup>61</sup> Murti Sumarni dan John Shuprihanto, *Pengantar Bisnis* (Yogyakarta: Liberty, 1995), h. 21.

sejumlah total usaha yang meliputi pertanian, produksi, distribusi, transportasi, komunikasi, usaha jasa dan pemerintahan yang bergerak dalam bidang membuat dan memasarkan barang dan jasa ke konsumen. Istilah bisnis pada umumnya ditekankan pada 3 hal yaitu: usaha perorangan misalnya industri kamar tangga, usaha perusahaan besar seperti PT, CV, maupun badan hukum koperasi dan usaha dalam bidang struktur ekonomi suatu Negara.<sup>62</sup>

Bisnis Islam adalah upaya pengembangan modal untuk kebutuhan hidup yang dilakukan dengan mengindahkan etika Islam. Selain menetapkan etika, Islam juga mendorong umat manusia untuk mengembangkan bisnis.<sup>63</sup> Bisnis Islam juga diartikan sebagai serangkaian aktifitas bisnis (produksi, distribusi, maupun konsumsi) dalam berbagai bentuknya yang tidak dibatasi jumlah kepemilikan hartanya (barang dan jasa) termasuk keuntungannya, tetapi dibatasi dalam cara perolehan dan pendayagunaan hartanya. Dalam hal ini dapat dimaksudkan dengan istilah halal dan haram. Dalam Al-Qur'an tentang bisnis yang benar-benar sukses (baik) yaitu bisnis yang membawa keuntungan pada pelakunya dalam dua fase kehidupan manusia yang fana dan terbatas (yakni dunia) dan yang abadi serta tidak terbatas yaitu akhirat.<sup>64</sup>

Etika bisnis dalam Islam adalah sejumlah perilaku etis bisnis (akhlak al Islamiyah) yang dibungkus dengan nilai-nilai syaria'ah yang mengedepankan halal dan haram. Jadi perilaku yang etis itu ialah perilaku yang mengikuti perintah Allah SWT. dan menjauhi larangan-Nya.<sup>65</sup> Sedangkan menurut Djakfar, etika bisnis Islam adalah

<sup>62</sup>Buchari Alma, *Ajaran Islam dalam Bisnis* (Bandung: Al-Fabeta, 1994), h. 18.

<sup>63</sup>Bambang Subandi, *Bisnis Sebagai Strategi Islam* (Surabaya: Paramedia, 2000), h. 65.

<sup>64</sup>Mustaq Ahmad, *Business Ethics in Islamic* (Pustaka: Al-kausar, 2001), h. 49.

<sup>65</sup>Fitri Amalia, *Etika Bisnis Islam: Konsep dan Implementasi Pada Pelaku Usaha Kecil*, Jurnal Al-Iqtishad, Vol. IV, No. 1, Januari 2014, h. 135.

norma-norma etika yang berbasiskan al-Qur'an dan Hadits yang harus dijadikan acuan oleh siapapun dalam aktivitas bisnis.<sup>66</sup>

Dalam Islam, etika bisnis Islam menuntut dan mengarahkan kaum muslimin untuk melakukan tindakan sesuai dengan apa yang dibolehkan dan dilarang oleh Allah SWT. Swt., termasuk dalam melaksanakan aktivitas ekonomi. Manusia bebas melakukan kegiatan ekonomi untuk meningkatkan taraf hidupnya. Etika dalam bisnis berfungsi untuk menolong pebisnis memecahkan permasalahan yang berkaitan dengan moral dalam praktek bisnis yang mereka hadapi. Etika bisnis Islam harus dipahami secara benar sehingga kemungkinan kehancuran bisnis akan kecil dan dengan etika yang benar tidak akan merasa dirugikan dan mungkin masyarakat dapat menerima manfaat yang banyak dari kegiatan jual dan beli yang dilakukan.<sup>67</sup>

Rasulullah SAW sangat banyak memberikan petunjuk mengenai etika bisnis, diantaranya ialah:

- a. Bahwa prinsip esensial dalam bisnis adalah kejujuran. Dalam doktrin Islam, kejujuran merupakan syarat paling mendasar dalam kegiatan bisnis.
- b. Prilaku bisnis menurut Islam, tidak hanya mengejar keuntungan sebanyak-banyaknya, tetapi juga berorientasi kepada sikap ta'aun (menolong orang lain) sebagai implikasi sosial kegiatan bisnis.
- c. Ramah-tamah. Seorang pelaku bisnis, harus berikap ramah dalam melakukan bisnis.

---

<sup>66</sup>Muhammad Saw. Djakfar, *Etika Bisnis: Menangkap Spirit Ajaran Langit dan Pesan Moral Ajaran Bumi* (Jakarta: Penebar Plus, 2012), h. 30

<sup>67</sup>Dany Hidayat, *Pencapaian Masalah Melalui Etika Bisnis Islam Studi Kasus Restoran Mie Akhirat*, JurnalJESTT, Vol. 2, No. 11, November 2015, h. 914.

- d. Tidak boleh berpura-pura menawar dengan harga tinggi agar orang lain tertarik membeli dengan harga tersebut.
- e. Takaran, ukuran dan timbangan yang benar. Dalam perdagangan, timbangan yang benar dan tepat harus benar-benar diutamakan.

## 2. Fungsi Etika Bisnis Islam

Secara khusus etika bisnis Islam berfungsi untuk mencari solusi dalam menyelaraskan dan mensekresikan untuk berbagai kepentingan dalam dunia bisnis agar mampu merubah masyarakat dalam berbisnis menurut Islam, dengan memberikan pemahaman yang menggunakan landasan Al-Qur'an dan Hadist. Untuk memberikan solusi terhadap berbagai persoalan yang terjadi didalam bisnis modern saat ini yang kian jauh dari nilai-nilai etika yang ada.

## 3. Prinsip-prinsip Etika Bisnis Islam

Prinsip-prinsip etika bisnis dalam Islam adalah:<sup>68</sup>

### a. Nilai dasar tauhid

Prinsip umum kesatuan dan integritas, pemaknaan integritas antar semua bidang kehidupan, agama, ekonomi, dan sosial-politik-budaya. Kesatuan antara kegiatan bisnis dengan moralitas dan pencarian ridha Allah SWT.. Kesatuan pemilikan manusia dengan pemilikan Tuhan. Kekayaan (sebagai hasil bisnis) merupakan amanah Allah SWT. (pemiliknya bersifat tidak mutlak), dan karenanya dalam setiap pemilikannya oleh individu terkandung kewajiban-kewajiban sosial. Prinsip umum kesamaan, pemaknaan kemampuan kreatif dan konseptual pelaku bisnis yang berfungsi membentuk, mengubah dan mengembangkan semua potensi kehidupan alam semesta menjadi sesuatu yang konkret dan bermanfaat.

<sup>68</sup> Muhamad, *Etika Bisnis Islami* (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, 2004), h. 71-72

b. Nilai dasar khalifah

Prinsip umum Intelektualitas, pemaknaan Kemampuan kreatif dan konseptual pelaku bisnis yang berfungsi membentuk, mengubah dan mengembangkan semua potensi kehidupan alam semesta menjadi sesuatu yang konkret dan bermanfaat. Prinsip umum Kehendak bebas, pemaknaan Kemampuan bertindak pelaku bisnis tanpa paksaan dari luar, sesuai dengan parameter ciptaan Allah SWT.. Prinsip umum Tanggung jawab dan akuntabilitas, pemaknaan Ketersediaan pelaku bisnis untuk bertanggungjawab atas dan pertanggungjawabkan tindakannya.

c. Nilai dasar ibadah

Prinsip umum penyerahan total, pemaknaan kemampuan pelaku bisnis untuk menjadikan penghambat manusia kepada Tuhan sebagai wawasan batin sekaligus komitmen moral yang berfungsi memberikan arah, tujuan dan pemaknaan terhadap aktualisasi kegiatan bisnis.

d. Nilai dasar tazkiyah

Prinsip umum kejujuran, pemaknaan kejujuran pelaku bisnis untuk tidak mengambil keuntungan hanya untuk dirinya sendiri (tidak suap atau menimbun atau curang atau menipu), kejujuran atas harga yang layak (tidak manipulasi), kejujuran atas mutu barang yang dijual (tidak memalsukan produk). Prinsip umum keadilan, pemaknaan kemampuan pelaku bisnis untuk menciptakan keseimbangan atau moderasi dalam transaksi (seperti dalam takaran atau timbangan) dan membebaskan penindasan (seperti riba dan monopoli). Prinsip umum keterbukaan, pemaknaan Kesediaan pelaku bisnis untuk menerima pendapat orang lain yang lebih baik dan lebih benar, serta menghidupkan potensi dan inisiatif yang konstruksi, kreatif dan positif.

e. Nilai dasar Ihsan

Prinsip umum kebaikan bagi orang lain, pemaknaan kesediaan pelaku bisnis untuk memberikan kebaikan kepada orang lain (seperti penjadwalan ulang hutang, menerima pengembalian barang yang telah dibeli, membayar hutang setelah jatuh tempo). Prinsip umum kebersamaan, pemaknaan kebersamaan pelaku bisnis dalam membagi dan memikul beban sesuai dengan kemampuan masing-masing, kebersamaan dalam memikul tanggungjawab sesuai dengan beban tugas, dan kebersamaan dalam menikmati hasil bisnis secara profesional.

Persyaratan untuk meraih keberkahan atas nilai transenden pelaku bisnis harus memperhatikan beberapa prinsip etika yang telah digariskan dalam Islam, antara lain:

a. Kesatuan (*Unity*)

Kesatuan merupakan kesatuan sebagaimana terefleksikan dalam konsep tauhid yang memadukan keseluruhan aspek aspek kehidupan muslim baik dalam bidang ekonomi, politik, sosial menjadi keseluruhan yang homogen,serta mementingkan konsep konsistensi dan keteraturan yang menyeluruh. Dari konsep ini maka Islam menawarkan keterpaduan agama,ekonomi,dan sosial demi membentuk kesatuan. Atas dasar pandangan ini pula maka etika dan bisnis menjadi terpadu, vertikal maupun horisontal, membentuk suatu persamaan yang sangat penting dalam sistem Islam.

b. Keseimbangan (*Equilibrium*)

Dalam beraktivitas di dunia kerja dan bisnis, Islam mengharuskan untuk berbuat adil, tak terkecuali pada pihak yang tidak disukai. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT. dalam Surah Al-Maidah/5: 8.

