

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Badan Pusat Statistik jumlah mahasiswa di Indonesia semakin meningkat tiap tahunnya. Tercatat pada tahun 2021 jumlah mahasiswa Indonesia mengalami kenaikan hingga 4,1% dibandingkan tahun sebelumnya (Kemendikbud Ristek, 2023). Sehingga kebutuhan akan tempat tinggal yang aman, nyaman dengan harga terjangkau menjadi incaran mahasiswa, terutama bagi mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan di luar kota atau luar negeri. Tempat tinggal sementara atau rumah kos adalah bangunan yang digunakan sebagian atau seluruhnya untuk tempat tinggal yang disewakan sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos.

Kebutuhan yang kian meningkat membuat bisnis sewa-menyewa kamar kos semakin marak dan menjadi salah satu bisnis yang menjanjikan. Bisnis kos terbagi 2 kategori yaitu kategori bisnis sampingan dan serius. Dikatakan sebagai bisnis sampingan, karena hanya memanfaatkan ruangan-ruangan dalam kamar atau kamar-kamar yang kosong dari pada tidak mempunyai nilai apapun. Sedangkan dikatakan sebagai bisnis yang serius, karena tujuannya memang berbisnis dalam bidang penyedia tempat kos.

Namun pada dasarnya apapun bisnis yang dilakukan sebagai umat muslim haruslah senantiasa sejalan dengan ketentuan syariat. Hendaknya rezeki yang diperoleh halal dan diridhai oleh Allah SWT agar terciptanya kesejahteraan di dunia dan di akhirat. Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam al-Qur'an Surah al-Mulk ayat 15 yang berbunyi:

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذَلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ ۚ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ

Terjemahnya:

"Dialah yang menjadikan bumi untuk kamu yang mudah dijelajahi, maka jelajilah di segala penjurunya dan makanlah sebagian dari rezeki-Nya. Dan hanya kepada-Nya-lah kamu (kembali setelah) dibangkitkan." (Departemen Agama RI 2011, 563)

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah SWT menyuruh hambanya di dalam mencari rezeki yang Allah SWT telah siapkan di bumi ini dengan cara yang halal dan senantiasa mengingatkannya. Hal ini dilakukan agar ketika rezeki tersebut diperolehnya maka dia harus mempergunakan harta miliknya dengan benar dan baik. Fenomena yang sering terjadi saat ini manusia semakin egois, individualistis, hanya memikirkan keuntungan dan bagaimana caranya agar terhindar dari kerugian. Namun ketika keberhasilan datang kepada mereka, mereka lupa bahwa harta yang mereka dapatkan hanyalah titipan dari Allah SWT yang akan dipertanggungjawabkan kelak di akhirat (Ariyadi 2018, 14)

Untuk memperoleh kesejahteraan hidup di dunia dan akhirat, Islam telah mengatur semuanya, termasuk standar etika perilaku dalam berbisnis. Adapun etika yang dicontohkan oleh Rasulullah SAW ialah melalui akhlak mulia dengan kejujuran dan tutur kata yang baik. Berbisnislah dengan penuh takwa, kebaikan, ramah, dan amanah. Serta senantiasa mengingat Allah SWT agar terhindar dari sifat-sifat buruk seperti curang, berbohong, dan menipu konsumen (Ariyadi 2018, 14)

Berdasarkan hal tersebut dalam dunia bisnis keuntungan bukanlah satu-satunya maksud dan tujuan dalam mengoperasikannya, namun dengan mengindahkan nilai-nilai dan norma-norma yang berlaku di masyarakat seperti etika, menjadi kunci keberlangsungan bisnis tersebut. Mengejar keuntungan pribadi tanpa memperdulikan pihak lain dan atau bahkan dapat merugikan pihak lain sebaiknya dihindari dalam melakukan kegiatan bisnis (Mardatillah 2013, 89)

Persaingan bisnis yang semakin ketat dewasa ini mendorong pelaku bisnis untuk menerapkan etika bisnis yang baik. Islam memandang etika atau ethos dalam bahasa Yunani memiliki makna adat, akhlak, sikap dan cara berfikir atau adat istiadat. Pengabaian terhadap etika bisnis sama halnya dengan merusak aspek kegiatan bisnis yang jelas-jelas secara tegas telah diatur dalam Islam dan tidak seharusnya diabaikan (Mardatillah 2013, 90)

Etika merupakan komponen pendukung bagi para pelaku bisnis, terutama dalam hal kepribadian, tindakan dan perilakunya (Kadir 2010, 47). Sedangkan bisnis merupakan aktivitas yang dilakukan oleh seseorang, baik itu perorangan maupun kelompok di bidang penyediaan barang maupun jasa dengan tujuan memperoleh keuntungan (Setyagustina dkk 2023, 11). Menurut Muhammad Saifullah etika bisnis adalah seperangkat prinsip-prinsip etika yang membedakan mana yang baik, buruk, harus, benar, salah dan sebagainya dan prinsip-prinsip umum yang membenarkan seseorang untuk mengaplikasikannya atas apa saja dalam dunia bisnis (Saifullah 2011, 132)

