

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sewa-menyewa telah menjadi hal yang lumrah di masyarakat. Berbagai jenis sewa dapat ditemukan dalam praktik, seperti sewa kendaraan, sewa ruko, sewa kamera, sewa rumah kos, dan lain-lain. Di antara pilihan-pilihan ini, menyewa rumah kos merupakan salah satu alternatif bisnis yang paling populer. Bisnis sewa rumah kos terbukti sangat menguntungkan dan menjanjikan, mengingat permintaan yang terus meningkat dan potensi pendapatan tetap jangka panjang. Rumah kos tidak hanya menjadi pilihan utama bagi mahasiswa tetapi juga bagi pekerja migran, pasangan muda, dan keluarga kecil tanpa tempat tinggal tetap. Di Kota Padang, khususnya di wilayah Lubuk Lintah, Kecamatan Kuranji, rumah kos telah menjadi bagian integral dari struktur sosial dan ekonomi masyarakat. Hal ini mencerminkan interaksi muamalah (transaksi) yang kompleks, terutama dalam bentuk kontrak ijarah (sewa) antara pemilik rumah kos dan penyewa (Zuhaili 1985, 106).

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Padang tahun 2023, Kecamatan Kuranji yang meliputi wilayah Lubuk Lintah merupakan salah satu wilayah dengan pertumbuhan rumah kos tercepat. Diketahui lebih dari 200 rumah kos tersebar di Kecamatan Kuranji, di mana sekitar 40% penghuninya merupakan mahasiswa dan pekerja dari luar kota yang membutuhkan tempat tinggal sementara. Tingginya permintaan ini menjadikan praktik penyewaan rumah kos menjadi salah satu kegiatan ekonomi yang tumbuh paling pesat di wilayah tersebut (BPS Kota Padang 2023). Namun, di balik peningkatan penyewaan rumah kos tersebut, muncul berbagai permasalahan dalam praktiknya, salah satunya adalah keterlambatan pembayaran sewa oleh penyewa. Untuk mengatasi permasalahan ini, banyak pemilik rumah kos yang mengenakan denda keterlambatan pembayaran sebagai bentuk sanksi dan upaya mendisiplinkan

penyewa agar membayar tepat waktu. Namun, pelaksanaan denda tersebut seringkali tidak berdasarkan perjanjian tertulis bahkan tidak disepakati secara jelas sejak awal perjanjian (Huda 2017, 215).

Fikih muamalah dalam akad ijarah merupakan bentuk kerja sama yang diperbolehkan dengan syarat-syarat keselarasan dan hukum yang berlaku menurut syariat. Akad ini didasarkan pada prinsip-prinsip kesukarelaan (*tarādī*), saling menguntungkan, dan keterbukaan informasi antar pihak yang terlibat (az-Zuhaili 1985, 388). Prinsip ini menekankan bahwa muamalah harus dilakukan atas dasar kesepakatan dan kerelaan tanpa unsur paksaan, di mana interaksi antarmasyarakat bertujuan untuk mempertimbangkan kemaslahatan dan menghindari kemudharatan dalam kehidupan. Rukun-rukun *ijarah* menurut mazhab Hanafiyah terdiri dari *ijab* dan *qabul*, yang dapat diungkapkan dengan kata-kata *ijarah*, *isti'jar*, *iktiraa'*, dan *ikraa'*. Sementara itu, sebagian besar ulama menyatakan bahwa rukun *ijarah* mencakup empat unsur, yaitu dua pihak yang terlibat dalam akad (pemilik sewa dan penyewa), *ijab* dan *qabul*, upah, dan manfaat barang yang disewa (az-Zuhaili 1989, 390).

Selain itu, syarat-syarat yang wajib dipenuhi dalam praktik sewa-menyewa antara penyewa dan yang menyewakan juga mencakup *ijab* dan *qabul*, yang di dalamnya terdapat ketentuan-ketentuan yang telah disepakati kedua belah pihak. Salah satu ketentuan yang perlu disepakati dalam sewa-menyewa adalah denda keterlambatan pembayaran sewa rumah kos (Syarifuddin 2001, 103).