يَتَأْتِيهَا الذِّيرِ . ءَامُنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ . لِلَّهِ شُهَدَاءُ بِالْقِسْطِ ۗ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ  
 قَوْمٍ عَلَٰٓءَ ۗ اَلَا تَعْدِلُوْا اَعْدِلُوْا هُوَ اَقْرَبُ لِلتَّقْوٰى وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۚ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌۢ بِمَا  
 تَعْمَلُوْنَ ﴿٦٩﴾

Terjemahnya:

“Hai orang-orang beriman, hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah SWT. Swt., menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-sekali kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah karena adil lebih dekat dengan takwa. Dan bertakwalah kepada Allah SWT., sesungguhnya Allah SWT. Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.<sup>69</sup>

Ayat ini menjelaskan tentang bagaimana seseorang memerintahkan kepada orang mukmin agar bisa melaksanakan amal dan pekerjaan mereka dengan cermat, jujur, dan ikhlas karena Allah SWT. Swt., di mana dalam persaksian yang dimaksud yaitu mereka harus berbuat adil menerangkan apa yang sebenarnya, tanpa memandang siapa orangnya, sekalipun akan menguntungkan lawan dan merugikan sahabat dan kerabatnya sendiri.

### c. Tanggungjawab (*Responsibility*)

Kebebasan tanpa batas adalah suatu hal yang mustahil dilakukan oleh manusia karena tidak menuntut adanya pertanggungjawaban dan akuntabilitas untuk memenuhi tuntutan keadilan dan kesatuan, manusia perlu mempertanggungjawabkan tindakannya secara logis prinsip ini berhubungan erat dengan kehendak bebas. Ia menetapkan batasan mengenai apa yang bebas dilakukan oleh manusia dengan bertanggungjawab atas semua yang dilakukannya.

<sup>69</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: PT. Mizan Pustaka, 2009), h.

d. Kejujuran (*Quantity*)

Kebenaran dalam konteks ini selain mengandung makna kebenaran lawan dari kesalahan, mengandung pula dua unsur yaitu kebajikan dan kejujuran. Dalam konteks bisnis kebenaran dimaksudkan sebagai niat, sikap dan perilaku benar yang meliputi proses akad (transaksi) proses mencari atau memperoleh komoditas pengembangan maupun dalam proses upaya meraih atau menetapkan keuntungan. Dengan prinsip kebenaran ini maka etika bisnis Islam sangat menjaga dan berlaku preventif terhadap kemungkinan adanya kerugian salah satu pihak yang melakukan transaksi, kerjasama atau perjanjian dalam bisnis.<sup>70</sup>

### 2.3 Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kesalahan interpretasi, maka peneliti memberikan penjelasan dari beberapa kata yang dianggap perlu agar mudah memahami dalam memberikan pengertian, yaitu sebagai berikut:

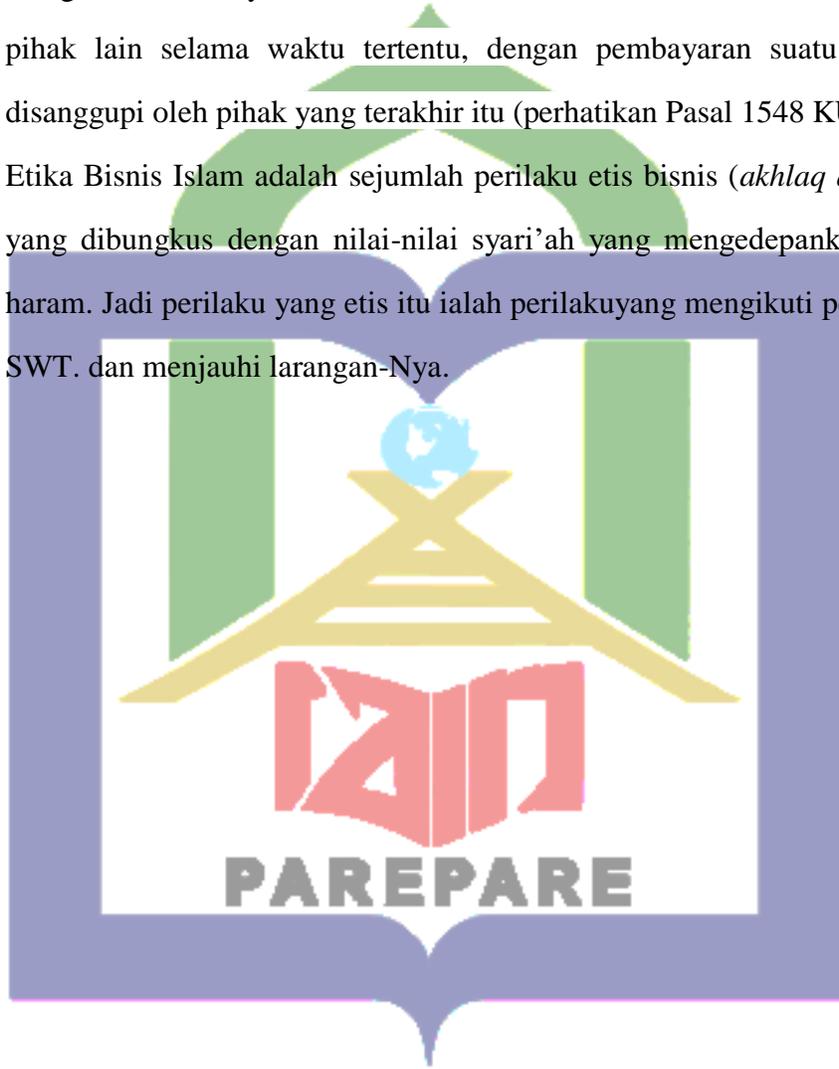
- 2.3.1 Sewa Kamar adalah dua pihak atau lebih melakukan akad perjanjian di mana suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu dalam jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya berkewajiban membayar sejumlah uang atau benda sehingga imbalan atas manfaat diterimanya, dan semuanya dilakukan atas dasar kerelaan sesuai dengan kesepakatannya masing-masing.
- 2.3.2 Kamar Kost adalah kamar hunian yang menyediakan kamar untuk tinggal, lengkap dengan perabot standart tempat kost yakni tempat tidur dan lemari. Pembayarannya dilakukan bulanan, dan penghuni kost (biasa disebut anak

---

<sup>70</sup>Choir, *Prinsip-prinsip Dasar Dalam Etika Bisnis Islam*, <http://zonaekis.com/prinsip-prinsip-dasar-dalam-etika-bisnis-islam/> (12 Juni 2018).

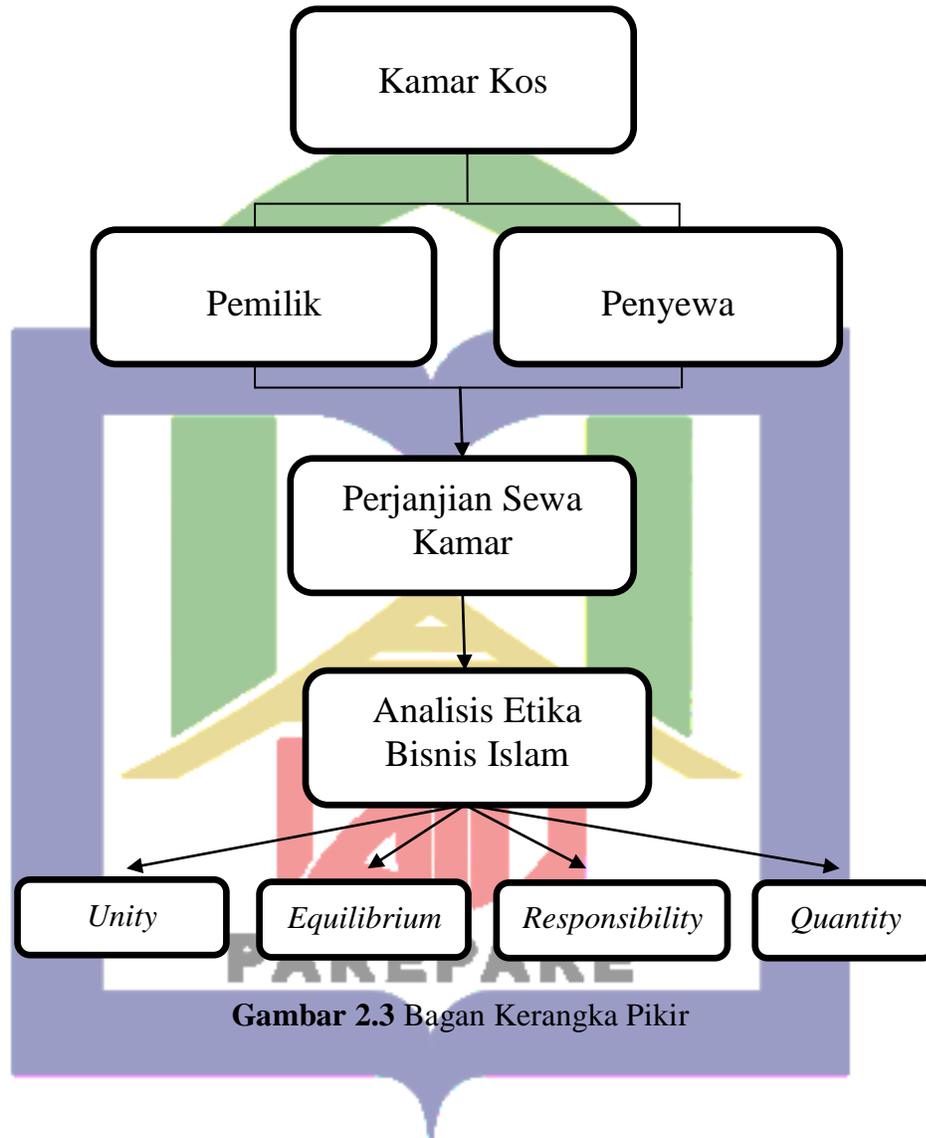
kost, walaupun mungkin sama sekali bukan anak-anak) biasanya sudah tidak membayar biaya listrik dan air kecuali dalam kondisi tertentu.

- 2.3.3 Perjanjian sewa-menyewa, suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (perhatikan Pasal 1548 KUHPerdara)
- 2.3.4 Etika Bisnis Islam adalah sejumlah perilaku etis bisnis (*akhlaq al Islamiyah*) yang dibungkus dengan nilai-nilai syari'ah yang mengedepankan halal dan haram. Jadi perilaku yang etis itu ialah perilaku yang mengikuti perintah Allah SWT. dan menjauhi larangannya.



### 2.3 Bagan Kerangka Pikir

Secara sederhana untuk mempermudah penelitian ini, peneliti membuat bagan kerangka berpikir sebagai berikut:



Gambar 2.3 Bagan Kerangka Pikir

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini merujuk pada Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Makalah dan Skripsi) yang diterbitkan STAIN Parepare, tanpa mengabaikan buku-buku metodologi lainnya. Metode penelitian dalam buku tersebut, mencakup beberapa bagian, yakni jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, fokus penelitian, jenis dan sumber data yang digunakan, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.<sup>71</sup>

#### 3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metodologi pendekatan deskriptif kualitatif dengan merujuk pada latar belakang dan rumusan masalah yang diambil, maka penelitian ini akan menggambarkan fenomena-fenomena yang ada dan menggambarkan kondisi actual di lapangan dengan melakukan observasi dan wawancara terhadap pihak pemilik kamar kost.

#### 3.2 Lokasi dan Waktu

Lokasi yang akan dijadikan tempat penelitian adalah di lingkungan kampus Institut Agama Islam Negeri (IAIN), Jl. Amal Bakti No. 08 Bukit Harapan, Kec.Soreang, Kota Parepare.

Adapun waktu penelitian yang akan digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini akan dilaksanakan selama  $\pm$  dua bulan.

---

<sup>71</sup>Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Makalah dan Skripsi)*, Edisi Revisi (Parepare: STAIN Parepare, 2013), h. 30-36.

### 3.3 Fokus Penelitian

Berdasarkan judul yang diangkat oleh peneliti, maka penelitian ini berfokus pada praktik penyewaan kamar kost di lingkungan IAIN Parepare ditinjau dari analisis Etika Bisnis Islam.

### 3.4 Jenis dan Sumber Data yang digunakan

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yaitu data yang dinyatakan dalam bentuk kata, kalimat, sketsa, atau gambar. Jika dilihat dari sumbernya, data dapat dibedakan anatara data yang diperoleh langsung dari masyarakat atau informan dan dari bahan pustaka. Sumber data dalam penelitian merupakan persoalan di mana data dapat ditemukan.<sup>72</sup> Sesuai dengan tujuan dalam penelitian ini, maka peneliti membagi sumber data ke dalam dua bagian, yaitu data primer dan data sekunder:

#### 3.4.1 Data Primer

Data primer yaitu sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer ini dapat berupa opini objek (orang) secara individual dan kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda, kejadian, atau kegiatan dan hasil pengujian.<sup>73</sup> Untuk mendapatkan data primer ini peneliti akan berkomunikasi langsung dengan pemilik kamar kost serta pihak penyewa yang ada di lingkungan kampus IAIN Parepare.

#### 3.4.2 Data Sekunder

Data sekunder adalah data pelengkap yang dapat dikorelasikan dengan data primer, data tersebut adalah sebagai bahan tambahan yang berasal dari sumber

---

<sup>72</sup>Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I* (Yogyakarta: Andi Offset, 1993), h. 66.

<sup>73</sup>Gabriel Amin Silalahi, *Metode Penelitian dan Study Kasus* (Sidoarjo: CV. Citra Media, 2003), h. 57.

tertulis yang dapat terdiri atas sumber buku, majalah ilmiah, sumber dari arsip, dokumen pribadi, disertasi atau tesis, jurnal, dan dokumen resmi.<sup>74</sup> Data sekunder ini dapat menjadi bahan pelengkap bagi peneliti untuk membuktikan penelitiannya menjadi lebih valid, sehingga membantu peneliti untuk memecahkan masalah dan menyelesaikan dengan baik. Dalam penelitian ini data sekunder yang dipakai peneliti adalah berupa buku.

### 3.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data bagi peneliti kualitatif, fenomena dapat di mengerti maknanya secara baik dengan memperhatikan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

#### 3.5.1 Observasi

Teknik observasi, dalam penelitian kualitatif observasi diklarifikasikan menurut 3 cara. Pertama, pengamat dapat bertindak sebagai partisipan atau non partisipan. Kedua, observasi dapat dilakukan secara terus terang atau penyamaran. Ketiga, observasi yang menyangkut latar penelitian dan dalam penelitian dan dalam penelitian ini digunakan tehnik observasi yang pertama di mana pengamat bertindak sebagai partisipan.

#### 3.5.2 Wawancara

Wawancara adalah metode pengambilan data dengan cara menanyakan suatu informasi kepada subjek, caranya adalah dengan bercakap-cakap secara tatap muka.<sup>75</sup> Wawancara atau bertanya langsung terkait objek penelitian ini, tipe wawancara yang

---

<sup>74</sup>Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Rosda Karya, 2002), h. 159.

<sup>75</sup> Andi Prastowo, *Menguasai Teknik-Teknik Koleksi Data Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Diva Press, 2010), h. 145.

akan digunakan adalah wawancara tidak terstruktur, yaitu tidak dibatasi oleh daftar urutan pertanyaan yang telah disusun sebelumnya.

### 3.5.3 Dokumentasi

Proses dokumentasi akan dilakukan oleh peneliti untuk merekam hasil tanggapan dari responden sebagai bentuk pertanggungjawaban dalam penelitian ini. Baik itu dalam bentuk file data, dokumentasi lewat rekaman suara, foto, maupun rekaman video.

## 3.6 Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskan, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.<sup>76</sup> Selain itu, peneliti juga akan menggunakan metode berfikir yang penulis gunakan untuk menganalisis dalam penelitian ini adalah:

### 3.6.1 Metode Induktif

Metode induktif yaitu menganalisis data yang berangkat dari fakta-fakta yang khusus, peristiwa-peristiwa yang kongkrit, kemudian dari fakta atau peristiwa yang khusus tadi ditarik generalisasi yang bersifat umum.<sup>77</sup> Metode ini di gunakan untuk mengambil garis besar dari hal-hal yang bersifat khusus menjadi hal-hal yang bersifat umum.

---

<sup>76</sup>Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Rosda Karya, 2002),h. 248.

<sup>77</sup>Sutrisno Hadi, *Metodelogi Research* (Yogyakarta: Andi Offset, 1991), h. 42.

### 3.6.2 Metode Deduktif

Metode deduktif adalah alu pembahasan yang beraangkat dari realita yang bersifat umum menuju sebuah pemahaman yang bersifat khusus.<sup>78</sup>



---

<sup>78</sup>Sutrisno Hadi, *Metodelogi Research*, Jilid II (Yogyakarta: Andi Offset, 1989), h. 36.

## BAB IV

### PEMBAHASAN

#### 4.1 Gambaran Lokasi di Lingkungan IAIN Parepare

Lingkungan IAIN Parepare, di JL. Amal Bakti No. 8 Parepare, Bukit Harapan, Soreang, Sulawesi Selatan merupakan lokasi yang sangat cocok untuk usaha kamar kost karena masih berada pada lingkungan kampus, sehingga mahasiswa sangat meminati untuk menyewa kamar kost pada area kampus, baik mahasiswa yang datang dari luar daerah, luar kota, maupun luar provinsi.

##### 4.1.1 Sejarah Kost (*In De Kost*)

Mendengar kata "*kost*", setiap orang hampir mempunyai kesamaan pengertian, yaitu suatu tempat atau sebuah kamar yang disewakan kepada orang yang membutuhkan dalam jangka waktu tertentu dan dengan biaya sewa tertentu.

Meruntut dari sejarahnya, kata "*kost*" berasal dari bahasa Belanda: "*in de kost*", yang secara hurufiah berarti: "makan di dalam", atau dalam pengertian lebih luas: "tinggal dan ikut makan" di dalam kamar tempat menumpang tinggal. Di mana pada zaman kolonial / penjajahan Belanda di Indonesia, "*in de kost*" ini merupakan sebuah gaya hidup yang cukup populer dikalangan menengah ke atas untuk kaum pribumi, terutama bagi kalangan yang sangat mengagung-agungkan budaya barat / Eropa khususnya budaya Belanda.

Bagi kalangan ini, mereka berharap dapat meningkatkan status/strata sosial keluarga dan keturunan mereka sekelas dengan bangsa Eropa / Belanda. Dengan meng-indekost-kan anak-anak mereka ke keluarga Belanda otomatis anak-anak mereka akan mengikuti budaya orang-orang Belanda. Dengan membayar sejumlah uang dan bersedia memenuhi persyaratan tertentu, anak mereka dapat tinggal di

kamar orang Belanda yang mereka inginkan dan resmilah anak-anak tersebut menjadi anak angkat dari keluarga Belanda tersebut.

Setelah tinggal sekamar dengan keluarga Belanda tersebut, si anak tetap dapat bersekolah dan belajar menyesuaikan diri dengan gaya hidup keluarga tempat ia menumpang. Dari situasi inilah mungkin sisi paling penting dari konsep "*in de kost*" jaman dulu, yaitu mengadaptasi dan meniru budaya hidup, bukan sekedar hanya makan dan tidur saja. Konsep "*in de kost*" ini mirip dengan konsep "*home stay*" (bahasa Inggris) pada zaman sekarang.

Kost sekarang telah menjadi salah satu ladang bisnis yang banyak diminati. Mulai dari kategori bisnis sampingan sampai kategori bisnis yang serius. Dikatakan sebagai bisnis sampingan, karena hanya memanfaatkan ruangan-ruangan dalam kamar atau kamar-kamar yang kostong dari pada tidak mempunyai nilai apapun. Dikatakan sebagai bisnis yang serius, karena tujuannya memang berbisnis dalam bidang penyedia tempat kost. Untuk kategori ini memang membutuhkan modal yang besar dan usaha ini dijalankan secara profesional. Disinilah terjadi evolusi nilai-nilai sosial yang sebelumnya hubungan antara anak kost dengan tuan kamar seperti keluarga sendiri, berubah ke nilai-nilai komersil antara penghuni kost dengan penyedia jasa kost.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, beberapa definisi tentang *In de Kost* adalah tinggal dikamar orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan) atau meng-in-de-kostkan adalah menumpangkan seseorang tinggal dan makan dengan membayar.<sup>79</sup> Dari kedua definisi di atas dapat disimpulkan bahwa

---

<sup>79</sup> Kamus Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kata.web.id>

pemilik kamar indekost adalah orang pribadi atau badan yang memiliki kamar, kamar, atau bangunan, yang disewakan kepada pihak lain sebagai tempat tinggal/pemondokan dan mengenakan pembayaran sebagai imbalan dalam jumlah tertentu serta periode waktu pembayaran tertentu. Seiring dengan perkembangan zaman, bisnis indekost atau kontrakan sekarang muncul di mana-mana. Hampir di setiap lokasi yang berdekatan dengan pabrik, kampus, atau sekolahan, perkantoran, atau pusat pertokoan, banyak bermunculan kamar-kamar indekost.

Banyaknya pelajar mahasiswa dan pegawai yang berasal dari luar daerah menjadikan pemilik kost-kostan menikmati keuntungan darinya. Usaha ini dapat dijalankan hanya dengan memanfaatkan kamar dikamar yang tidak lagi dipakai atau berpenghuni. Selain penghasilan yang terus mengalir setiap bulannya, sebagai usaha jangka panjang, pemilik kost-kostan bisa menikmati keuntungan dari terus naiknya nilai tanah. Pengelolaan usaha kost-kostan ini juga tidak begitu rumit. Bila tidak mau repot mengurus anak-anak kost, pemilik bisa mempekerjakan orang lain untuk pengelolaan tiap hari dan hanya melakukan kontrol dan pengecekan berkala saja. Untuk fasilitas dari masing-masing usaha kost-kostan juga bermacam-macam. Lokasi kost-kostan yang pas juga perlu diperhatikan. Selain dekat dengan kampus atau tempat kerja, diusahakan memiliki akses yang mudah untuk ke daerah lain.

Dari uraian di atas, maka usaha atau bisnis kamar kost merupakan salah satu bisnis jasa yang memiliki peluang yang bagus dengan penghasilan yang terus mengalir setiap bulannya. Apalagi di kota-kota yang notabenenya sebagai kota pelajar dan industri. Contohnya seperti di lingkungan IAIN Parepare dapat dilihat pada Tabel 1.1 sebagai berikut:

**Tabel 1.1**  
Daftar Kamar Kost di Lingkungan IAIN Parepare

No.	Nama Pondok	Nama Pemilik	Harga/tahun
1.	Kost Pak RT	Muh. Nur Hafid	Rp. 2.800.000
2.	Pondok Reski	La Tahah	Rp. 2.000.000
3.	Pondok Numairah	Rosdiana	Rp. 3.000.000
4.	Pondok Rodinah	Fitri	Rp. 3.000.000
5.	Pondok Al- Khaera	Zubair	Rp. 2.500.000
6.	Pondok El- Hasmi	Fahmi	Rp. 2.000.000
7.	Pondok 431	Nurmi	Rp. 2.500.000
8.	Pondok Azzakiyah	Hatta	Rp. 2.000.000
9.	Pondok Azizah	Masda	Rp. 4.500.000
10.	Pondok Pink	Bu Ijha	Rp. 3.000.000
11.	Pondok Hijau	Rasdin	Rp. 3.000.000
12.	Pondok Putri	Pardi	Rp. 3.500.000
13.	Pondok Putri Faadiyah	Hartanti	Rp. 3.000.000
14.	Pondok Green House	Sunuwati	Rp. 2.600.000

*Sumber: Hasil wawancara dan Observasi dengan pemilik kamar kost*

#### 4.1.2 Perkembangan Bisnis Kost

Dahulu seseorang membuka usaha tempat kost (kost) masih dipandang sebelah mata, karena dianggap usahanya kaum pensiunan, bisnis yang tidak menjanjikan, tidak *keren* (bahasa gaulnya "*prestige*"). Memang, banyak orang-orang

yang sudah purna-tugas memanfaatkan kamar-kamar kamarnya yang tidak dipakai, entah karena anak-anaknya sudah mandiri semua, atau memang mempunyai banyak kamar. Bagi mereka, dengan menyewakan kamar-kamar yang ada selain mendapat tambahan uang belanja, juga mendapat teman bicara dan kamar menjadi tidak sepi. Apalagi usaha kost ini tidak memerlukan pendidikan khusus dan modal yang besar, karena pada umumnya kamar yang disewakan sudah ada perabotnya. Hanya perlu modal sabar dan terbiasa bersosialisasi dengan sesama. Jadi tidaklah salah sepenuhnya kalau ada yang memberikan stempel "usaha kaum pensiunan" untuk bisnis kost ini pada mulanya.

Sejalan dengan perkembangan zaman, usaha kost ini oleh sebagian orang dijadikan sebuah peluang bisnis yang sangat menjanjikan, terutama dikota-kota besar dan dilokasi yang strategis, seperti: pusat perdagangan / perkantoran, kawasan industri, kawasan pendidikan, dan Kamar Sakit. Karena di tempat-tempat tersebut pasti banyak pendatang dari luar kota yang membutuhkan tempat tinggal untuk sementara waktu.

Ada 3 keuntungan dalam bisnis kost :

1. Nilai properti yang akan naik terus;
2. Pengembalian modal yang jelas dan terukur;
3. Tanpa pembelajaran khusus dalam menjalankan bisnis ini.

Harga tanah dan kamar kemungkinan kecil bisa turun, apalagi di kota-kota besar harga properti setiap tahun selalu naik. Membuka usaha kost yang berarti bermodal sebuah kamar tidak akan rugi. kalau pun usaha tidak jalan atau mau beralih ke bisnis lain, kamar bisa dijual kembali dengan harga yang sudah pasti naik.

Bisnis kost ini unik, sebab besarnya modal bisa diatur sesuai dengan kemampuan dan perhitungan pengembalian modal sangat jelas dan sederhana. Kita tinggal mengalikan harga sewa kamar dengan jumlah kamar, hasilnya setelah dikurangi biaya operasional merupakan penghasilan bersih kita. Contoh: dengan modal Rp.300.000.000,- kita membangun 10 kamar (asumsi ada lahan kostong didalam kamar kita). Dengan harga sewa kamar sebesar Rp.750.000,-/bulan, berarti kita mendapatkan penghasilan kotor Rp.7.500.000,-/bulan. Setelah dikurangi biaya operasional (upah karyawan, biaya keamanan, dan lain-lain) sebesar Rp.1.500.000,-, maka kita mendapat penghasilan bersih Rp.6.000.000,-/bulan atau Rp.72.000.000,-/tahun. Jadi sekitar 4 tahun modal kita akan kembali.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan pihak pebisnis bahwa para pemilik kost menetapkan harga sewa kamar mulai dari Rp. 2.800.000 – Rp. 4.500.000 pertahunnya dengan luas dan fasilitas kamar yang bervariasi. Harga sewa kamar ini pada sebagian pemilik kamar kost belum termasuk biaya listrik dan perabot kamar kost. Oleh karena itu sebaiknya kamar kost (sewa kamar) memberitahukan dan menjelaskan dahulu tentang kondisi pembayarannya kepada calon penghuni.

Berikut ini adalah contoh simulasi keuntungan:

<b>Simulasi Keuntungan</b>	
<b>Pemasukan</b>	
Sewa kamar rata-rata Rp. 3.500.000/tahun	
Sewa 20 kamar kost Rp. 3.500.000 x 20	<b>= Rp. 70.000.000</b>
<b>Pengeluaran</b>	
Listrik dan air Rp. 1.000.000 x 12 = Rp. 12.000.000	
Biaya renovasi/perbaikan = <u>Rp. 2.000.000</u>	
<b>Total pengeluaran = 12.000.000 + 2.000.000</b>	<b>= Rp 14.000.000</b>
<b>Keuntungan bersih per tahun</b>	
=Rp 70.000.000 - Rp 14.000.000	<b>= <u>Rp 56.000.000</u></b>

\* belum termasuk uang listrik untuk penambahan perangkat seperti komputer, dispenser dan televisi.

Menjalankan usaha kost ini tidak perlu keahlian khusus, hanya butuh kesabaran dan terbiasa bersosialisasi dengan sesama. Kesabaran dibutuhkan, sebab kita menghadapi bermacam karakter manusia. Mudah bergaul, sebab kita akan bertemu dan bergaul dengan penghuni-penghuni kost tersebut.<sup>80</sup>

<sup>80</sup> Freddy, Kost, Sewa dan Kontrakan, <https://www.kostkost.com/>

Bisnis kamar kost (sewa kamar) dirasakan banyak manfaatnya oleh pengusaha kamar kost karena memberikan pengaruh yang cukup besar bagi perkembangan usaha selanjutnya. Persaingan yang sangat ketat menuntut para pengusaha lebih jeli lagi dalam memasarkan usahanya, jika mereka tidak mampu untuk bersaing. Maka tidak menutup kemungkinan usaha yang dijalankan akan berhenti karena lemahnya pertahanan menghadapi pesaing. Untuk itu, para pengusaha yang ingin maju harus memiliki strategi bersaing yang kuat agar usahanya tetap bertahan.

#### 4.2 Sistem Perjanjian Bisnis Kamar Kost di Lingkungan IAIN Parepare

Sistem adalah sekelompok komponen dan elemen yang digabungkan menjadi satu untuk mencapai tujuan tertentu. Sistem berasal dari bahasa Latin (*systema*) dan bahasa Yunani (*sustēma*) adalah suatu kesatuan yang terdiri komponen atau elemen yang dihubungkan bersama untuk memudahkan aliran informasi, materi atau energi untuk mencapai suatu tujuan.<sup>81</sup> Bisnis adalah usaha menjual barang atau jasa yang dilakukan oleh perorangan, sekelompok orang atau organisasi kepada konsumen (masyarakat) dengan tujuan utamanya adalah memperoleh keuntungan/laba (profit).<sup>82</sup> Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>83</sup> Sedangkan Kost berasal dari kata indekost yang berarti menumpang tinggal dikamar atau kamar yang disewakan, tinggal di kamar

<sup>81</sup> Arif Ashkaf, *Pengertian Sistem*, <https://arifashkaf.wordpress.com/>

<sup>82</sup> Adam Japandi, <https://japandiadam.wordpress.com/>

<sup>83</sup> Budiman NPD Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris* (Jakarta: Rajawali Press, 2005) h. 11-12

orang lain dengan atau tanpa makan dengan membayar setiap bulannya.<sup>84</sup> Dalam perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pemilik kamar kost atau sering juga disebut dengan kost dan penghuni kamar sewa di lingkungan kampus IAIN Parepare, para pihak melakukan perjanjian sewa dengan cara lisan.