Adapun bentuk bisnis yang menjanjikan dewasa ini ialah menyediakan tempat tinggal sementara atau sewa-menyewa kamar kos. Bisnis ini disebut menjanjikan apalagi ketika mendapati lokasinya yang strategis seperti di lingkungan kampus. sewa-menyewa di bidang muamalah atau hukum Islam dikenal dengan istilah '*ijarah*' atau perjanjian sewa-menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa (Mardani 2012, 70)

Secara etimologi kata *ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-Iwadh* atau penggantian, dari sebab itulah *ats-tsawabu* dalam konteks pahala dinamai *al-Ajru* atau upah. Wahbah az-Zuhaili mendefinisikan *ijarah* sebagai berikut:

عقد عه يُفَعَّتْ يَعْهِتْ يَقْصِدُ يَبَاحُ قَابَهَتْ نَهْزَلْ وَأَنَالَءْ بَاحَتْ بَعْصَ يَعْهِوْ

Terjemahannya:

Ijarah merupakan suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, disengaja yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara mubah dan upah yang diketahui (az-Zuhaili 1997, 732)

Sedangkan Amir Syarifuddin menyederhanakan arti *ijarah* sebagai suatu akad transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. *Ijarah* yang menjadikan manfaat dan jasa sebagai objeknya disebut dengan *ijarah al'ain* seperti sewa-menyewa rumah atau kosan untuk ditempai. *Ijarah* yang menjadikan manfaat dan tenaga sebagai objeknya seperti upah mengetik skripsi disebut dengan *ijarah ad-dzimah* (Ningsih 2021, 116)

Adapun yang menjadi dasar kebolehan *ijarah* ialah QS. At-talaq [65] : 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Terjemahnya:

"Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan kandungannya, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka" (Departemen Agama RI 2011, 559)

Ayat ini menjelaskan bahwa ketika orang tua menyuruh orang lain untuk menyusukan anak mereka, maka sebaiknya orang tersebut (orang yang menyusukan anak itu) diberikan upah (Ritonga 2022, 3). Sama halnya dengan permasalahan kali ini yaitu ketika seseorang mengambil manfaat dari barang atau jasa orang lain hendaklah ia memberikan orang tersebut upah. Melalui ayat ini dapat dipahami bahwa di dalam Islam seseorang itu mendapatkan upah setelah selesainya pekerjaan dan bukan di awal sebelum dimulainya pekerjaan (Mardiana 2019, 19)

Selain itu, Islam menganjurkan kepada pemilik usaha untuk membayar upah pekerja sebelum kering keringatnya, sebagaimana hadis Rasulullah yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, yakni:

عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: (أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه)، وفي رواية: (حقه) بدل (أجره) رواه ابن ماجه، وصححه الألباني

Terjemahnya:

Dari Abdullah Bin Umar ra beliau berkata: Rasulullah SAW bersabda: "Berikanlah upah atas jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka" dan dalam riwayat: (haknya) dengan (upahnya) (HR. Ibnu Majah dan dibenarkan oleh Albani) (Majah 1995, 20)

Hadis ini menegaskan bahwa untuk menjaga hak pekerja hendaklah membayar upahnya tanpa penundaan. Kalimat sebelum keringatnya mengering merupakan isyarat agar jangan sampai pekerja meminta upah terhadap hasil kerjanya, namun adanya inisiatif dari orang yang mempekerjakannya untuk memberikannya upah meski pekerjaannya tidak mengeluarkan keringat. Kaitan dengan pembahasan kali ini yaitu ketika seseorang sudah mengambil manfaat dari suatu barang atau jasa hendaklah ia menunaikan kewajibannya dengan membayar manfaat dari barang atau jasa tersebut tanpa menunda-nunda.

Selain itu perlu diperhatikan rukun dan syarat *ijarah* agar sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Rukun *ijarah* menurut ulama hanafiah hanya pada *ijab* dan *qabul*. Sedangkan menurut mayoritas ulama ada 4 rukun *ijarah* yaitu 2 orang yang berakad (penyewa dan pemilik sewa), harga/upah sewa (*ujrah*), manfaat barang (objek) dan *sighat* (*ijab* dan *qabul*) (az-Zuhaili 2011, 387). Syarat bagi 2 orang yang melakukan akad ialah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta). Syarat dari objek sewa harus bermanfaat, diketahui secara sempurna dan tidak bertentangan dengan syariat. Syarat *ujrah* ialah harus diketahui kedua belah pihak yang bertransaksi dan sesuai dengan kadar atau ukuran yang berlaku. Sedangkan *sighat* menjadi penentu sah atau tidaknya suatu transaksi, sehingganya para pihak yang membuat suatu kesepakatan baik lisan maupun tulisan harus mengetahui detail isi perjanjian tersebut (Haerullah 2021, 7)

Adapun yang menjadi syarat sah *ijarah* menurut Wahbah az-Zuhaili yaitu atas dasar kerelaan kedua pelaku akad, diketahui manfaatnya, dapat diserahkan baik secara nyata maupun syara, objek *ijarah* dibolehkan secara syara, pekerjaan yang ditugaskan bukan kewajiban bagi penyewa, orang yang disewakan tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya, dan manfaat dari akad itu harus dimaksudkan dan biasa dicapai melalui akad *ijarah* (az-Zuhaili 2011, 390-400)