Berdasarkan pengumpulan data dan wawancara dengan lima pemilik kos di Lubuk Lintah, Kecamatan Kuranji, Kota Padang, terungkap bahwa dalam praktiknya, sebagian besar pemilik kos menetapkan tarif sewa yang bervariasi, serta denda keterlambatan pembayaran dan jumlah hari keterlambatan. Di dalam beberapa kasus, penyewa baru mengetahui denda tersebut setelah terlambat membayar (Pemilik Kos 2025).

Tabel 1

Data mengenai pemilik kos di wilayah Lubuk Lintah disajikan sebagai berikut:

No.	Nama Kos	Tarif Sewa Kos	Jumlah Denda Keterlambatan	Jumlah Hari Keterlambatan
1	Kos BK	Rp. 300.000	Rp. 10.000 per hari	10 hari
2	Kos ML	Rp. 350.000	Rp. 5.000 per hari	5 hari
3	Kos Buk WT	Rp. 250.000	Rp. 20.000 per hari	5 hari
4	Kos DL	Rp. 200.000	Rp. 10.000 per hari	10 hari
5	Kos Buk ER	Rp. 300.000	Rp.15.000 per hari	5 hari

Sumber data: pemilik dan penyewa kos di wilayah Lubuk Lintah.

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa sebagian besar sistem denda yang diterapkan memiliki tarif berkisar antara Rp.15.000 hingga Rp.20.000 per hari keterlambatan. Penerapan denda ini dilakukan tanpa perjanjian tertulis, bahkan tanpa perjanjian yang jelas di awal. Fenomena ini memunculkan permasalahan yang sangat penting yang perlu dijelaskan dari perspektif *fikih* muamalah. Di dalam hukum Islam, setiap bentuk kontrak dan transaksi yang melibatkan hak orang lain harus memenuhi prinsip keadilan, kerelaan bersama, dan kejelasan kontrak (Zuḥayli 2002, 117–118). Demikian pula, Allah Swt berfirman dalam Al-Qur'an, Surah an-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu” (QS. an-Nisā' [4]: 29).

Ayat ini menegaskan bahwa setiap transaksi dalam Islam harus dilakukan atas dasar suka sama suka dan tanpa kepastian. Di dalam konteks *fikih* Islam, pengenaan denda dalam akad ijarah (sewa) merupakan isu yang sensitif. Sebagian besar ahli hukum Islam berpendapat bahwa denda dalam

akad *ijarah* harus dihindari jika tidak disepakati dan dicantumkan secara jelas dalam perjanjian awal. Jika tidak, denda tersebut dapat mengandung unsur *gharar* (ketidakjelasan) dan berpotensi mengarah pada praktik *riba*, yaitu pengambilan aset tambahan secara melawan hukum dari pihak yang lebih lemah (az-Zuhaili 1989, 286–288). Lebih lanjut, Nabi Muhammad saw bersabda:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ سَعْدِ بْنِ مَالِكِ بْنِ سِنَانِ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ: «لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ» حَدِيثٌ حَسَنٌ. رَوَاهُ ابْنُ مَاجَةَ وَالذَّارِقُطْنِيُّ وَغَيْرُهُمَا مُسْنَدًا، وَرَوَاهُ مَالِكٌ فِي الْمَوْطَأِ مُرْسَلًا عَنْ عَمْرِو بْنِ يَحْيَى عَنْ أَبِيهِ عَنِ النَّبِيِّ ﷺ فَأَسْقَطَ أَبُو سَعِيدٍ، وَلَهُ طَرُقٌ يُقْوَى بَعْضُهَا بَعْضًا

Terjemahnya:

Dari Abu Sa'id Sa'ad bin Malik bin Sinan Al-Khudri r.a bahwa Rasulullah saw bersabda: Tidak boleh membahayakan diri sendiri dan tidak boleh membahayakan orang lain. Hadits hasan, HR. Ibnu Majah dan Ad-Daraquthni dan selain keduanya secara musnad, serta diriwayatkan pula oleh Malik dalam Al-Muwaththa secara mursal dari Amr bin Yahya dari ayahnya dari Nabi Saw tanpa menyebutkan Abu Sa'id, tetapi ia memiliki banyak jalan periwayatan yang saling menguatkan satu sama lain" (Al-arbain An-Nawawiyah 32).