Hal ini disebutkan oleh Ibu Sunuwati, selaku pemilik kost Pondok Green House mengatakan bahwa:

“Idealnya ada perjanjian tertulis antara penyewa dan pemilik, tetapi saya sendiri belum menerapkan perjanjian tertulis melainkan masih lisan.”<sup>85</sup>

Perjanjian lisan yang dilakukan antara pemilik dan penyewa, di mana kesepakatan mengenai besaran uang sewa kamar di kamar kost yang disesuaikan dengan jangkawaktu sewa. Masing-masing pemilik Kamar Kost di lingkungan IAIN Parepare, telah melakukan perjanjian lisan terhadap penghuni kamar sewa, dengan kesepakatan sebagai berikut yaitu:

Satu, mengenai besaran uang sewa kamar di Kamar Kost, dalam hal ini yaitu harga sewa kamar per satu unit kamar. Dengan besaran uang sewa yang di sesuaikan dengan model kamar sewa yang ditawarkan oleh masing-masing pemilik Kamar Kost di lingkungan kampus IAIN Parepare. Seperti yang dikatakan oleh Susianti, salah satu penghuni kost Pondok Reski yang berstatus sebagai mahasiswi:

“Sebelum saya menempati kamar kost saya, bapak kost terlebih dahulu menjelaskan besaran uang sewa kamar mana yang di inginkan, karena ada kamar yang ukuran lebih luas dan adapula yang sedang. Dan saya memilih yang luas karena saya mempunyai teman untuk menjadi teman sekamar. Dan besaran uang sewanya sedikit lebih mahal dibanding dengan kamar yang luasnya sedang.”<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2006), cet. Ke-3, h.. 443

<sup>85</sup> *Wawancara*, Sunuwati, Pemilik Kos Pondok Green House.

<sup>86</sup> *Wawancara*, Susianti, Penghuni kamar Kos Pondok Reski.

Dua yaitu, mengenai jangka waktu sewa kamar kost, di mana penyewa harus membayar uang sewa sesuai kesepakatan yang telah dibuat. Selain itu, telah disepakati mengenai biaya pembayaran pajak listrik dan air. Seperti perjanjian yang dijalankan di kamar kost di mana uang sewa yang dibayar belum termasuk uang pajak listrik dan air. Karena untuk pajak listrik dan airnya dihitung perbulan dan akan dibayar angsuran perbulan. Sehingga pihak penyewa Kamar Kost harus menyiapkan dan membayar uang tagihan listrik dan air tiap bulannya. Selain itu, apabila ada keterlambatan pembayaran maka pemilik Kost akan memberikan sanksi denda kepada para penghuni Kost.

Hal ini seperti dikatakan oleh Bapak La Tahah, selaku pemilik kost Pondok Reski bahwa:

“Untuk masalah pembayaran sewa kamarnya akan dibayar tiap tahunnya, beda dengan uang listriknya sesuai berapa banyak fasilitas elektronik yang digunakan di dalam kamarnya, jika ada keterlambatan dalam membayar akan diberi sanksi berupa denda.”<sup>87</sup>

Hal tersebut dibenarkan oleh Susianti selaku anak kost Bapak La Tahah:

“Sewa kamarnya kita bayar pertahun, dan itu belum termasuk pembayaran listriknya, untuk tagihan listriknya tiap orang bayar perbulan sesuai pemakaiannya, seperti saya bayar 50 ribu perbulan karena saya pakai laptop dan kipas angin dikamar. Jika tiap bulan telat membayar akan didenda 2 ribu perhari”<sup>88</sup>

Dari wawancara di atas, dapat disimpulkan bahwa sebelum pihak penyewa menempati kamar kostnya, pihak pemilik telah memberikan suatu perjanjian yang disetujui pula oleh pihak penyewa dengan konsekuensi apabila perjanjian dilanggar oleh penyewa.

---

<sup>87</sup>Wawancara, La Tahah, Pemilik Kos Pondok Reski

<sup>88</sup>Wawancara, Susianti, Penghuni Kos Pondok Reski

Jenis perjanjian yang terdapat dalam perjanjian sewa-menyewa merupakan jenis perjanjian campuran. Perjanjian campuran yaitu perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian.<sup>89</sup> Di mana dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat berbagai jenis perjanjian yaitu sebagai berikut:

Pertama, berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa pihak penyewa ternyata ada perjanjian yang dilakukan sebelum penyerahan barang yaitu sebelum pemilik kamar kost menyerahkan barang kepada penyewa atau dalam hal ini kamar kost ialah kesepakatan membayar uang sewa sebelum jatuh tempo sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika perjanjian sudah dibuat sebelum penyewa mulai menempati kamar maka seharusnya para penyewa itu harus mentaatinya sesuai dengan perjanjian yang ada.

Kedua, perjanjian mengenai peraturan yang dibuat oleh pemilik kamar kost. Pada umumnya setiap kamar kost yang ada di lingkungan kampus IAIN Parepare membuat peraturan yang harus dipatuhi oleh setiap penghuni kamar kost, yaitu diantaranya:

1. Tamu bukan muhrim tidak boleh masuk kamar cukup diruang tamu
2. Menjaga kebersihan lingkungan kamar kost
3. Hemat listrik dan air
4. Menerima tamu tidak boleh pada waktu magrib dan tidak boleh pulang lewat dari jam 10 malam.
5. Menjaga fasilitas dan perlengkapan kamar kost

---

<sup>89</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: PT Alumni, 2011) hal. 20

Peraturan yang telah dibuat adalah sesuatu yang harus dipatuhi dan ditaati maka dengan adanya peraturan yang dibuat para penghuni dapat mematuhi peraturan tersebut dengan baik dan tidak boleh melanggar peraturan yang ada.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hafid selaku pemilik kost, menyatakan bahwa:

“Banyak sekali mahasiswa yang tidak mematuhi peraturan yang telah dibuat. Contohnya, dalam menjaga kebersihan lingkungan kamar kost, mereka menyadari bahwa kebersihan itu penting untuk menjaga kesehatan dan kebersihan itu merupakan sebagian dari iman dan jika kamar itu bersih kita akan merasa nyaman untuk menempatnya. Selebihnya banyak akan hal itu sehingga mereka tidak perlu dengan kebersihan, jangankan untuk membersihkan ruang tamu atau tempat parkir motor kamarnya sendiri saja tidak sempat ia bersihkan dan mereka memberikan berbagai alasan seperti tidak ada waktu untuk membersihkannya karena sibuk kuliah, ada juga yang mengatakan banyak tugas kuliah jadi tidak sempat untuk membersihkan kamar.”<sup>90</sup>

Lanjut bapak Hafid mengatakan bahwa:

“Belum lagi peraturan mengenai jam bertamu, yang sudah jelas sebelum jam 10 malam tamu penghuni kost untuk meninggalkan lokasi demi kenyamanan penghuni kamar lainnya, tetapi masih banyak penghuni melanggar peraturan yang telah dibuat”.

Hal ini juga dinyatakan oleh Rosdiana, salah satu pengusaha kamar kost bahwa:

“Peraturan yang telah saya buat dalam membantu antar sesama penghuni agar tetap nyaman, seperti menjaga kebersihan dalam kamar ataupun halaman kamarnya agar tetap bersih kerap sekali di abaikan, sehingga penghuni kamar lain merasa tidak nyaman, ataupun kebisingan yang dibuat salah satu penghuni kamar di jam istirahat membuat penghuni kamar lainnya terganggu.”<sup>91</sup>

Berdasarkan wawancara tersebut peraturan yang telah disepakati sebelumnya mengenai kebersihan, tampak sampah plastik berserakan di depan halaman dan kebersihan di beberapa sisi kamar terlihat berdebu karena jarang dibersihkan. Menjaga kebersihan itu sangat baik untuk kehidupan karena jika lingkungan kita bersih maka

<sup>90</sup>Wawancara, Hafid, 67 tahun, Pengusaha Kamar Kos Pak RT.

<sup>91</sup> Wawancara, Rosdiana, 60 tahun, Pengusaha Kamar Kos Pondok Numairah.

kita akan merasa nyaman untuk tinggal disana dan kebersihan itu sebagian dari iman, untuk menjaga iman kita berarti kita harus menjaga kebersihan. Kemudian peraturan tentang pembayaran uang sewa yang harus dibayar dengan tepat waktu tetapi banyak dari penyewa melanggar peraturan yang ada, sehingga berdampak bagi pihak pemilik kamar kost yang harus menggunakan uang pribadi terlebih dahulu untuk menutupi kebutuhan-kebutuhan yang ada di kamar kostnya, seperti membayar tagihan listrik ataupun membeli peralatan yang rusak. Maupun peraturan dalam menghargai sesama penghuni kamar kost untuk tidak mengganggu pada jam tertentu tetap saja dilanggar. Peraturan itu dibuat untuk ditaati bukan untuk dilanggar seharusnya para penyewa menyadari dengan adanya peraturan maka akan membuat kita menjadi baik dan peraturan itu sangat bermanfaat untuk kedepannya sebagai pembentuk etika kita menjadi lebih baik.