Agar pelaksanaan *ijarah* (sewa-menyewa) berjalan dengan semestinya menurut ajaran Islam hendaklah pihak-pihak yang melakukan perjanjian senantiasa memperhatikan ketentuan sewa, sehingga salah satu pihak tidak ada yang merasa dirugikan serta adanya kerelaan dalam berakad. Adapun mengenai ketentuan *musta'jir* yang menyewakan lagi barang sewanya adalah boleh dengan syarat sesuai dengan perjanjian yang dibuat di awal. Sedangkan apabila telah melebihi batas waktu menurut mazhab hanafi, penyewa harus mengembalikan untuk menyerahterimakan objek sewa seperti barang titipan (Suhendi 2017, 123)

Mengenai hal tersebut penulis menemukan permasalahan yang menarik untuk penulis telusuri lebih lanjut dari pengamatan sewa-menyewa kamar kos di Sungai Bangek. Pada permasalahan ini adanya ketidakjelasan waktu pembayaran (*sighat*) dan objek kos itu sendiri. Mengingat bahwa *ijarah* merupakan jual beli manfaat, sedangkan manfaat belum digunakan secara optimal atau bahkan objeknya yang belum jelas namun pembayaran sewa sudah dilakukan sehingga tak jarang ditemukan kasus cidera janji (*wanprestasi*) yang dapat merugikan salah satu pihak.

Keberadaan kampus III UIN Imam Bonjol Padang di Sungai Bangek Kelurahan Balai Gadang Kota Padang sangat membantu perekonomian warga setempat yang memiliki kontrakan dan rumah kos. Berdasarkan pengamatan penulis bahwa di Sungai Bangek Kelurahan Balai Gadang pada Desember 2024 terdapat ± 181 kos-kosan yang sebagian besarnya sudah di laporkan kepada pihak RT setempat untuk kemudian di sampaikan ke pihak Kelurahan Balai Gadang untuk di lakukan pencatatan. Tempat tinggal sementara ini ada yang berbentuk kamar kos dan rumah kontrakan.

Berawal dari keluarnya surat edaran tentang Kepindahan Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang Ke Kampus III Sungai Bangek dengan Nomor surat: B.1717/UN.13/R/B.I/PP.00.9/07/2022 membuat heboh mahasiswa, dosen, dan bahkan masyarakat setempat baik yang di Lubuk Lintah (kampus II) maupun yang di Sungai Bangek (kampus III). Di dalam surat edaran tersebut ada 5 fakultas yang pindah secara bertahap ke Sungai Bangek. Di mulai dari pindahnya mahasiswa Fakultas Sains dan Teknologi di minggu pertama bulan Agustus 2022, dilanjutkan perpindahan mahasiswa Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi di minggu ke-duanya. Mahasiswa Fakultas Syariah di minggu pertama bulan November tahun 2022. Mahasiswa Fakultas Adab dan Humaniora di minggu ke-duanya, dan dilanjut perpindahan mahasiswa Fakultas Ushuluddin dan Studi Agama di minggu ketiganya.

Melihat dan mendengar surat edaran itu mahasiswa berbondong-bondong mencari tempat kos baru di sekitaran kampus III (Sungai Bangek)

UIN Imam Bonjol Padang. Melihat masih banyaknya lahan yang kosong serta adanya peluang, membuat masyarakat di sekitaran kampus III juga ikut berbondong-bondong mendirikan rumah kos atau kontrakan sebagai tempat tinggal sementara bagi mahasiswa. Mahasiswa yang takut tidak dapat kos di Sungai Bangek ada yang memutuskan untuk membayar sejumlah uang panjar tanda jadi meskipun belum melihat objek dari rumah kos tersebut. Namun surat edaran tersebut tidak berjalan seperti yang di harapkan. Kepindahan 5 fakultas tadi ditunda sampai semester berikutnya (20 Februari 2023). Sehingga ada kasus uang panjar mahasiswa hilang begitu saja dan juga adanya rumah kosan yang disewakan langsung kepada pihak lain oleh pemilik kos (adanya kesewenangan) akibat tidak adanya tindaklanjut setelah pembayaran panjar oleh mahasiswa. Hal ini membuktikan bahwa adanya ketidakjelasan antar *musta'jir* (penyewa) dan *mu'jir* (pemilik) ketika membuat suatu perjanjian sewa-menyewa.

Pembayaran sewa kos di Sungai Bangek dibayar sesuai dengan perjanjian awal. Ada empat bentuk pembayaran sewa yang ada di Sungai Bangek yaitu bayaran perbulan, pertiga bulan, persemester (6 bulan), dan pertahun. Untuk pembayaran perbulan dan pertiga bulan penulis menemukan hal menarik di mana ada beberapa kos-kosan yang melakukan pembayaran penuh atau panjar di awal dengan fasilitas yang di sebutkan oleh pemilik kos sebelumnya namun tidak di dapatkan sesuai dengan perjanjian tersebut oleh penyewa. Karena dilihat dari banyaknya mahasiswa UIN yang akan pindah membuat sebagian pemilik kos tergesa-gesa membuat kos hingga kurang memperhatikan kenyamanan dan standar kos pada umumnya. Akan tetapi bagaimanapun juga uang panjar sudah dibayar ataupun sudah membayar kos untuk beberapa bulan ke depan, membuat mahasiswa harus bersabar menghadapi itu semua.