Hadis ini menegaskan bahwa setiap akad yang mengakibatkan kerugian bagi satu pihak yang dilarang dalam Islam. Di dalam konteks denda keterlambatan pembayaran sewa rumah kos, hadis ini menjadi dasar utama untuk menilai keadilan dan keabsahan praktik tersebut. Penerapan denda hanya diperbolehkan jika didasarkan pada akad yang sah dan disetujui oleh kedua belah pihak. Hadis ini melarang tindakan yang dapat menimbulkan *mudharat* (bahaya) kepada orang lain, baik secara sengaja maupun tidak. Islam mendorong untuk menghindari *mudharat* dan penganutnya memberikan kerugian kepada orang lain, karena hal tersebut dapat merugikan mereka baik secara fisik maupun finansial. Hadis ini menekankan pentingnya menghindari tindakan yang dapat membahayakan orang lain (Nawawiyah 32). Rasulullah ﷺ bersabda, "Tidak boleh ada bahaya dan tidak boleh membahayakan orang lain." Sabda ini menjadi prinsip utama dalam menjaga keadilan dalam semua bentuk transaksi dalam Islam.

Menurut ash-Syirazi (1995) dalam kitab *Al-Muhadzdzab*, perjanjian sewa-menyewa harus memenuhi rukun dan syarat hukumnya, yaitu adanya kesepakatan dan *qabul*, kejelasan mengenai manfaat dan harga, serta kerelaan kedua belah pihak dalam perjanjian (Syirazi 1995, 351). Selain itu, Wahbah az-Zuhaili (1989) dalam *fiqh al-Islami wa Adillatuhu* juga menegaskan bahwa kontrak yang tidak transparan atau yang merugikan salah satu pihak bertentangan dengan prinsip-prinsip keadilan dalam Islam (az-Zuhaili 1989, 282). Jadi dengan demikian, terdapat kesenjangan yang signifikan antara fenomena yang terjadi dengan teori yang seharusnya diterapkan. Praktik pengenaan denda keterlambatan pembayaran sewa rumah kos di Lubuk Lintah, Kecamatan Kuranji, Padang, seringkali dilakukan secara sepihak tanpa adanya perjanjian tertulis dan bahkan tanpa kesepakatan yang jelas di awal. Padahal *fiqh* muamalah menghendaki adanya kontrak yang transparan dan adil (Syirazi 1995, 352).

Fenomena ini penting untuk diteliti lebih lanjut karena, meskipun penerapan denda merupakan hal yang umum di masyarakat, kepatuhan terhadap nilai-nilai Islam sebagai pedoman utama dalam kegiatan ekonomi belum sepenuhnya terwujud. Penelitian kasus sebuah rumah kos di Lubuk Lintah, Kecamatan Kuranji, Padang, merupakan langkah utama dalam menganalisis bagaimana praktik lapangan dibandingkan dengan prinsip-prinsip *fikih* muamalah yang ideal. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk membahas dan mengkaji permasalahan ini dari perspektif prinsip-prinsip *fikih* muamalah dalam skripsi berjudul ***“Tinjauan Prinsip-prinsip Fikih Muamalah Terhadap Denda Akibat Keterlambatan Membayar Sewa Rumah Kos (Studi Kasus di Lubuk Lintah Kecamatan Kuranji Kota Padang)”***

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap denda keterlambatan pembayaran sewa rumah kos di Lubuk Lintah Kecamatan Kuranji Kota Padang?

1.3 Pertanyaan Penelitian

Adapun yang menjadi pertanyaan penelitian ini adalah

1. Bagaimana praktik penerapan denda terhadap penyewa yang terlambat bayar sewa rumah kos Lubuk Lintah Kecamatan Kuranji Kota Padang?
2. Bagaimana tinjauan prinsip-prinsip *fiqh* muamalah terhadap penerapan denda atas keterlambatan pembayaran sewa rumah kos Lubuk Lintah Kecamatan Kuranji Kota Padang?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan praktik penerapan denda terhadap penyewa yang terlambat bayar sewa rumah kos Lubuk Lintah Kecamatan Kuranji Kota Padang.
2. Untuk menganalisis penerapan denda atas keterlambatan pembayaran sewa rumah kos ditinjau dari prinsip-prinsip *fikih* muamalah di Lubuk Lintah Kecamatan Kuranji Kota Padang.