Berdasarkan wawancara dengan ibu Sunuwati selaku pemilik kamar kost Pondok Green House dalam menanggapi pelanggaran anak kostnya, bahwa:

“Paling banyak anak kost melanggar di jam malam atau jam bertamu, di mana telah ditegaskan untuk tidak melewati batas jam keluar malam dan jam bertamu tetapi masih saja ada yang melanggar, terlebih tentang kebersihan. Masih banyak yang melalaikan tugasnya dalam menjaga kebersihan baik dalam kamar maupun luar kamar.”<sup>92</sup>

Hal ini dibenarkan oleh St. Marhama salah satu anak Kost Ibu Sunuwati di Pondok Green House, yang mengatakan bahwa:

“Disini jam bertamu dan jam keluar malam ada batasnya, tetapi kami anak organisasi kadang melalaikan peraturan itu karena kegiatan di kampus yang sangat padat sehingga kami mendapat teguran untuk bisa lebih menghargai peraturan yang ada.”<sup>93</sup>

<sup>92</sup> Wawancara, Sunuwati, Pemilik Kamar Kos Pondok Green House.

<sup>93</sup> Wawancara, St. Marhama, Penyewa Kamar Kos Pondok Green House.

Berdasarkan hasil wawancara dengan 14 informan selaku pemilik kost yang ada di lingkungan kampus IAIN Parepare, rata-rata jawabannya sama mengenai peraturan atau perjanjian yang disepakati oleh kedua pihak masih banyak penyewa melanggar apa yang menjadi kewajiban mereka.

*Pertama*, kewajiban membayar uang sewa dengan tepat waktu tetapi pada kenyataannya para penyewa tidak melaksanakan kewajibannya dengan tepat waktu seperti yang dibuat didalam perjanjian pada saat pertama kali mereka menempati kamar kostnya. Setelah dilakukan penelitian dengan mewawancarai beberapa pemilik kost ternyata 8 dari 10 penyewa tidak membayar uang sewa dengan tepat waktu sesuai dengan perjanjian awal dengan berbagai alasan yang diberikan mengapa mereka tidak membayar uang sewa dengan tepat waktu.

*Kedua*, kewajiban menjaga kebersihan. Para penyewa sebenarnya tahu apa yang menjadi tanggungjawab mereka atau apa yang harus mereka lakukan tetapi kebanyakan dari mereka hanya tahu tentang tanggungjawab itu tetapi mereka tidak menjalankan apa yang sudah menjadi tanggungjawab mereka. Perbandingan dari 10 informan hanya 2 atau 3 orang yang selalu menjaga dan membersihkan kamar kost dengan baik karena mereka menyadari bahwa kebersihan itu penting untuk menjaga kesehatan dan kebersihan itu merupakan sebagian dari iman dan jika kamar itu bersih kita akan merasa nyaman untuk menempatnya. Selebihnya banyak informan yang tidak sadarkan hal itu sehingga mereka tidak peduli dengan kebersihan, jangankan untuk membersihkan ruang tamu atau tempat parkir motor, kamarnya sendiri saja tidak sempat ia bersihkan dan mereka memberikan berbagai alasan seperti tidak ada waktu untuk membersihkannya karena sibuk kuliah, ada juga yang mengatakan banyak tugas kuliah jadi tidak sempat untuk membersihkan kamar.

Berangkat dari hasil wawancara oleh pemilik kost di atas, 14 informan selaku pihak penyewa beranggapan demikian yang telah dijelaskan oleh pemilik kost bahwa tanggungjawab mereka dalam hal kebersihan dan waktu pembayaran sewa kamar masih seringkali dilalaikan, meskipun mereka sudah mengetahui dengan jelas apa yang telah menjadi kewajibannya.

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa etika penyewa dalam praktik perjanjian yang telah disepakati sebelum mereka menempati kamar yaitu sebagian besar penyewa tidak mematuhi peraturan yang berlaku, baik dalam hal penyewa tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar uang sewa dengan tepat waktu maupun tidak menjaga dan membersihkan kamar kost dengan baik ataupun hal lain yang mengakibatkan kesenjangan berbisnis kamar kost khususnya di lingkungan IAIN Parepare.

Sedangkan perlu kita ketahui bahwa di dalam sewa-menyewa (*ijarah*) ada hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan dengan baik seperti penyewa berkewajiban menyerahkan uang pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan di dalam perjanjian, karena dalam sewa menyewa dan pihak penyewa harus beretika dengan baik seperti harus jujur dan bertanggungjawab sesuai dengan prinsip etika bisnis Islam. Kebolehan transaksi sewa-menyewa (*ijarah*) didasarkan pada sejumlah keterangan Al-Qur'an dalam QS. Al-Baqarah (2): 233 sebagai berikut:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِضُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ

وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Terjemahnya:

"Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah

kepada Allah SWT. dan ketahuilah bahwa Allah SWT. Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”<sup>94</sup>

Dalil di atas adalah ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut” ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan, berkat kewajiban untuk membayar upah secara patut. Dalam hal ini termasuk didalamnya jasa sewa-menyewa.<sup>95</sup>

Salah satu perjanjian antara kedua belah pihak itu adalah tentang waktu pembayaran uang sewa yang harus dibayar sesuai dengan waktu yang telah ditentukan atau yang telah disepakati antara kedua belah pihak tersebut dan harus mematuhi peraturan yang ada. Tetapi pada kenyataannya ternyata perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) indekost ini tidak dibuat secara tertulis melainkan secara lisan sehingga isinya tidak memiliki konsekuensi hukum, waktu pembayarannya juga tidak sesuai dengan isi perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak. Seharusnya penyewa membayar uang sewa sesuai dengan isi perjanjian yang telah dibuat. Pada 8-10 pihak penyewa ini juga pelaksanaan *ijarah*nya belum sesuai dengan hak dan kewajiban dalam sewa-menyewa dikarenakan disini seharusnya penyewa membayar uang sewa sesuai dengan waktu yang telah disepakati.

#### **4.3 Analisis Etika Bisnis Islam Dalam Bisnis Kamar Kost Di Lingkungan IAIN Parepare**

Hasil etika penyewa dalam pelaksanaan *ijarah* indekost ditinjau dari etika bisnis Islam adalah sebagai berikut:

<sup>94</sup> Al-Qur'an dan Terjemahnya

<sup>95</sup> Muhamad Syafi'i Antonio, Bank Syariah Dari Teori Ke praktek (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 108

1. Perjanjian yang dilakukan pada kamar kost yang ada di lingkungan kampus IAIN Parepare ini sudah sesuai dengan etika bisnis Islam karena didalam perjanjian sudah dijelaskan apa yang seharusnya dilakukan penyewa dalam sewa menyewa kamar kost.

2. Penyerahan yang dilakukan pada kamar kost yang ada di lingkungan kampus IAIN Parepare sudah sesuai dengan etika bisnis Islam karena didalam penyerahan yang dilakukan sudah menunjukkan adanya prinsip-prinsip etika bisnis Islam yaitu salah satunya adalah prinsip umum penyerahan total.

3. Peraturan yang ada pada kamar kost yang ada di lingkungan kampus IAIN Parepare belum sesuai dengan etika bisnis Islam karena dengan adanya peraturan seharusnya penyewa mematuhi semua peraturan yang ada tetapi pada kamar kost yang ada di lingkungan kampus IAIN Parepare banyak penyewa yang tidak mematuhi peraturan itu. Dengan tidak mematuhi peraturan itu berarti belum para penyewa belum menerapkan prinsip-prinsip etika bisnis yaitu prinsip tanggungjawab dan kejujuran. Tetapi masih banyak penyewa yang tidak mematuhi peraturan karena banyak penyewa yang terlambat membayar uang sewa, dan banyak penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku.

Seharusnya dalam teori etika bisnis Islam pertama mengedepankan kesatuan dan integritas, pemaknaan integritas antar semua bidang kehidupan, agama, ekonomi, dan sosial-politik-budaya. Kesatuan antara kegiatan bisnis dengan moralitas dan pencarian ridha Allah SWT.. Kesatuan pemilikan manusia dengan pemilikan Tuhan. Kekayaan (sebagai hasil bisnis) merupakan amanah Allah SWT. (pemiliknya bersifat tidak mutlak), dan karenanya dalam setiap pemilikannya oleh individu terkandung kewajiban-kewajiban sosial.

*Kedua* kesamaan, pemaknaan kemampuan kreatif dan konseptual pelaku bisnis yang berfungsi membentuk, mengubah dan mengembangkan semua potensi kehidupan alam semesta menjadi sesuatu yang konkret dan bermanfaat.

*Ketiga* Intelektualitas, pemaknaan Kemampuan kreatif dan konseptual pelaku bisnis yang berfungsi membentuk, mengubah dan mengembangkan semua potensi kehidupan alam semesta menjadi sesuatu yang konkret dan bermanfaat. Prinsip umum Kehendak bebas, pemaknaan Kemampuan bertindak pelaku bisnis tanpa paksaan dari luar, sesuai dengan parameter ciptaan Allah SWT..

*Keempat* Tanggung jawab dan akuntabilitas, pemaknaan Ketersediaan pelaku bisnis untuk bertanggungjawab atas tindakannya.

*Kelima* penyerahan total, pemaknaan kemampuan pelaku bisnis untuk menjadikan penghambat manusia kepada Tuhan sebagai wawasan batin sekaligus komitmen moral yang berfungsi memberikan arah, tujuan dan pemaknaan terhadap aktualisasi kegiatan bisnis.

*Keenam* kejujuran, pemaknaan kejujuran pelaku bisnis untuk tidak mengambil keuntungan hanya untuk dirinya sendiri (tidak suap atau menimbun atau curang atau menipu), kejujuran atas harga yang layak (tidak manipulasi), kejujuran atas mutu barang yang dijual (tidak memalsukan produk).

*Ketujuh* keadilan, pemaknaan kemampuan pelaku bisnis untuk menciptakan keseimbangan atau moderasi dalam transaksi (seperti dalam takaran atau timbangan) dan membebaskan penindasan (seperti riba dan monopoli).

*Kedelapan* keterbukaan, pemaknaan Kesediaan pelaku bisnis untuk menerima pendapat orang lain yang lebih baik dan lebih benar, serta menghidupkan potensi dan inisiatif yang konstruksi, kreatif dan positif.

*Kesembilan* kebaikan bagi orang lain, pemaknaan kesediaan pelaku bisnis untuk memberikan kebaikan kepada orang lain (seperti penjadwalan ulang hutang, menerima pengembalian barang yang telah dibeli, membayar hutang setelah jatuh tempo).

*Kesepuluh* kebersamaan, pemaknaan kebersamaan pelaku bisnis dalam membagi dan memikul beban sesuai dengan kemampuan masing-masing, kebersamaan dalam memikul tanggungjawab sesuai dengan beban tugas, dan kebersamaan dalam menikmati hasil bisnis secara profesional.

Sedangkan di kamar kost yang ada di lingkungan kampus IAIN Parepare yang peneliti teliti ini belum menerapkan prinsip-prinsip yang ada didalam etika bisnis Islam diantaranya yaitu belum menerapkan prinsip kejujuran dan tanggungjawab. Tanggung jawab mempunyai arti ketersediaan untuk melakukan apa yang harus dilakukan dengan sebaik mungkin. Bertanggungjawab berarti bersikap terhadap tugas yang membebani seseorang merasa terikat untuk menyelesaikan demi tugas itu sendiri. Kesiediaan untuk bertanggungjawab termasuk kesiediaan untuk diminta dan untuk memberika pertanggungjawaban atas tindakan-tindakannya atas pelaksanaan tugas dan kewajibannya. Dalam konsep etika bisnis Islam mengelola bisnis haruslah secara profesional dan mempunyai komitmen yang tinggi juga tanggungjawab terhadap apa yang sudah dilakukan.

Tanggung jawab dalam sewa-menyewa (*ijarah*) indekost pemilik tidak hanya bertanggungjawab terhadap para penyewa saja tetapi penyewa harus bertanggungjawab membayar apa yang sudah dipakai atau ditempati dalam sewa-menyewa (*ijarah*). Penyewa harus menyadari bahwa dalam sewa-menyewa (*ijarah*) harus bersikap jujur dan tidak melakukan kebohongan atau kecurangan.

Berdasarkan etika bisnis Islam pelaksanaan sewa-menyewa (*ijarah*) indekost yang terjadi di kamar kost yang ada di lingkungan kampus IAIN Parepare belum sesuai dengan etika bisnis Islam, karena masih terdapat ketidakjujuran, dan tidak bertanggungjawab dalam pembayaran uang sewa indekost. Dalam pembayaran uang sewa indekost menurut etika bisnis Islam harus jujur tidak boleh ada kecurangan dan harus bertanggungjawab terhadap apa yang sedang dilakukan. Tanggungjawab merupakan bentuk pertanggungjawaban atas setiap tindakan. Prinsip tanggungjawab menurut Sayid Qutab adalah tanggungjawab yang seimbang dalam segala bentuk dan ruang lingkupnya, antara jiwa dan raga, antara rang keluarga, antara individu, dan masyarakat serta antara masyarakat lainnya.



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian oleh penulis yang telah lakukan, penulis mengambil Simpulan sebagai berikut:

- 5.1.1 Sistem Perjanjian yang di sepakati oleh pihak penyewa dengan pihak pemilik kamar kost dalam melakukan bisnis kamar kost yakni dengan sistem perjanjian campuran di mana terdapat berbagai jenis perjanjian atau peraturan didalamnya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
- 5.1.2 Analisis Etika Bisnis Islam ditinjau dari prinsipnya, pihak penyewa atas peraturan yang telah dibuat sebelum mereka menempati kamar, di mana peraturan yang dibuat belum sesuai dengan etika bisnis Islam karena dengan adanya peraturan seharusnya penyewa mematuhi semua peraturan yang ada tetapi pada prakteknya banyak penyewa yang tidak mematuhi peraturan itu. Dengan tidak mematuhi peraturan itu berarti belum para penyewa belum menerapkan prinsip-prinsip etika bisnis yaitu prinsip tanggungjawab (*Responsibility*) dan kejujuran (*Quantity*).

#### 5.2 Saran

Berdasarkan atas keseluruhan data yang diperoleh penulis dan segenap kemampuan yang dimiliki oleh penulis, maka beberapa saran yang dapat penulis berikan adalah:

- 5.2.1 Kepada pihak pemilik kamar (pihak yang menyewakan) indekost di lingkungan IAIN Parepare, hendaknya pihak pemilik kamar kost harus lebih tegas dalam mengontrol dan mengawasi pihak penyewa agar mereka

mematuhi peraturan-peraturan yang sudah ditetapkan dalam sewa menyewa (*ijarah*) indekost

- 5.2.2 Pihak penyewa dalam kegiatan sewa-menyewa harusnya melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajibannya dalam menerima peraturan-peraturan yang ada sehingga dapat menerapkan prinsip-prinsip etika bisnis Islam yakni jujur dan bertanggungjawab atas apa yang telah dilakukan atau apa yang sudah menjadi kewajiban kita.



## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an dan Terjemahnya. 2009. *Departemen Agama RI*. Jakarta: PT. Mizan Pustaka.
- Ahmad, Dedi dkk. 2018. *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar* (Studi Kasus Kamar Milik HJ. Siti Munjinah Di Kelurahan Makmur Kecamatan Palaran), *Jurnal Brajaniti*, Edisi 3 No.5.
- Ahmad, Mustaq. 2001. *Business Ethics in Islamic*. Pustaka: Al-kausar.
- Al-Faifii, Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya. 2013. *Ringkasan Fiqh Sunnah Sayyid Sabiq*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar.
- Alma, Buchari. 2010. *Pengantar Bisnis*. Bandung: Alfabet. Cet. Ke-14
- Al-Qazwiniy, Muhammad Saw. bin Yazid Abu 'Abdullah. 2004. *Sunan Ibnu Majah* Beirut: Dar al- Fikr. Jilid II.
- Amalia, Fitri. 2014. *Etika Bisnis Islam: Konsep dan Implementasi Pada Pelaku Usaha Kecil*, *Jurnal Al-Iqtishad*, Vol. IV, No. 1.
- Amirullah, Hardjanto. 2005. *Pengantar Bisnis*, Edisi 2. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Antonio, Muhammad Saw. Syafi'i. 2001. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani. Cet. Ke-1.
- Anwar, Syamsul. 2005. *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*.
- \_\_\_\_\_. 2007. *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Azizy, A. Qodri. 2004. *Membangun Fondasi Ekonomi Umat; Meneropong Prospek Berkembangnya Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Cet. Ke-2.
- Badruzaman, Mariam Darius. 2011. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: PT Alumni.
- Boone, Louis E. 2007. *Pengantar Bisnis Kontemporer, Edisi 11*. Jakarta: Salemba Empat.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1990. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet. 3. Jakarta: Balai Pustaka.
- Djakfar, Muhammad Saw.. 2012. *Etika Bisnis: Menangkap Spirit Ajaran Langit dan Pesan Moral Ajaran Bumi*. Jakarta: Penebar Plus.

- Fachruddin HD. 2002. *Mencari Karunia Allah SWT.*. Jakarta: Rineka Cipta. Cet. Ke-2.
- Gitosudarmo, Indriyo. 1997. *Pengantar Bisnis, Edisi 2*. Yogyakarta: BPFE.
- Hadi, Sutrisno. 1991. *Metodelogi Research*. Yogyakarta: Andi Offset.
- \_\_\_\_\_. 1983. *Metodologi Research Jilid I*. Yogyakarta: Andi Offset.
- \_\_\_\_\_. 1992. *Metodelogi Research, Jilid II*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Hasan, M. Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hidayat, Dany. 2015. *Pencapaian Masalah Melalui Etika Bisnis Islam Studi Kasus Restoran Mie Akhirat*, JurnalJESTT, Vol. 2, No. 11.
- Huda, Qomarul. 2001. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras.
- Idri. 2006. *Hadis Ekonomi*. Bandung: Pustaka Setia.
- Karim, Helmi. 1997. *Fiqh Muamalah, Cet. 2*; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana. Cet. Ke-6.
- Mas'adi, Ghufron A. 2002. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Moleong, Lexy J. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Rosda Karya.
- Muhamad. 2004. *Etika Bisnis Isalami*. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan.
- Muslich, Ahmad Wardi. 2013. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah
- Nawawi, Muhammad Saw.. *Tausyih 'Ala Ibni Qosim*. Surabaya: Maktabah al-Hidayah, t.t.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrwardi. 1994. *HukumPerjanjian dalam Islam, Cet. I*; Jakarta: Sinar Grafika.
- Poerwadarminta, W.J.S. 2003. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. edisi ke 3. Jakarta: Balai Pustaka.
- Prastowo, Andi. 2010. *Menguasai Teknik-Teknik Koleksi Data Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Diva Press.
- Rahardjo, Dawan. 1990. *Etika Ekonomi dan Manajemen*. Yogyakarta: Tiara Wacana.
- Rasyid, Sulaiman. 2008. *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Algensindo.

- Rohmah, Siti. 2014. *Penerapan Nilai-Nilai Etika Bisnis Islam di Hotel Madani Syariah Yogyakarta*. Skripsi Sarjana; UIN Sunan Kalijaga: Yogyakarta.
- Sabiq, Sayyid. 2006. *Fiqh Sunnah*. Jakarta: Cempaka Putih.
- Sadilly, Hasan. 1993. *Ensiklopedi Umum* (Cet. 10), Yogyakarta: Kanisius.
- Saydam, Gouzali. 2006. *Panduan Lengkap Pengantar Bisnis (Introduction to Business)*. Bandung: Alfabeta. Cet. Ke-1.
- Shiddieqy, Hasbi Ash. 1974. *Pengantar Fiqh Muamalat*. Jakarta: Bulan Bintang.
- Silalahi, Gabriel Amin. 2003. *Metode Penelitian dan Study Kasus*. Sidoarjo: CV. Citra Media.
- Sinaga, Budiman NPD. 2005. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris*. Jakarta: Rajawali Press.
- Subandi, Bambang. 2000. *Bisnis Sebagai Strategi Islam*. Surabaya: Paramedia..
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradya Paramita.
- Suhendi, Hendi. 2002. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_. 2008. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Sukirno, Sadono. 2006. *Pengantar Bisnis*. Jakarta: Kencana. Cet. Ke-2.
- Sule, Ernie Tisnawati. 2009. *Pengantar Manajemen*. Jakarta: Kencana. Cet. Ke-4.
- Sulfianti, Vivi. 2015. *Sistem Penyewaan Kamar Kost di Kelurahan Bukit Harapan Kecamatan Soreang Kota Parepare (Perspektif Hukum Islam)* (Skripsi Sarjana; Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam STAIN: Parepare.
- Sumarni, Murti dan John Shuprihanto. 1995. *Pengantar Bisnis*. Yogyakarta: Liberty.
- Suryana. 2008. *Kewirausahaan: Pedoman Praktis; Kiat dan Proses Menuju Sukses*. Jakarta: Salemba Empat.
- Syafe'i, Rachmat. 2001. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.
- Tim Penyusun. 2013. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Makalah dan Skripsi)*, Edisi Revisi. Parepare: STAIN Parepare.

## Internet

Ashkaf, Arif, *Pengertian Sistem*, <https://arifashkaf.wordpress.com/>

Choir, *Prinsip-prinsip Dasar Dalam Etika Bisnis Islam*, <http://zonaekis.com/prinsip-prinsip-dasar-dalam-etika-bisnis-islam/> (12 Juni 2018).

Freddy, Kost, Sewa dan Kontrakan, <https://www.kostindekost.com/>

Husny. “*Konsep Ijarah Dalam Islam*” dalam <http://www.fikihonline.co.cc/>.(13 Mei 2018)

Japandi, Adam, <https://japandiadam.wordpress.com/>Ridwan, Ahmad Hasan, *Etika Bisnis Islami*, dalam <http://www.etika-bisnis-dalam-Islam.info.html> (13 Mei 2018)

Kamus Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kata.web.id>

Rosadi, Dadi dan Febi Oktarista Andriawan, “*Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kost Di kota Bandung Berbasis Android*” *Jurnal Computech & Bisnis*. <http://jurnal.stmik-mi.ac.id/index.php/jcb/article/view/145/169>, (diakses pada 20 Des 2018)

Wibowo, *Etika Bisnis Dalam Islam*, <http://www.etika-bisnis-dalam-Islam.info.html> (13 Mei 2018)



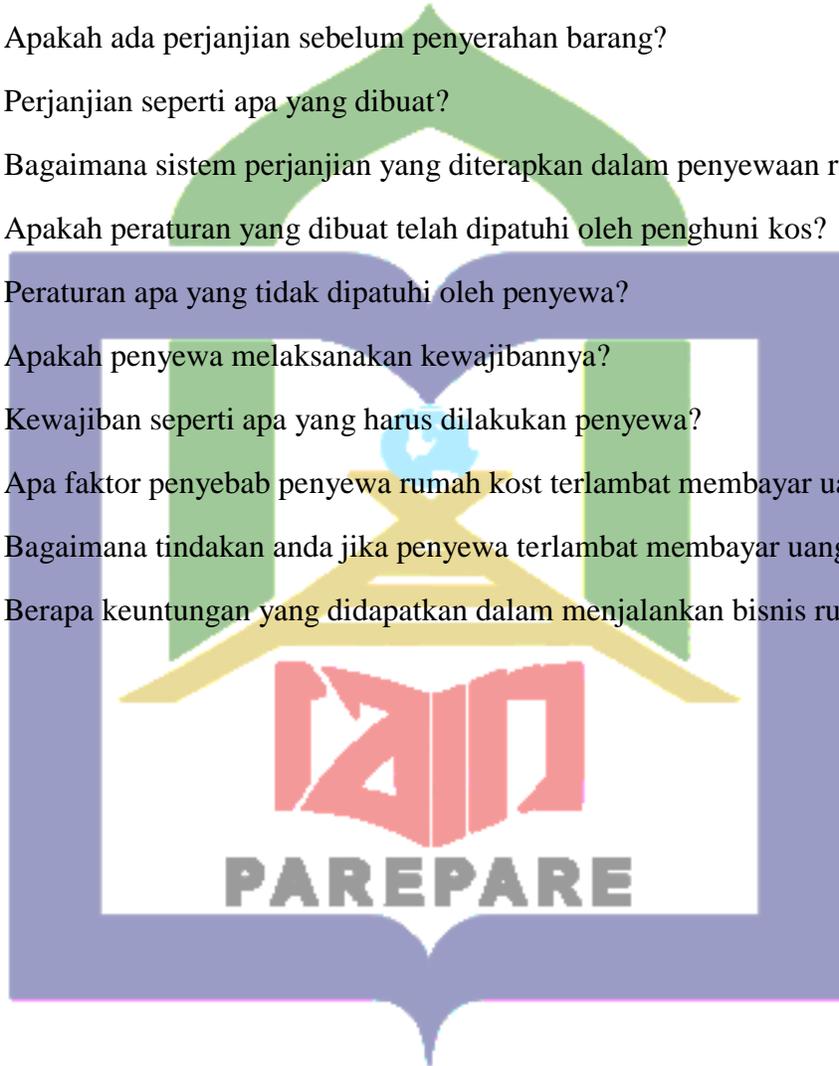
# LAMPIRAN



## PEDOMAN WAWANCARA

Pertanyaan Untuk Pemilik Rumah Kos:

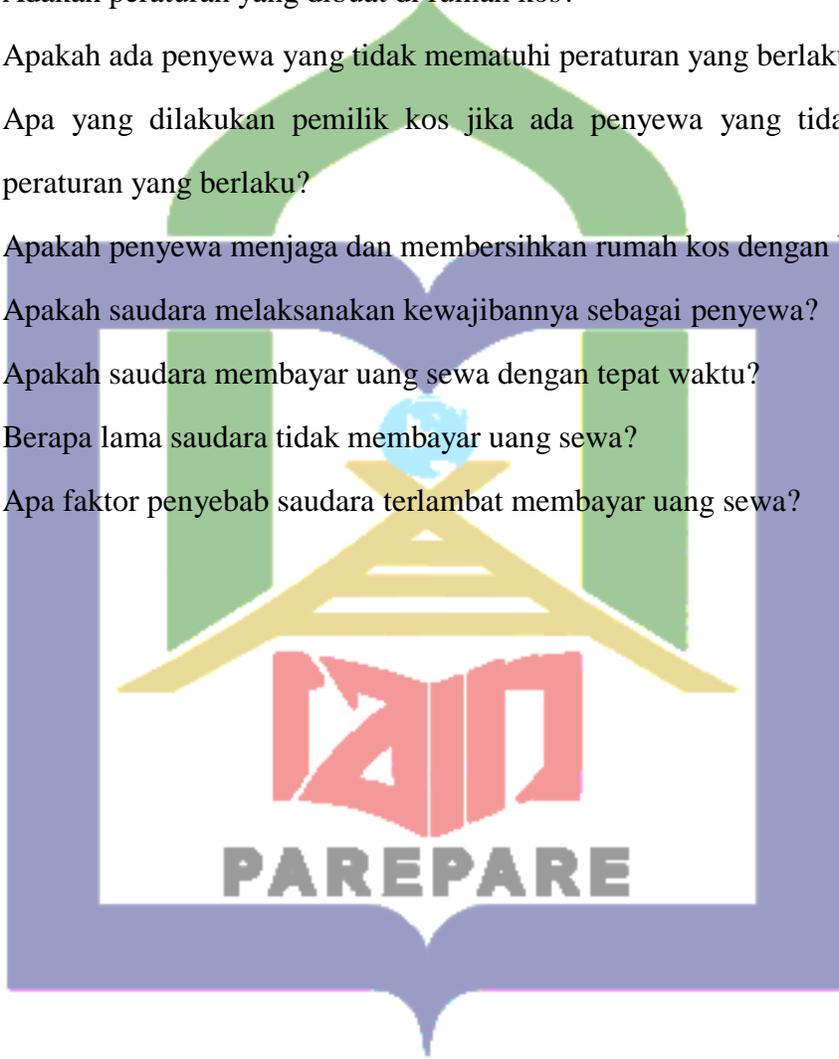
1. Apa kendala dalam menjalankan bisnis rumah kos-kosan?
2. Apakah ada perjanjian sebelum penyerahan barang?
3. Perjanjian seperti apa yang dibuat?
4. Bagaimana sistem perjanjian yang diterapkan dalam penyewaan rumah kos?
5. Apakah peraturan yang dibuat telah dipatuhi oleh penghuni kos?
6. Peraturan apa yang tidak dipatuhi oleh penyewa?
7. Apakah penyewa melaksanakan kewajibannya?
8. Kewajiban seperti apa yang harus dilakukan penyewa?
9. Apa faktor penyebab penyewa rumah kost terlambat membayar uang sewa?
10. Bagaimana tindakan anda jika penyewa terlambat membayar uang sewanya?
11. Berapa keuntungan yang didapatkan dalam menjalankan bisnis rumah kos?



## PEDOMAN WAWANCARA

Pertanyaan untuk Pihak Penyewa:

1. Adakah perjanjian sebelum penherah barang?
2. Adakah peraturan yang dibuat di rumah kos?
3. Apakah ada penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku?
4. Apa yang dilakukan pemilik kos jika ada penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku?
5. Apakah penyewa menjaga dan membersihkan rumah kos dengan baik?
6. Apakah saudara melaksanakan kewajibannya sebagai penyewa?
7. Apakah saudara membayar uang sewa dengan tepat waktu?
8. Berapa lama saudara tidak membayar uang sewa?
9. Apa faktor penyebab saudara terlambat membayar uang sewa?



## BIOGRAFI PENULIS



Riski Wibowo, Lahir di Parepare, Kecamatan Soreang, Kota Parepare, Sulawesi Selatan pada tanggal 08 Agustus 1996. Anak kedua dari 3 bersaudara yaitu dari pasangan Radyo dan Sarwati. Penulis Memulai pendidikannya di bangku Sekolah Dasar Negeri (SDN) Negeri 2 Parepare, kemudian melanjutkan pendidikannya di SMP Negeri 2 Parepare. Selanjutnya di Sekolah Menengah Kejuruan Negeri (SMKN) 2 Parepare, Jurusan Multimedia. Kemudian melanjutkan jenjang pendidikan ke Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare pada tahun 2014 sampai dengan penulisan skripsi ini. Dan Lulus Program sarjana (S1) fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam dengan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Parepare pada tahun 2020.

Penulis memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dengan mengajukan tugas akhir berupa skripsi yang berjudul **“Praktik Bisnis Kamar Kost di Lingkungan IAIN Parepare (Analisis Etika Bisnis Islam).”**