Pada awal akad, pemilik kos di Sungai Bangek menyampaikan ketentuan pembayaran, fasilitas yang di dapat dan peraturan di sana baik secara lisan maupun tertulis. Hal inilah yang menjadi pegangan bagi kedua

belah pihak dalam melakukan perjanjian sewa menyewa hingga memperoleh kesepakatan. Dirasa perjanjian sewa-menyewa ini masih dalam lingkup kecil sehingga tak jarang kesepakatan terbentuk hanya sebatas hal di atas. Tidak ada ditanyakan atau penjelasan lebih lanjut ketika salah satu pihak melalaikan kewajibannya atau ketika fasilitas yang didapatkan tidak sesuai dengan perjanjian awal dan atau rusak siapa yang bertanggung jawab untuk itu.

Selain itu, perjanjian sewa menyewa kos di Sungai Bangek dilakukan dalam dua bentuk, yaitu secara lisan dan tertulis. Perjanjian lisan lebih sering penulis temukan dalam sewa menyewa kos di Sungai Bangek dibandingkan perjanjian tertulis. Hal ini dikarenakan ranah perjanjian yang dirasa masih dalam ruang lingkup kecil, adanya rasa kepercayaan dan karena kebiasaan masyarakat Sungai Bangek. Namun bentuk perjanjian lisan seperti ini sangat sulit dibuktikan nantinya apabila terjadi kesalahpahaman di kemudian hari.

Hal inilah yang dirasakan oleh beberapa penyewa kos yang merupakan mahasiswa UIN Imam Bonjol Padang ketika hendak menempati kos di Sungai Bangek. Ada yang harus merelakan uang panjar hilang karena kurang jelasnya di waktu penempatan kos. Bentuk kontrakan atau kos yang belum terlihat ketika pembayaran uang panjar sehingga tidak mengetahui betul bentuk fasilitas yang di dapatkan, dan bahkan ada pemilik sewa yang dengan mudahnya memberikan tempat rumah sementara itu ke penyewa lain.

Fasilitas yang tidak sesuai perjanjian dan bahkan cepat rusak membuat salah satu pihak merasa di rugikan. Ditambah tanggapan pemilik kos yang dirasa lambat dan terkesan kurang mengenakan membuat penyewa kurang nyaman, namun harus bertahan di sana karena sudah membayar lunas untuk beberapa bulan kedepan. Selain itu, melihat banyaknya mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal sementara membuat pemilik kos tanpa segan mengeluarkan isyarat kepada penyewa untuk mencari kos atau kontrakan lain ketika tidak sesuai dengan apa yang ia harapkan.

Melihat permasalahan di atas tampak bahwa ada beberapa kos di Sungai Bangek yang awal mulanya terlihat belum siap untuk ditempati atau

dijadikan tempat tinggal sementara, meskipun sudah dijanjikan bentuk kos dan fasilitas yang di dapatkan di awal ketika hendak membayar uang panjar. Selain itu, melihat banyaknya mahasiswa yang mencari kos, sehingga tak jarang ditemukan kesewenangan pemilik kos terhadap mahasiswa. Inilah yang terjadi di awal kepindahan pusat kampus UIN Imam Bonjol Padang Strata 1 ke Sungai Bangek. Mengingat dewasa ini, sudah memasuki 1 tahun sejak kepindahan pusat kampus, jadi penulis ingin melihat praktik sewa-menyewa di sini, apakah sudah sesuai dengan ketentuan syariat dan teori Etika Bisnis Islam yang dipelajari di kelas. Untuk menjawab permasalahan ini, maka penulis mengangkat sebuah karya ilmiah yang berjudul ***"Praktik Sewa-menyewa Kamar Kos di Sungai Bangek Kelurahan Balai Gadang Kota Padang dalam Perspektif Etika Bisnis Islam"***.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, masalah pokok dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik sewa-menyewa kamar kos di Sungai Bangek Kelurahan Balai Gadang Kota Padang dalam perpektif Etika Bisnis Islam.

1.3 Pertanyaan Penelitian

- 1.3.1 Bagaimana praktik sewa-menyewa kamar kos di Sungai Bangek Kelurahan Balai Gadang Kota Padang?
- 1.3.2 Bagaimana tinjauan etika bisnis Islam terhadap praktik sewa-menyewa kamar kos di Sungai Bangek Kelurahan Balai Gadang Kota Padang?

1.4 Tujuan Penelitian

- 1.4.1 Untuk mengetahui praktik sewa-menyewa kamar kos di Sungai Bangek Kelurahan Balai Gadang Kota Padang.

1.4.2 Untuk mengevaluasi perspektif Etika Bisnis Islam terhadap praktik sewa-menyewa kamar kos di Sungai Bangek Kelurahan Balai Gadang Kota Padang.

1.5 Signifikansi Penelitian

Penelitian ini merupakan salah satu sumbangan pemikiran penulis dalam dunia akademis yang diharapkan dapat menambah wawasan penulis dan pembaca pada umumnya, pentingnya penerapan etika ketika hendak menjalankan bisnis, serta membantu menyelesaikan masalah yang terjadi dalam praktik sewa-menyewa kamar kos di Sungai Bangek untuk mengantisipasi masalah tersebut.