1.5 Signifikansi Penelitian

Penelitian ini merupakan kontribusi bagi dunia akademis, dengan harapan dapat memperluas pemahaman bagi penulis dan pembaca umum. Fokus penelitian ini adalah pentingnya penerapan prinsip-prinsip *fikih* muamalah ketika akan membangun usaha dalam praktik bisnis, serta upaya untuk mengatasi permasalahan denda keterlambatan pembayaran sewa kos di Lubuk Lintah, sebagai langkah antisipasi.

1.6 Studi Literatur

Sebagai acuan dalam penelitian ini, peneliti mencantumkan beberapa hasil penelitian terdahulu untuk dijadikan bahan pembahasan dalam wawasan materi kajian yang akan dibahas, sebagai berikut: Pertama, Billah Yulia Marrotaini (2021) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) UIN Raden Intan Lampung dengan judul skripsi "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Denda keterlambatan Pembayaran Kontrakan (Studi Kasus di Kontrakan Jumadi Kecamatan Way Halim Kota Bandar Lampung)*". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sistem pengenaan denda keterlambatan pembayaran sewa di Rumah Sewa Jumadi, Kecamatan Way Halim, Kota Bandar Lampung, diawali dengan kontrak yang tidak dijelaskan secara rinci. Antara lain, perpanjangan pembayaran dilakukan dua minggu sebelum masa sewa berakhir dengan persentase 25%. Selain itu, terdapat denda keterlambatan yang dikenakan jika penyewa terlambat membayar retribusi sampah sebesar Rp.5.000 per minggu, denda keterlambatan pembayaran perpanjangan sewa sebesar Rp.25.000, dan denda keterlambatan pembayaran uang sewa bulanan sebesar Rp.25.000 per minggu. Ketentuan mengenai denda tersebut tidak disebutkan dalam kontrak (Marrotaini 2021, 76). Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada objek penelitian, di mana penulis berfokus pada sewa rumah kos, sedangkan penelitian-penelitian sebelumnya telah mengkaji properti sewa secara lebih mendalam. Lebih lanjut, dalam penelitian ini penulis menganalisis denda akibat keterlambatan pembayaran sewa kos dari perspektif kaidah *fiqih* muamalah, sedangkan penelitian-penelitian terdahulu lebih menitikberatkan pada wawasan hukum Islam.

Kedua, Jurnal *of Islamic Economic law*, pada artikel Ridwan Muhammad. Universitas Islam Negeri Sultan Aji Muhammad Idris (UINSI) Samarinda judul "*Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Penerapan Denda Aturan Sewa-menyewa rental Mobil di Kota Samarinda*". Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa praktik pengenaan denda dalam peraturan persewaan

yang diterapkan PT Adi Sarana Armada Tbk (Assa Rent) kepada pelanggannya didasarkan pada kesepakatan tertulis antara kedua belah pihak. Kesepakatan ini mempunyai kekuatan hukum yang sama. Assa Rent memiliki kebijakan dan mekanisme yang mengatur denda bagi pelanggan lalai atau jaringan perusahaan rental yang disepakati, yaitu: izin purchase order (PO) dikenakan denda sebesar tiga kali harga sewa, keterlambatan pembayaran biaya sewa dikenakan denda sebesar 2% dari harga sewa dikalikan jumlah keterlambatan pembayaran, pengembalian kendaraan lebih awal dikenakan denda sebesar 25% dari sisa harga sewa, keterlambatan pengembalian kendaraan dikenakan denda per hari berdasarkan harga sewa, kendaraan yang dikembalikan dalam kondisi ringan dikenakan denda sebesar Rp.300.000 per kejadian, dan pengembalian dengan kerusakan berat, seperti akibat kecelakaan, dikenakan denda sebesar satu kali harga sewa (Muhammad 2022). Perbedaan dalam penelitian ini terletak pada fokus penelitian sebelumnya yang menyoroti pelanggaran perjanjian oleh pelanggan rental mobil terhadap perjanjian tertulis, sehingga pemilik rental memberikan sanksi berdasarkan perjanjian tertulis yang telah disepakati. Sementara itu, dalam penelitian ini, kontrak dilakukan secara sepihak tanpa adanya perjanjian tertulis yang sah.

Ketiga, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, penelitian oleh Suriyadi Muhajir H, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar judul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Tambahan atas keterlambatan Pengembalian pada Sewa-menyewa Kamera*". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bentuk transaksi sewa-menyewa pada SR Motret dilakukan secara tertulis dan mempunyai beberapa syarat, dimana pihak penyewa harus terlebih dahulu melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak SR Motret sebelum bisa mengambil barang berupa kamera untuk disewa. Syaratnya berupa menyerahkan kartu identitas, jaminan dan nomor handphone yang bisa dihubungi. Sedangkan dalam *fikih muamalah* praktik penerapan denda dalam sewa-menyewa kamera di SR

motret diperbolehkan, sebab boleh menarik denda keterlambatan kepada pihak penyewa yang mampu mengembalikan kamera tepat waktu tetapi menunda-nundanya (Suriyadi 2022). Perbedaan dengan penulis yaitu perspektif dalam melihat kasus juga tampak, di mana pada penelitian terdahulu melihat permasalahan ini dari tinjauan hukum Islam, sedangkan pada penelitian ini melihat dari tinjauan prinsip-prinsip *fiqih* muamalah.

Keempat, Fitrotun Nuzula (2022) Jurusan Hukum Perdata Islam UIN Sunan Ampel Surabaya dengan judul skripsi "*Analisis Hukum Islam Terhadap pelaksanaan Denda dalam Akad Sewa Rumah Indekos di Dukuh Pandugo Kecamatan Rungkut Surabaya*". Hasil penelitian ini menunjukkan adanya denda yang sebelumnya tidak dijelaskan oleh pemilik rumah kepada penyewa terkait penerapan denda keterlambatan pembayaran sewa. Perjanjian sewa-menyewa rumah kos di Dukuh Pandugo, Kecamatan Rungkut, Surabaya, diharapkan dapat memperjelas perjanjian dan akad sewa yang harus disepakati kedua belah pihak. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya situasi di kemudian hari yang dapat menyebabkan salah satu pihak merasa terpaksa dan dirugikan. Selanjutnya, akad tersebut hendaknya dilaksanakan berdasarkan hukum Islam, sehingga masing-masing pihak dapat menanggung akibatnya baik di dunia maupun di akhirat (Nuzula 2022, 70). Perbedaan penelitian ini terletak pada lokasi, penulis melakukan penelitian di Lubuk Lintah, Kecamatan Kuranji, Kota Padang, sedangkan penelitian sebelumnya dilakukan di Dukuh Pandugo, Kecamatan Rungkut, Surabaya. Lebih lanjut, perbedaan sudut pandang juga menjadi faktor pembeda dalam penelitian ini, dimana penulis menganalisis denda keterlambatan pembayaran sewa kos dari perspektif kaidah *fiqih* muamalah, sedangkan penelitian terdahulu lebih menitikberatkan pada analisis hukum Islam.

Kelima, Fitri Rahmadani (2021) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Uin Imam Bonjol Padang dengan judul skripsi "*Praktik Sewa-menyewa Kamar Kos di Sungai Bangek Kelurahan Balai Gadang Kota*

Padang dalam Perspektif Etika Bisnis Islam“. Permasalahan utama yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah praktik penyewaan kamar kos di Sungai Bangek, Kelurahan Balai Gadang, Kota Padang. Lebih lanjut, penelitian ini akan mengkaji perspektif etika bisnis Islam terhadap praktik penyewaan kamar kos di lokasi yang sama. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pertama, praktik penyewaan kamar kos di Sungai Bangek, Kelurahan Balai Gadang, Kota Padang, mengalami peningkatan minat pascarelokasi UIN Imam Bonjol Padang Kampus III. Masyarakat setempat merespons peluang tersebut dengan memanfaatkan lahan dan ruang kosong untuk membangun rumah kos. Kedua, perspektif etika bisnis Islam terhadap praktik penyewaan kamar kos di Sungai Bangek menunjukkan bahwa dari sebelas prinsip yang diterapkan, empat belum terlaksana secara optimal: prinsip tauhid, akuntabilitas, kejujuran, dan transparansi harga. Implikasi penelitian ini merekomendasikan pentingnya penerapan prinsip-prinsip etika bisnis Islam untuk meningkatkan reputasi pemilik rumah kos dan menciptakan hubungan jangka panjang yang saling menguntungkan antara pemilik rumah kos dan penyewa (Rahmadani Fitri 2021). Perbedaannya dengan penelitian ini terletak pada perspektif yang digunakan, dimana penelitian terdahulu melihat permasalahan ini dari perspektif etika bisnis Islam, sedangkan penelitian ini menganalisisnya dari perspektif prinsip-prinsip fikih muamalah.