1.6 Studi Literatur

Pertama, Riska Junefri Susanti (2018) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Imam Bonjol Padang dengan judul skripsi *"Pelaksanaan Sewa-menyewa Kamar Kos Ditinjau dari Hukum Islam (Studi Kasus di Kelurahan Anduring Kecamatan Kuranji Kota Padang)"*. Pertanyaan penelitian dari skripsi ini adalah bagaimanakah pelaksanaan akad sewa-menyewa kos yang telah terjadi masyarakat di Kelurahan Anduring Kecamatan Kuranji? Lalu bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap kasus tersebut? Hasil dari penelitian ini bahwa pembayaran penuh sewa kos selama liburan semester di Kelurahan Anduring merupakan hal yang lumrah dan telah menjadi kebiasaan masyarakat di sana. Serta jika ditinjau dari hukum Islam sewa-menyewa kamar kos di Kelurahan Anduring hukumnya sah karena sesuai dengan rukun dan syarat sewa-menyewa. Pembayaran penuh sewa merupakan hal yang telah menjadi kebiasaan sedangkan adanya pengurangan merupakan bentuk kemurahan hati pemilik kos kepada mahasiswa atau orang yang menyewa rumahnya (Susanti 2018, 89). Perbedaan dengan penelitian ini ialah dari segi lokasi yaitu penulis meneliti di Sungai Bangek atau lokasi kampus baru, sedangkan penelitian terdahulu meneliti di Kelurahan Anduring atau lokasi

kampus lama. Selain itu dalam penelitian ini, penulis melihat sewa-menyewa kos dari perspektif Etika Bisnis Islam, sementara penelitian terdahulu dari tinjauan hukum Islam.

Kedua, Puti Rahmatika (2021) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Imam Bonjol Padang dengan judul skripsi *"Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Susun Sederhana Ditinjau dari Fikih Muamalah (Studi Kasus Kelurahan Puruih Kecamatan Padang Barat Kota Padang)"*. Permasalahan yang diangkat di sini adalah apa saja faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah susun sederhana di Kelurahan Purus Kecamatan Padang Barat Kota Padang? Lalu bagaimana tinjauan fikih muamalah terhadap kasus tersebut? Hasil penelitian menunjukkan bahwa yang menjadi faktor penghambat pelaksanaan sewa-menyewa RUSUNAWA adalah kurangnya memberikan sosialisasi, sehingga kurang tertibnya penghuni RUSUNAWA dalam hal pengadministrasian. Sedangkan dari tinjauan fikih muamalah, dalam kasus ini telah terjadi pelanggaran aqad antara pihak pengelola dan pihak penyewa RUSUNAWA, di mana pihak penyewa RUSUNAWA telah menyewakan kembali kepada pihak lain tanpa adanya izin maupun pemberitahuan kepada pihak pengelola. Dengan adanya pelanggaran perjanjian oleh salah satu pihak, maka sewa-menyewa antara pihak kedua dengan pihak ketiga adalah haram (Rahmatika 2021, 75). Perbedaan penelitian ini terletak pada lokasi penelitian, yaitu penelitian penulis di Sungai Bangek Kelurahan Balai Gadang, sedangkan penelitian terdahulu di Kelurahan Purus Kecamatan Padang Barat Kota Padang. Selain itu, perbedaan perspektif juga menjadi pembeda dalam penelitian ini, di mana penulis meninjau tempat rumah sementara atau kos dari perspektif Etika Bisnis Islam, sedangkan penelitian terdahulu dari tinjauan fikih muamalah.

Ketiga, M. Setyo Wahyudi (2023) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Kediri dengan judul skripsi *"Tinjauan Hukum Islam terhadap Wanprestasi pada Praktik Sewa Kos (Studi Kasus Kos di Gang Baru Kelurahan*

Bandar Kidul, Kota Kediri)". Rumusan masalah dalam skripsi ini bagaimana praktik *wanprestasi* pada perjanjian sewa menyewa kos di gang baru Kelurahan Bandar Kidul, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri? Lalu bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik tersebut? Hasil dari penelitian ini adalah pemilik kos yang menarik fasilitas terhadap penyewa dalam praktik *wanprestasi* terhadap sewa rumah kos di Gang Baru Kelurahan Bandar Kidul Kota Kediri terjadi karena penyewa melalaikan kewajibannya membayar kos hingga 3 bulan yang menyebabkan pemilik kos merasa dirugikan. Serta dalam tinjauan hukum Islam Penunggakan uang kos selama 3 bulan dianggap sebagai utang dan harus dilunasi meskipun sewa-menyewa tersebut berakhir. Mengenai fasilitas yang diambil kembali menurut fatwa DSN-MUI hukumnya boleh jikalau fasilitas tersebut pada awalnya menjadi barang jaminan atau menutupi kerugian yang diperkirakan akan terjadi. Namun hal ini tidak boleh dilakukan ketika penyewa telah membayar uang sewa kos (Wahyudi 2023, 91). Persamaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu terletak pada kasus *wanprestasinya*, namun penelitian sebelumnya yang melakukan *wanpretasi* ialah penyewa kos, sedangkan dalam penelitian penulis yang melakukan *wanprestasi* adalah pemilik kos. Perbedaan ini tentunya tidak menutup kemungkinan menarik cara penyelesaian yang berbeda pula. Selain itu, perbedaan perspektif dalam melihat kasus juga tampak, di mana pada penelitian terdahulu melihat permasalahan ini dari tinjauan hukum Islam, sedangkan pada penelitian ini melihat dari penerapan Etika Islam dalam Bisnis.

Keempat, Ratri Widiastuti (2010) Jurusan Muamalat UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan judul skripsi "*Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa-menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta*". Pokok permasalahan yang dibahas di sini adalah bagaimana pelaksanaan akad sewa-menyewa kamar kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta? Apakah penentuan harga sewa dan jangka waktu sewa sudah sesuai dengan hukum Islam dan nilai keadilan? Hasil dari penelitian di atas adalah akad sewa-

menyewa kamar kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta dilakukan secara lisan ataupun tertulis dan sudah memenuhi rukun dan syarat sewa-menyewa. Adapun untuk penetapan harga dan jangka waktu sewa telah ditentukan berdasarkan perjanjian. Jika terdapat unsur yang dapat merugikan salah satu pihak dan melanggar ketentuan hukum Islam, maka pihak yang melanggar memberikan ganti rugi sesuai dengan ketentuan norma yang ada (Widiastuti 2010, 76). Perbedaan dalam penelitian ini adalah penelitian terdahulu yang melakukan pelanggaran perjanjian adalah penyewa kost terhadap perikatan yang telah di tulis sehingga pemilik kos menarik kembali fasilitas yang semula sudah disediakan. Sedangkan dalam penelitian ini, penyewa menunaikan kewajibannya sebagai penyewa, namun tidak mendapatkan fasilitas sebagaimana mestinya perjanjian di awal, dan bahkan mungkin dapat tapi tidak sesuai ekspektasi.

Kelima, Riski Wibowo (2020) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Parepare dengan judul skripsi "*Praktik Bisnis Kamar Kost di Lingkungan IAIN Parepare (Analisis Etika Bisnis Islam)*". Rumusan masalah dari skripsi ini adalah bagaimana sistem perjanjian kamar kost di lingkungan IAIN Parepare dan bagaimana analisis Etika Bisnis Islam dalam praktik tersebut? Hasil dari penelitian ini adalah sistem perjanjian yang diterapkan oleh pemilik kos ialah perjanjian campuran, yakni berisikan kesepakatan sebelum dan sesudah rumah kos ditempati oleh penyewa. Analisis Etika Bisnis Islam dalam praktek rumah kos-kosan di sana belum sepenuhnya menerapkan Etika Bisnis Islam karena masih banyak penyewa yang terlambat dalam membayar kos atau tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati di awal. Hal ini tentunya tidak sejalan dengan prinsip tanggungjawab (*responsibility*) dan kejujuran (*Quantity*) dalam Etika Bisnis Islam (Wibowo 2020, 73). Perbedaan penelitian ini terletak dari subjeknya, di mana dalam penelitian terdahulu melihat ketika penyewa yang tidak menjalankan prinsip Etika Bisnis Islam, sedangkan penelitian ini dari sisi pemilik kos yang tidak menjalankan prinsip Etika Bisnis Islam.

Keenam, Asri Novitasari (2024) Program Studi Manajemen Bisnis Syariah UIN Raden Intan Lampung dengan judul skripsi "*Analisis faktor yang Mempengaruhi Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Indekos dengan Word Of Mouth Sebagai Variabel Intervening dalam Perpektif Etika Bisnis Islam (Studi Kasus Mahasiswa UIN Raden Intan Lampung)*". Permasalahan yang dibahas di sini adalah apakah lokasi dan harga mempengaruhi keputusan mahasiswa UIN Raden Intan Lampung dalam memilih indekos, serta bagaimana perpektif Etika Bisnis Islam mengenai keputusan tersebut? Hasil penelitian Asri Novita diperoleh kesimpulan bahwa variabel lokasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan mahasiswa UIN Raden Intan Lampung dalam memilih indekost, pun dengan harga. Serta pandangan Etika Bisnis Islam mengenai keputusan tersebut juga sudah sejalan dengan syariat Islam (Novitasari 2024, 97). Perbedaan penelitian ini terletak dari metodologi penelitian. Di mana penelitian terdahulu menggunakan metode pendekatan secara kuantitatif melalui data primer dengan cara menyebarkan kuesioner secara *online* melalui *google form*, sedangkan penelitian ini menggunakan pendekatan secara kualitatif melalui data primer dengan cara wawancara terhadap kasus-kasus serupa dan kemudian menganalisis untuk mengambil kesimpulan.

1.7 Landasan Teori

1. *Ijarah*

Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-'iwad* atau upah, sewa, jasa atau imbalan (Hidayat 2020, 57). Ulama Malikiyah menyatakan bahwa *ijarah* merupakan akad dalam pemberian hak milik atas barang yang mubah untuk diambil manfaatnya (Said 2019, 49). Sehingga *ijarah* disebut pula dengan jual beli manfaat barang atau jasa. Jadi selama transaksi *ijarah* masih berlaku dan sah, *musta'jir* (penyewa) memiliki hak atas manfaat, dan *mu'jir* (yang menyewakan) memiliki hak atas upah dikarenakan *ijarah* adalah transaksi pertukaran (al-Faifi 2013, 802).