1.7 Landasan Teori

1. *Fikih* Muamalah

Istilah muamalah berasal dari Bahasa Arab (*مُعَامَلَة*), yang secara etimologis memiliki arti yang sama dengan *al-mufa'alah* (perbuatan bersama). Istilah ini menggambarkan kegiatan yang dilakukan oleh individu dengan individu atau kelompok lain untuk memenuhi kebutuhan masing-masing (Haroen 2018). Sementara itu, *fikih* muamalah secara terminologis didefinisikan sebagai hukum-hukum yang berkaitan dengan perbuatan

hukum manusia dalam berbagai urusan duniawi, seperti jual beli, utang piutang, kerja sama dagang, kemitraan, kerja sama pengelolaan tanah, dan sewa-menyewa (Haroen 7, 2018).

Prinsip-prinsip muamalah menyatakan bahwa setiap Muslim memiliki kebebasan untuk melakukan apa pun yang mereka inginkan, selama tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Allah dalam al-Qur'an dan Sunnah.

- a. *Prinsip-prinsip kaidah fikih hukum Islam menyatakan bahwa semua bentuk muamalah pada dasarnya diperbolehkan, kecuali ada dalil yang melarangnya.*
- b. *Muamalah harus dilakukan dengan mempertimbangkan kemaslahatan yang diperoleh dan menghindari kemudharatan, yang sering disebut sebagai masalah (kemanfaatan).*
- c. *Praktik muamalah harus menghindari eksploitasi.*
- d. *Memberikan toleransi tanpa ada unsur paksaan*
- e. *Muamalah dilakukan dengan menjunjung tinggi prinsip keadilan dan menghindari unsur-unsur kezaliman. Segala bentuk muamalah yang mengandung unsur-unsur ini dilarang (Haroen 10, 2018).*

2. Ijarah (Sewa-menyewa)

Secara etimologis, *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti penggantian (*al-'iwadh*). Oleh karena itu, *ats-tsawabu* dalam konteks pahala disebut juga *al-ajru* atau upah (Sabiq 1971, 177). Kata *al-ijarah* dalam Bahasa Arab, dapat diartikan sebagai upah, sewa, jasa, atau ketidakseimbangan (Haroen 2007, 228). Lebih lanjut, Hendi Suhendri dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Muamalah* menjelaskan bahwa terdapat perbedaan makna operasional antara kata sewa dan upah. Ia menyatakan bahwa istilah sewa biasanya merujuk pada benda, seperti seorang mahasiswa yang menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah, sedangkan istilah upah digunakan untuk merujuk pada tenaga kerja, seperti karyawan yang bekerja di pabrik dan dibayar gajinya (upah) setiap minggu (Suhendi 2017, 113). Selain itu, menurut Wahbah az-Zuhailly, secara bahasa kata *ijarah* berarti *bai' al-manfaah*, yang berarti jual beli manfaat (az-Zuhailly 1984, 732).

Kebanyakan ulama membolehkan akad *ijarah* berdasarkan dalil dari al-Qur'an, sunnah, dan Ijma. Dalil pertama berasal dari al-Qur'an. Di dalam firman Allah, "...

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُّوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۚ وَاتَّمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَمَشْزُوعٌ لَهَا أُخْرَىٰ ۚ ﴿٦﴾

Terjemahnya:

Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya “ (ath-Thalaaq: 6).

Dalil kedua, sunnah. Sabda Rasulullah,

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رواه ابن ماجه، رقم)

Terjemahnya:

Dari Abu Hurairah r.a bahwa Rasulullah saw bersabda: "Berikanlah upah atau jasa kepada seseorang yang kamu pekerjaan sebelum kering keringat mereka" (HR. Ibn Majah). (Ibn Majah 1991, 224).

Hadits tersebut menekankan utama membayar upah pekerja segera setelah mereka menyelesaikan pekerjaannya. Hal ini menunjukkan bahwa Islam melarang penundaan pembayaran barang atau jasa yang diterima, terutama setelah kesepakatan atau akad tercapai (Muslich 2004, 125).

Agar transaksi sewa atau upah dianggap sah, rukun dan syarat yang berlaku harus dipenuhi. Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* terdiri dari *ijab* dan *qabul* dengan lafal *ijarah* atau *isti'jar* (az-Zuhaili 2011, 387). Sementara itu, menurut Jumhur ulama, rukun *ijarah* ada tiga, yaitu: pertama, *aqidan* yang meliputi *muajir* dan *musta'jir*; kedua, *ma'qud 'alaih* yang meliputi ujah dan manfaat; dan ketiga, *shighat* yang meliputi *ijab* dan *qabul*.

3. Denda

Istilah Arab untuk denda adalah *gharamah*. Secara etimologis, *gharamah* berarti denda, sementara dalam Bahasa Indonesia, denda didefinisikan sebagai hukuman yang mengharuskan pembayaran tunai. Denda termasuk dalam kategori hukuman *ta'zir*. Di dalam Bahasa Indonesia, *ta'zir* berarti *ta'dih*, yang berarti memberi pelajaran. Lebih lanjut, *ta'zir* juga didefinisikan sebagai *ar-Raddu wal Man'u*, yang berarti menolak dan mencegah (Ahmad 2005, 12).

Dasar hukum denda

QS. al-Baqarah: 188

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ وَتُدْخُلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لَتَأْكُلُوا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Terjemahnya:

“Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian dari pada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu Mengetahui.” (QS. Al-Baqarah [2]: 188

Denda dalam konteks hukum Islam sering ditemukan di masyarakat dalam berbagai bentuk yang berkaitan dengan perjanjian. Denda keterlambatan ini berfungsi sebagai sanksi atau hukuman, yang bertujuan untuk mencegah pelaku mengulangi perbuatan dosa yang sama (Aziz 2003, 117).

1.8 Metode Penelitian

1.8.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan atau kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan pendekatan sistematis yang melibatkan pengumpulan data langsung dari lapangan, yang mengharuskan peneliti terjun langsung dan berinteraksi dengan masyarakat setempat (Semiawan 2010, 9). Lokasi penelitian berada di Lubuk Lintah, Kecamatan Kuranji, Kota Padang.

1.8.2 Sumber Data

Sumber data primer diperoleh melalui wawancara yang dilakukan penulis dengan pihak-pihak terkait terkait denda keterlambatan pembayaran sewa kos, termasuk pemilik dan penyewa kos di Lubuk Lintah, Kecamatan Kuranji, Kota Padang. Jumlah partisipan dalam wawancara ini terdiri dari lima penyewa dan lima pemilik kos. Sementara itu, data sekunder dikumpulkan dari berbagai sumber, mulai dari buku, jurnal, artikel, dan penelitian terdahulu yang relevan dengan prinsip-prinsip *fikih ijarah* muamalah dan denda, yang berfungsi sebagai pelengkap penelitian ini.

1.8.3 Teknik Pengumpulan Data

1.8.3.1 Wawancara

Menurut Kartini Kartono sebagaimana dikutip Nazir, wawancara adalah percakapan yang difokuskan pada suatu masalah tertentu melalui proses tanya jawab lisan, di mana dua orang atau lebih berinteraksi secara langsung (Nazir 1988, 4). Di dalam penelitian ini, penulis melakukan percakapan secara langsung (tatap muka) dengan sumber informan untuk mengumpulkan data atau informasi yang diinginkan langsung dari sumbernya (Yusuf 2014, 372). Jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara terstruktur, di mana pertanyaan dipersiapkan terlebih dahulu tetapi masih dapat disesuaikan dengan kondisi subjek atau situasi lapangan saat wawancara. Penulis mewawancarai sepuluh orang informan, yang terdiri dari lima orang penyewa kos dan lima orang pemilik kos. Tujuan

wawancara ini adalah untuk mengidentifikasi masalah secara terbuka, di mana informan diminta untuk memberikan pendapat dan idenya. Selanjutnya, penulis mereduksi data secara cermat dan mencatat apa yang disampaikan oleh para informan.

1.8.3.2 Dokumentasi

Dokumentasi adalah catatan atau karya yang dibuat oleh seseorang mengenai peristiwa masa lalu, yang dapat berupa tulisan, gambar, atau karya monumental lainnya (Sugiyono 2016, 329). Dalam penelitian ini, dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data tentang kondisi masyarakat di Lubuk Lintah. Bentuk dokumentasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah penilaian terhadap sikap sosial atau etika penghuni dan pemilik kos di Lubuk Lintah dalam menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip-prinsip Islam.

1.8.4 Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data adalah proses yang dilakukan untuk mencari dan mengorganisasikan data secara sistematis, termasuk mengkategorikan, menjelaskan, dan memilih data yang relevan untuk diteliti hingga diperoleh kesimpulan yang dapat dipahami oleh semua pihak (Moleong 2000, 175). Pengolahan data ini dilakukan setelah pengumpulan data melalui metode seperti wawancara dan dokumentasi, yang kemudian dilanjutkan dengan analisis data. Dalam penelitian ini, penulis menerapkan teknik analisis data deskriptif kualitatif, yang meliputi beberapa langkah, yaitu penyajian data, analisis data, dan penarikan kesimpulan.

Teknik pengolahan data yang diterapkan dalam penelitian ini mengikuti metode Miles dan Huberman, yang melibatkan beberapa langkah. Langkah pertama adalah reduksi data, yang meliputi pemilihan informasi penting, pemfokusan pada aspek-aspek penting, dan pencarian tema dan pola, serta pembuangan informasi yang tidak relevan (Sugiyono 2013, 431). Setelah proses reduksi, data yang telah diedit atau ditranskripsi kemudian diberi kode dan diklasifikasikan untuk memudahkan penulis dalam mengelola dan

menemukan data ketika dibutuhkan. Penelitian ini, data yang dikumpulkan meliputi wawancara dan dokumentasi dengan penyewa dan pemilik rumah kos, yang berkaitan dengan praktik rumah kos di Lubuk Lintah, Kecamatan Kuranji, Kota Padang. Setelah pengumpulan data, reduksi data dilakukan dengan memilih dan mengelompokkan data untuk akses yang lebih mudah ketika dibutuhkan.

Langkah kedua adalah penyajian data (*data display*), yang dilakukan dengan mengumpulkan informasi yang telah disusun sehingga memungkinkan penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data dapat dilakukan dalam berbagai bentuk, seperti uraian singkat, diagram hubungan antar kategori, *flowchart*, dan bentuk lainnya (Sugiyono 2013, 434). Dengan menggunakan metode penyajian data seperti ini, pemahaman terhadap situasi yang terjadi akan lebih mudah, serta dapat merencanakan langkah-langkah selanjutnya berdasarkan pemahaman tersebut. Dalam penelitian ini, data yang telah direduksi disajikan dalam format deskriptif naratif yang terstruktur, tabel, atau diagram yang menggambarkan praktik denda akibat keterlambatan pembayaran sewa rumah kos di Lubuk Lintah, Kecamatan Kuranji, Kota Padang.

Langkah ketiga adalah verifikasi (*conclusion drawing*), yang melibatkan penarikan kesimpulan dan proses verifikasi (Sugiyono 2013, 438). Verifikasi ini merupakan tahap pengujian atau pemeriksaan ulang terhadap temuan atau hasil data yang diperoleh melalui pengamatan dan penetapan, dengan cara mengukur, menguji, dan membandingkan data yang diperoleh dengan kondisi nyata di lapangan. Di dalam penelitian ini, data yang telah direduksi dan disajikan akan melalui proses pengujian dan pemeriksaan ulang sebelum akhirnya ditarik kesimpulan. Kesimpulan yang dihasilkan akan mencerminkan tinjauan terhadap prinsip-prinsip *fikih* muamalah terkait denda akibat keterlambatan pembayaran sewa rumah kos, dengan fokus pada studi kasus di Lubuk Lintah, Kecamatan Kuranji, Kota Padang.



UIN IMAM BONJOL
PADANG