Adapun yang menjadi rukun *ijarah* menurut Hanafiah adalah ijab dan qabul. Sedangkan menurut mayoritas ulama, ada empat rukum *ijarah*, yaitu dua pelaku akad (pemilik sewa dan penyewa), sighat (ijab dan qabul), upah dan manfaat barang (az-Zuhaili 2011, 387). Berikut syarat sah *ijarah* menurut Wahbah az-Zuhaili:

- a. Kerelaan kedua pelaku akad;
- b. Objek akad (manfaat) diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak, dapat diserahkan baik secara nyata (hakiki) maupun syara, dan merupakan hal yang dibolehkan syara;
- c. Pekerjaan yang ditugaskan bukanlah kewajiban bagi penyewa sebelum akad *ijarah*, seperti shalat, puasa, haji dan lain sebagainya;
- d. Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya, seperti mengambil tepung sebagai bentuk upah dari penggilingan gandum.
- e. Manfaat dari akad itu harus dimaksudkan dan bisa dicapai melalui akad *ijarah*, seperti tidak boleh menyewa pohon untuk menjemur pakaian atau untuk berteduh, karena hal itu tidak dimaksudkan dari kegunaan pohon tersebut (az-Zuhaili 2011, 389-408)

2. Etika Bisnis Islam

Secara sederhana mempelajari Etika Bisnis Islam berarti mempelajari tentang mana yang baik/buruk, benar/salah dalam dunia bisnis yang berdasarkan kepada prinsip moral. Moralitas di sini mencakup baik/buruk, terpuji/tercela, wajar/tidak wajar, pantas/tidak pantas dari perilaku manusia yang kemudian ditambah halal-haram ketika mengkajinya dalam perspektif Islam (Ghafur 2018, 3)

Islam mengatur bagaimana cara berbisnis yang dijelaskan dalam al-Qur'an melalui kata *tijarah* (Ghafur 2018, 5). Melalui prinsip *rabbaniyah*, *insaniyah*, berakhlak/*ethic* dan pertengahan (Ihwanudin dkk 2022, 10). Ada 6 langkah awal yang bisa dilakukan dalam memulai Etika Bisnis Islam, yaitu niat ikhlas mengharap ridha Allah SWT, Profesional, jujur dan amanah, mengedepankan etika seorang muslim, tidak melanggar prinsip syariat, dan *Ukhuwah Islamiyah* (Ghafur 2018, 18)

3. Wanprestasi

Pada pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, dan/atau tidak melakukan sesuatu, sebaliknya seseorang dianggap wanprestasi apabila:

- a. Tidak melakukan apa yang sedari awal ia sanggupi;
- b. Melakukan apa yang dijanjikan namun tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak diperbolehkan melakukannya (Badri, Handayani, and Anugrah Rizki 2024, 982)

Adapun akibat hukum dari *wanprestasi* biasanya dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan risiko, maupun membayar biaya perkara (Saliman 2008, 52-53). Ganti rugi atau *ta'widh* dalam hukum Islam merupakan pembayaran kerugian yang disebabkan oleh pelanggaran ataupun kesalahan (Sholihin 2010, 635). *Ta'widh* yang dimaksud di sini ialah untuk mengganti kerugian dan bisa berbentuk uang tunai (Prabowo 2012, 69)

Kemudian dalam fatwa DSN MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*) dalam ketentuan umumnya hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian para pihak lain. Lebih lanjut *ta'widh* hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (*da'in*), seperti *salam*, *istishna'* serta *murabahah* dan *ijarah* (Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia)

1.8 Metode Penelitian

1.8.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan berdasarkan cara mendapatkan data adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu dengan mengadakan penelitian terhadap objek yang dituju untuk memperoleh data yang benar dan terpercaya (Fathoni 2011, 96). Melalui hal itu, pada penelitian ini peneliti langsung ke lapangan (lokasi penelitian) yang merujuk pada aktivitas sewa menyewa kamar kos di Sungai bangek sebagai suatu tempat yang dipilih untuk

melakukan penyelidikan gejala objektif yang terjadi di lokasi dan untuk penyusunan laporan ilmiah.

Berdasarkan pendekatan pada penelitian ini peneliti mengambil jenis penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif (*descriptive research*) yaitu penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan atau menjelaskan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta dan sifat populasi tertentu kemudian peneliti hendak menggambarkan suatu gejala (fenomena) atau sifat tertentu, tidak untuk mencari atau menerangkan keterkaitan antarvariabel (Sanjaya 2015, 59).

Berdasarkan sumber data yang kemudian dianalisis menggunakan penelitian hukum empiris/sosiologis yaitu penelitian yang beranjak dari kasus ke teori. Penelitian kualitatif mencoba mengerti makna suatu kejadian atau peristiwa dengan mencoba berinteraksi dengan orang-orang dalam situasi atau fenomena tersebut. Pendekatan kualitatif merupakan pendekatan penelitian yang mengkaji ilmu kealaman dan objek ilmiah secara deskriptif berupa kata-kata melalui data-data yang diperoleh melalui pengamatan, wawancara, analisis dokumen, pemotretan, dan catatan lapangan (Yusuf 2014, 328)

1.8.2 Sumber Data

Sumber data primer diperoleh melalui wawancara yang penulis lakukan dengan pihak-pihak yang terkait dalam praktik sewa-menyewa seperti pemilik rumah kos dan penyewa di Sungai Bangek Kelurahan Balai Gadang Kota Padang yang berjumlah 5 orang penyewa kos beserta 5 pemilik kosnya. Kemudian data sekunder diperoleh melalui pengumpulan bahan yang bersumber dari buku, jurnal, artikel dan penelitian terdahulu yang ada kaitannya dengan *ijarah*, Etika Bisnis Islam, dan *wanprestasi* sebagai bahan tambahan terhadap penelitian ini.

1.8.3 Teknik Pengumpulan Data

1.8.3.1 Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengamati secara langsung maupun tidak tentang hal-hal yang diamati dan kemudian mencatatnya pada alat observasi (Trianto 2011, 270). Objek penelitian kualitatif terdiri atas tiga komponen yaitu *place* (tempat), *actor* (pelaku), dan *activities* (aktivitas) (Sugiyono 2016, 204). Pada penelitian ini yang menjadi objeknya yaitu Sungai Bangek Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tangah Kota Padang Sumatera Barat dari segi tempat (*place*), Pemilik kos dan penyewa kos dari segi pelaku (*actor*), dan sewa-menyewa dari segi aktivitas (*activities*).

Observasi yang dilakukan pada penelitian ini mengambil data dari aktivitas sewa menyewa yang terjadi di Sungai Bangek seperti bentuk akad (perjanjian) yang dilakukan, penerapan Etika Bisnis Islam dan penyelesaian sengketa jika terjadi hal-hal diluar kesepakatan. Kemudian penulis melakukan peninjauan langsung kelapangan untuk mengetahui perilaku pemilik kos dan penyewa serta data-data lain yang diperlukan.

1.8.3.2 Wawancara

Wawancara menurut Kartini Kartono sebagai mana di kutip oleh Nazir yaitu "*Suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu baik melalui proses tanya jawab lisan, di mana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik*" (Nazir 1988, 4). Pada penelitian ini penulis melakukan percakapan langsung (*face to face*) atau pewawancara dengan sumber informan untuk mengungkap data atau keterangan yang ingin diketahuinya langsung dari sumber data (Yusuf 2014, 372). Jenis wawancara yang akan penulis gunakan adalah wawancara terstruktur yakni wawancara yang pertanyaannya telah disusun terlebih dahulu tergantung dengan keadaan subjek atau wawancaranya tidak terfokus pada pedoman tersebut tetapi akan dikembangkan sesuai kondisi lapangan pada saat berlangsungnya wawancara.

Penulis mewawancarai 10 orang informan, 5 penyewa kos dan 5 orangnya lagi yaitu pemilik kos. Tujuan dari wawancara ini adalah untuk menemukan permasalahan secara terbuka, di mana pihak yang diajak

wawancara dimintai pendapat dan ide-idenya, yang kemudian penulis reduksi data tersebut secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informan.

1.8.3.3 Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan atau karya seseorang tentang sesuatu yang sudah berlaku baik dalam bentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang (Sugiyono 2016, 329). Dokumentasi ini digunakan untuk mendapatkan data tentang keadaan masyarakat Sungai Bangek. Dokumentasi dalam penelitian ini berbentuk penilaian sikap sosial atau Etika penyewa dan pemilik kos Sungai Bangek dalam menjalankan aktivitas Bisnis Islam

1.8.4 Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data merupakan proses mencari dan menyusun data secara sistematis data yang didapatkan, mengkategorikan, menjabarkan, dan memilih data penting untuk dipelajari sampai ketahap membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh semua orang (Moleong 2000, 175). Teknik pengolahan data disini dapat dilakukan setelah data-data terkumpul melalui teknik pengumpulan data yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi yang kemudian dilakukan analisis data. Pada penelitian ini, penulis menggunakan teknik analisis data deskriptif kualitatif, yaitu dengan beberapa langkah diantaranya penyajian data, menganalisis data dan menyimpulkan data. Teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Miles dan Huberman dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

Reduksi data (*data reduction*) adalah suatu bentuk analisis yang mempertajam, memilih, membuang, memfokuskan dan mengorganisasikan data dalam satu cara, di mana kesimpulan akhir dapat digambarkan dan diverifikasi (Yusuf 2014, 408). Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, kemudian dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi melalui proses *editing* atau transkrip, kemudian diberikan kode

(*koding*), dilanjutkan dengan klasifikasi dilakukan agar memudahkan penulis untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya dan mencarinya bila diperlukan.

Setelah data direduksi maka langkah selanjutnya adalah *mendisplaykan* data dengan cara mengumpulkan informasi yang telah tersusun yang membolehkan penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Bentuk *display* data dalam penelitian kualitatif yang sering yaitu teks narasi dari kejadian atau peristiwa itu terjadi di masa lampau dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antara kategori, *flowchart* dan sejenisnya (Yusuf 2014, 409). Dengan penyajian data yang seperti itu maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.

Kemudian dilakukan penarikan kesimpulan atau verifikasi yang merupakan kegiatan utama ketiga dalam mengolah data. Sebelum memasuki tahap verifikasi terlebih dahulu penulis mengumpulkan data, mencatat dan memberi makna sesuai dengan apa yang penulis lihat atau wawancara (Yusuf 2014, 409). Setelah itu penulis mengolah data tersebut dan mengelompokkannya agar mudah dipahami. Kemudian masuk ke tahap verifikasi yang merupakan tahapan pengujian atau pemeriksaan kembali suatu penemuan atau hasil data yang didapatkan melalui pengamatan dan penetapan dengan cara mengukur, menguji dan membandingkan antara data yang di dapat dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan.