

BAB I

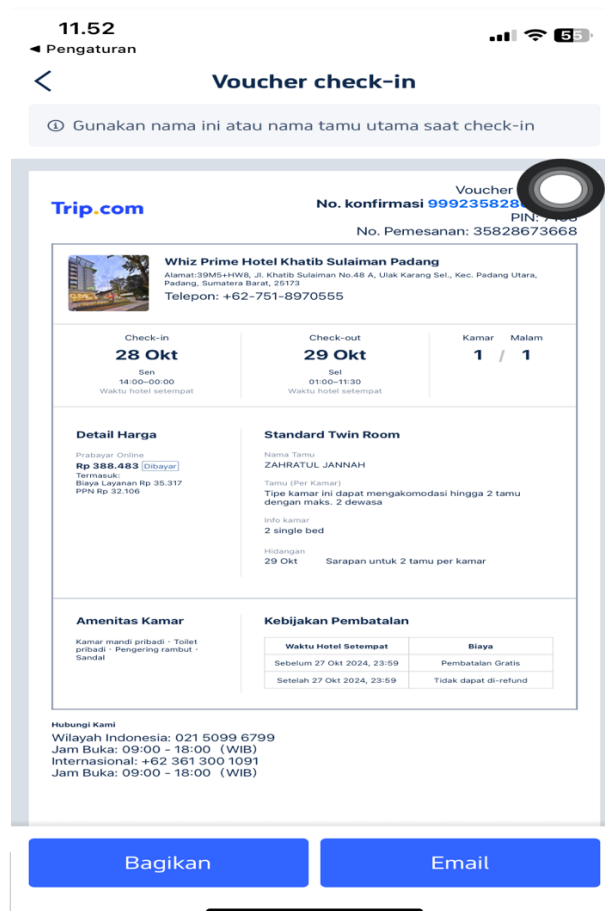
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Perkembangan sektor pariwisata di Indonesia telah mengalami pertumbuhan yang signifikan dalam beberapa dekade terakhir, termasuk di Kota Padang sebagai salah satu destinasi wisata utama di Sumatera Barat. Seiring dengan pertumbuhan ini, kebutuhan akan akomodasi penginapan juga mengalami peningkatan yang substantial (Wahyuni 2022). Berdasarkan Data Statistik Kota Padang, jumlah wisatawan yang berkunjung ke kota Padang meningkat pesat pada tahun 2023. Jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kota Padang pada tahun 2022 sebanyak 2.855.135 orang wisatawan. Terdiri dari 2.832.140 wisatawan domestik dan sebanyak 22.995 wisatawan mancanegara. Sedangkan pada tahun 2023 jumlah wisatawan ke kota Padang meningkat menjadi 3.660.947 orang wisatawan. Wisatawan tersebut terdiri dari 3.631.035 wisatawan domestik dan sebanyak 29.912 wisatawan mancanegara (Badan Pusat Statistik Kota Padang 2024). Melihat peningkatan jumlah wisatawan tersebut tentunya juga mempengaruhi ketersediaan penginapan atau hunian sementara di kota Padang. Tercatat dalam Data Statistik Kota Padang pada tahun 2024 terdapat 122 hotel yang ada di kota padang. Hotel ini terdiri dari 10 (sepuluh) hotel berbintang empat, 14 (empat belas) hotel berbintang tiga, 11 (sebelas) hotel berbintang dua, 11 (sebelas) hotel berbintang satu dan 76 (tujuh puluh enam) hotel tidak berbintang (Badan Pusat Statistik Kota Padang 2024). Fenomena ini tidak hanya memberikan dampak positif bagi pertumbuhan ekonomi daerah, tetapi juga memunculkan berbagai praktik bisnis baru dalam industri perhotelan

Praktik sewa-menyewa kamar hotel pada umumnya mengikuti standar operasional yang telah ditetapkan, di mana standar operasional hotel itu sebagai berikut:

1. Tamu *membooking* kamar hotel melalui *offline* atau *online*. Memesan secara *offline* dapat dengan datang langsung ke hotel, dan memesan secara *online* bisa melalui aplikasi seperti *Agoda*, *Trip.Com*, *Traveloka* dan lain sebagainya. Selain melalui aplikasi bisa melalui *website* hotel dan melalui sambungan telfon ke hotel.



Gambar 1.1 contoh *booking online*

2. Tamu dapat *check-in* mulai pukul 14.00 pada tanggal yang telah dipesan dengan membawa bukti bookingan atau dapat langsung *check-in offline* di hotel tersebut serta membawa data diri seperti KTP, SIM ataupun paspor dari yang bersangkutan.
3. Tamu mengisi data diri dan menandatangani perjanjian kebijakan yang ada di hotel tersebut
4. Setelah semua registrasi diselesaikan tamu dapat menerima kunci kamar

5. Tamu *check-out* pada keesokan harinya sesuai berapa lama masa menginap, *check-out* dilakukan paling lama pada pukul 12.00.

Hal di atas menunjukkan beberapa standar operasional hotel pada umumnya. Namun, yang menjadi perhatian adalah munculnya fenomena dimana kamar yang telah digunakan oleh tamu sebelumnya (kamar bekas) kemudian disewakan kembali kepada orang lain dalam rentang waktu tersebut. Praktik pengalihan sewa kamar hotel hunian ini menjadi sorotan dalam perspektif hukum Islam, khususnya dalam konteks *ijarah*.

Fenomena pengalihan sewa kamar hotel hunian ini sudah muncul sejak tahun 2023. Pada awalnya praktik pengalihan sewa kamar hotel hunian ini hanya dilakukan secara pribadi melalui WhatsApp dan sosial media lainnya. Seiring perkembangan waktu metode ini semakin populer dan dianggap praktis. Hal ini menyebabkan kegiatan pengalihan sewa kamar hotel hunian menjadi salah satu kegiatan ekonomi oleh berbagai pihak, salah satunya oleh Irfan. Irfan merupakan salah satu joki kamar hotel di Kota Padang. Irfan sudah melakukan kegiatan ini dari bulan Oktober 2023. Irfan mempromosikan pengalihan sewa kamar hotel melalui media sosial miliknya (Irfan 2024).

Selain Irfan, juga ada beberapa joki pengalihan sewa kamar hotel hunian lainnya di Kota Padang. Pada tahun 2024 ada sekitar 2 platform media sosial Instagram dan WhatsApp yang menyediakan jasa joki pengalihan sewa kamar hotel hunian. Berdasarkan *pra*-penelitian dari keempat *platform* media sosial tersebut, terdapat 27 hotel di Kota Padang yang dipromosikan untuk pengalihan sewa hunian kamar hotel. Joki ini mendapatkan informasi kamar hotel tersebut dari para penyewa yang ingin menyewakan kembali kamar hotel yang sudah disewanya. Biasanya harga sewa kamar hotel ini ditentukan berdasarkan harga penyewaan awal kamar hotel oleh penyewa pertama, dan jam disewakan dari kamar ini. Semakin sedikit waktu sewa yang tertinggal semakin rendah harga sewanya. Seperti yang diutarakan F dalam wawancara yang telah dilakukan “*biasanya kan malam sering orang tu jual mah ra, apalagi*

dari jam 11, tapi banyak juga orang yang mintak promosiin dulu dari siang tu kan tapi ambil kunci kamar nya COD nya jam 11 malam jam 12 malam kalau lah semakin malam tentu makin murah kamartu” (Irfan 2024).

Praktik sewa menyewa dalam ekonomi syariah dikenal dengan *ijarah*, yang merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Konsep *ijarah* telah diatur secara komprehensif dalam *fiqh muamalah* dan telah menjadi bagian integral dari sistem ekonomi Islam (Handayani, 2021). Penerapan prinsip-prinsip *ijarah* dalam praktik sewa menyewa modern menjadi hal yang krusial untuk dikaji lebih mendalam.

Prinsip dasar *ijarah* dalam Islam mengharuskan adanya kejelasan dalam akad, termasuk objek sewa, durasi sewa, dan biaya sewa. Dalam praktik sewa-menyewa kamar hotel bekas, terdapat sejumlah isu yang perlu ditinjau, seperti apakah penyewa awal memiliki hak untuk menyewakan kembali kamar yang telah mereka sewa kepada pihak ketiga? hal ini perlu ditinjau agar dapat melihat apakah praktek ini sudah sesuai dengan prinsip *ijarah*. Buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah pasal 310 menyebutkan bahwa “*musta’jir dilarang menyewakan dan meminjamkan ma’jur kepada pihak lain kecuali atas izin pihak yang menyewakan*” (Direktorat Jendral Peradilan Agama, 2009). Selain itu, perihal *ijarah* juga terdapat dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional NO: 11 2 /DSN-MUYIX / 2017 Ketentuan terkait manfaat dan waktu sewa:

1. Manfaat harus berupa manfaat yang dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (mutaqawwam).
2. Manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh *Mu’jir dan Musta’jir/Ajir*.
3. Tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh *Mu’jir dan Musta’jir*.
4. *Musta’jir* dalam akad *ijarah ‘ala al-a’yan*, boleh menyewakan kembali (al-*ijarah min al-bathin*) kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *Mu’jir* (Majelis Ulama Indonesia 2017).

Penggunaan atau pemanfaatan objek sewa menjadi hal penting yang harus dikaji. Penjelasan tentang cara pemanfaatan barang yang disewakan terdapat di dalam buku Wahbah Az-Zuhaili jilid 5, menjelaskan bahwa barang yang sudah disewa boleh dimanfaatkan sesuai keinginan penyewa dan tentunya sesuai kesepakatan dengan pemilik sewa. Kesepakatan antara pemilik sewa dan penyewa adalah mengenai objek sewa, durasi sewa, tujuan dan kegunaan objek sewa haruslah jelas peruntukannya. Selama masa sewa berlangsung maka penyewa wajib bertanggung jawab penuh untuk menjaga barang tersebut dari kerusakan. Contohnya dalam menyewa sebuah ruko, penyewa boleh memanfaatkan ruko tersebut sendiri, boleh meletakkan barang – barang miliknya di ruko tersebut, hanya saja tidak dibolehkan meletakkan tukang besi, tukang penggiling tepung, tukang pemutih kain, dan alat-alat kerja modern lainnya. Hal ini disebabkan karena dapat menyebabkan kerusakan pada ruko tersebut (Zuhaili 2011).

Berdasarkan dari uraian di atas, maka penulis akan menuangkannya dalam sebuah penelitian berbentuk skripsi dengan judul:” **Praktik Pengalihan Sewa Kamar Hotel Hunian di Kota Padang Perspektif Ijarah**”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan maka untuk lebih sistematis dan terarahnya pembahasan ini penulis akan merumuskan masalah penelitian ini yaitu bagaimana mekanisme praktik pengalihan sewa kamar hotel hunian di Kota Padang perspektif *ijarah*.

1.3. Pertanyaan Penelitian

1. Bagaimanakah mekanisme praktik pengalihan sewa kamar hotel hunian di Kota Padang?
2. Apa faktor penyebab terjadinya praktik pengalihan sewa kamar hotel hunian di Kota Padang?

3. Bagaimana perspektif *ijarah* terhadap mekanisme praktik pengalihan sewa kamar hotel hunian di Kota Padang?

1.4. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana mekanise praktik pengalihan sewa kamar hotel hunian di Kota Padang
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apa alasan terjadinya praktik pengalihan sewa kamar hotel hunian di Kota Padang
3. Untuk menganalisis bagaimana perspektif *ijarah* terhadap mekanisme praktik pengalihan sewa kamar hotel hunian di Kota Padang

1.5. Signifikansi Penelitian

1. Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu berkontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, serta memperkaya Khazanah pemikiran tentang keislaman. Paling utama berkaitan dengan praktik pengalihan sewa kamar hotel hunian di Kota Padang perspektif *ijarah*.

2. Praktis

Praktik ini penting untuk diteliti di UIN Imam Bonjol Padang. Hal ini termasuk salah satu pembahasan yang dikaji dalam hukum ekonomi syariah, sehingga perlu untuk dicari penyelesaiannya. Selain itu tulisan ini berguna untuk menambah ilmu pengetahuan dan wawasan pembaca mengenai praktik pengalihan sewa kamar hotel hunian di Kota Padang perspektif *ijarah*.

1.6. Studi Literatur

Setelah ditelusuri, penulis belum menemukan kajian yang membahas secara spesifik tentang praktik sewa menyewa kamar hotel bekas perspektif *ijarah*. Namun ada beberapa tulisan yang berkaitan dengan penyewaan

kembali objek sewaan kepada orang lain, dan perjanjian sewa-menyewa terhadap sesuatu yang bermanfaat sebagai berikut:

1. Skripsi yang ditulis oleh Hafizh Furqan, mahasiswa program studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh yang berjudul *"Analisis Sewa Menyewa Pihak Ketiga dalam Perspektif Akad Ijarah bi Al-Manfa'ah (Studi Kasus di UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kecamatan Kuta Raja Kota Banda Aceh)"*. Rumusan masalah pada skripsi ini meliputi tiga poin yaitu, bagaimana system perjanjian sewa menyewa antara pihak pengelola UPTD? Bagaimana faktor-faktor terjadinya wan prestasi sewa menyewa pihak ketiga di UPTD Rusunawa Gampong Keudah? Bagaimana perspektif akad *ijarah bi al-manfaah* terhadap praktek sewa menyewa UPTD Rusunawa kepada pihak ketiga? Tema dari skripsi ini mengenai Hukum Ekonomi Syariah, khususnya mengenai akad *ijarah* dan aplikasinya pada praktik sewa menyewa pihak ketiga di rumah susun sederhana sewa. Tujuan dalam skripsi ini salah satunya bahwa perjanjian sewa menggunakan kontrak tertulis. Perbedaan tulisan ini dengan tulisan penulis adalah di objek penelitiannya, skripsi ini objek penelitiannya adalah akad *ijarah* pada rusunawa dan dengan pihak ketiga, sedangkan penulis objek penelitiannya adalah praktek pengalihan sewa kamar hotel oleh pihak kedua kepada pihak ketiga. Selain itu tulisan ini mengkajinya melalui perspektif akad *ijarah al-manfaah* sedangkan penulis mengkajinya melalui perspektif *ijarah* secara umum. Persamaan dengan tulisan penulis adalah sama – sama membahas pihak ketiga dalam praktik sewa-menyewa (Hafiz, 2018).
2. skripsi yang berjudul *"Pengalihan Sewa Rumah Kontrakan Tanpa Izin Pemilik dalam Perspektif Syafi'iyah (Studi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak)"* skripsi ini ditulis oleh Sulthon Ma'arif Harahap, mahasiswa program studi Hukum Ekonomi Syari'ah IAIN Padangsidempuan. Rumusan masalah dalam skripsi ini yakni, bagaimana

gambaran pengalihan sewa rumah tanpa izin pemilik yang terjadi di Lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak? Serta yang kedua, bagaimana pandangan Syafi'iyah tentang pengalihan sewa rumah kontrakan tanpa izin pemilik sebagaimana terjadi di lingkungan VII Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak? Temuan di lapangan oleh Sulthon Ma'arif Harahap menyebutkan ada dua kasus, pertama menyewakan Kembali tanpa sepengetahuan pemilik namun masih sama pemanfaatannya, dan yang kedua menyewakan Kembali tanpa sepengetahuan pemilik namun pemanfaatannya berbeda. Pada kasus yang kedua terjadi pengalihan fungsi rumah sewaan yang berpotensi merusak barang sewaan. Kesimpulan dari skripsi yang ditulis oleh Sulthon Ma'arif Harahap menyebutkan bahwa menurut Imam Syafi'i boleh menyewakan Kembali barang sewaan kepada orang lain dengan persyaratan pihak penyewa selanjutnya itu menggunakan barang sewaan tersebut sama fungsinya dengan penyewa pertama atau masih sesuai dengan perjanjian awal dan hal tersebut disamakan dengan jual beli. Apabila barang sewaan menjadi rusak, maka rusaklah akad, dan menurut Imam Syafi'i sewa menyewa menjadi batal. Persamaan skripsi Sulthon Ma'arif Harahap dengan skripsi ini adalah sama membahas tentang pengalihan objek sewaan kepada pihak lain, serta sama membahas bagaimana hukumnya. Sementara itu perbedaannya adalah tulisan ini objeknya adalah rumah kontrakan dan ditinjau dari perspektif Syafi'iyah, sedangkan penulis membahas objeknya adalah kamar hotel hunian serta ditinjau dari perspektif *ijarah* (Harahap, 2017).

3. Skripsi yang ditulis oleh Nurbaiti dengan judul *"Hukum Menyewakan Tanah yang Disewa Menurut Wahbah Az-Zuhaili (Studi Kasus di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang)"* rumusan masalah dalam skripsi ini adalah bagaimana pelaksanaan penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei tuan Kabupaten Deli Serdang? Bagaimana faktor – faktor penyebab

terjadinya penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang? Bagaimana hukum penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang? Temuan dari tulisan ini penyewaan tanah yang disewa dilakukan secara tertulis dan dilakukan oleh pihak yang cakap hukum. Penyewaan Kembali objek sewaan menurut Wahbah Az-Zuhaili adalah *fasid*, sebab tidak diketahui oleh pemilik sewanya. Perbedaan tulisan ini dengan skripsi ini adalah perbedaan objek penelitiannya. Selain itu pada skripsi Nurbaiti menggunakan teori Wahbah Az-Zuhaili, sedangkan penulis menggunakan teori *ijarah*. Persamaannya dengan tulisan penulis yakni sama membahas tentang perbuatan penyewa yang menyewakan kembali kepada pihak lain barang sewaan (Nurbaiti, 2017).

4. Artikel Jurnal Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari'ah yang ditulis oleh Muhammad Soleh Aminullah yang berjudul "*Pengalihan Hak Sewa Tanah dalam Perspektif Fiqih Mu'amalah, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan KHES (Studi Kasus di Desa Jatimulyo, Kecamatan Kunir, Kabupaten Lumajang)*". Hasil dari jurnal ini adalah menurut *fiqih mu'amalah* bahwa pengalihan hak sewa tersebut tidak memenuhi ketentuan *syara'*, oleh sebab itu pengalihan yang dilakukan dihukumi batal (*fasakh*). Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menilai bahwa pengalihan tersebut merupakan kegiatan yang tidak diperbolehkan sebagaimana dalam Pasal 1559 yang menyebutkan bahwa penyewa dilarang untuk mempersewakan atau melakukan pengalihan sewa kepada pihak lain. KHES menilai bahwa pengalihan yang dilakukan adalah sesuatu yang dilarang sebagaimana termaktub dalam pasal 310. Perbedaan artikel jurnal ini dengan tulisan penulis adalah dalam artikel ini meninjau pengalihan hak sewa tanah dalam perspektif *fiqh muamalah*, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, sedangkan dalam skripsi ini

mengkajinya dari tinjauan *ijarah*. Selain itu penulis juga membahas tentang pengalihan sewa kamar hotel hunian di Kota Padang, dan tulisan ini mengkaji tentang pengalihan sewa tanah yang terjadi di Kabupaten Lumajang (Aminullah, 2020)

5. Artikel Jurnal *Syarah: Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi* yang ditulis oleh Zulkifli Firdaus dan Busyro yang berjudul “*Menyewakan Kembali Objek Sewa dalam Kajian Filsafat Hukum Islam*”. Artikel jurnal ini menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*). Data yang didapatkan dideskripsikan dan dianalisis dengan teori *maqashid al-syariah*. Hasil penelitian dari jurnal ini menyebutkan bahwa menyewakan kembali objek sewaan tanpa seizin pemilik objek sewa merupakan larangan hukum islam untuk memperoleh harta. Larangan melakukan pengalihan sewa tersebut terletak pada tingkat *al-hajiyah* sehingga haram untuk melakukannya, serta begitu juga hal nya dengan harta yang didapatkan dalam kegiatan tersebut. Perbedaan artikel jurnal ini dengan tulisan penulis adalah pada tulisan ini dikaji dari tinjauan filsafat hukum islam dan penulis mengkajinya melalui teori *ijarah*. Artikel jurnal ini mengkaji pengalihan sewa secara umum dan objek kajiannya tidak ditentukan melainkan hanya secara umum saja kasusnya, sedangkan penulis mengkaji pengalihan sewa pada kamar hotel hunian yang terjadi di Kota Padang. Selain itu artikel jurnal ini menggunakan metode kepustakaan atau biasa dikenal dengan *library research*, sedangkan penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif (Firdaus & Busyro, 2023).

1.7. Kerangka Teori

1.7.1. Pengertian *Ijarah*

Kata *ijarah* secara bahasa berarti *al-ajru* yaitu “imbalan terhadap suatu pekerjaan” (al-jazau, alal, amal) dan “pahala” (tsawab). Dalam bentuk lain, kata *ijarah* juga bisa dikatakan sebagai nama bagi *al-ujrah* yang berarti upah atau sewa (al-kara-a). Selain itu arti kebahasaan lain dari *al-ajru* tersebut adalah

“ganti” (al-iwadh), baik ganti itu diterima dengan di dahului oleh akad atau tidak (Djamil, 2013)

Kompilaisai Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 mendefinisikan “*ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran” (Direktorat Jendral Peradilan Agama, 2009). Akad *ijarah* ada dua macam, yaitu sewa barang dan sewa tenaga atau jasa (pengupahan). Sewa barang pada dasarnya adalah jual beli manfaat barang yang disewakan, sementara sewa jasa atau tenaga adalah jual beli atas jasa atau tenaga yang disewakan tersebut.

Akad *ijarah*, adalah akad pemindahan hal guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang (Ghofur, 2015). Sementara itu menurut fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (maanfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Sedangkan menurut Bank Indosnesia, *ijarah* adalah sewa - menyewa atas manfaat suatu barang dan atau jasa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik objek sewa (Djamil 2013).

1.7.2. Dasar Hukum *Ijarah*

Dasar hukum dari *ijarah* diantaranya adalah Al-Qur“an Firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ
وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

1.7.3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Rukun-rukun tersebut memerlukan syarat keabsahan, seperti:

1. Para Pihak yang Berakad (*penyewa/’ajir* dan yang menyewakan/*musta’jir*)

Menurut pendapat ulama pihak yang berakad haruslah *baligh*, berakal, dan cakap hukum. *Mu’jir* memiliki kewenangan untuk melakukan akad *ijarah* dan kemampuan untuk menyerahkan manfaat. *Musta’jir* memiliki kemampuan untuk membayar *ijarah*. Melakukan perbuatan hukum yang dibebankan kepadanya (Soemitra, 2019).

2. Objek Akad

Objek akad harus jelas dan diketahui secara sempurna, seperti objek yang disewakan harus jelas dan *mubah* (tidak bertentangan dengan hukum Islam), objek akad tidak boleh dari barang hasil kejahatan ataupun bertujuan untuk kejahatan, objek akad harus dapat diserahkan tidak boleh benda yang hilang, dan objek akad kekal zatnya sehingga dapat ditentukan lamanya waktu sewa (Soemitra, 2019)

3. *Shighat* (ijab qabul)

Transaksi sewa dilakukan secara jelas dan dipahami dengan baik oleh para pihak, serta adanya kesesuaian ucapan dan jawaban oleh para pihak.

4. Objek *Ijarah*

- 1) Manfaat harta benda harus jelas manfaatnya, dapat diserahkan, tidak bertentangan dengan Syariah, manfaat dapat dirasakan langsung, dan bersifat *isti’mali* (harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengurangi sifat dan tidak menimbulkan kerusakan. Seperti rumah, motor, mobil. Tanah, dan lain sebagainya.
- 2) Pekerja harus jelas batas waktunya dan bukan yang asalnya memang kewajiban. Biaya upah harus berupa *mal mutaqawwim*, harta yang halal untuk dimanfaatkan dan besarnya harus disepakati secara jelas oleh

kedua belah pihak serta upah berbeda dengan objek pekerjaan (Sarwat, 2018).

1.7.4. Pengertian Kamar Hotel

Menurut A.S. Hornby dalam Oxford Advanced Learner's Dictionary (2000): Kamar hotel didefinisikan sebagai sebuah ruangan di hotel, khususnya salah satu yang dapat Anda sewa untuk tidur di dalamnya. Defenisi yang lebih luas dijelaskan oleh *Hospitality Management* oleh Robert Christie Mill dan Richard M. Chase (2000): Mereka menganggap kamar hotel sebagai unit dasar yang dijual oleh hotel. Kamar ini dirancang untuk memberikan privasi, keamanan, dan fasilitas yang memadai untuk menginap, termasuk tempat tidur, kamar mandi, dan area fungsional lainnya.

Pengertian hotel menurut Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif / Kepala Badan Pariwisata dan Ekonomi kreatif Republik Indonesia dalam Peraturan Menteri No. 4 tahun 2021 tentang Standar Kegiatan Usaha pada Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sektor Pariwisata mendefenisikan usaha hotel adalah usaha penyediaan akomodasi secara harian berupa kamar-kamar di dalam 1 (satu) atau lebih bangunan, termasuk losmen, penginapan, pesanggrahan, yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan dan/atau fasilitas lainnya (Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif 2021).

Peraturan Menteri Pariwisata dan Kreatif No. 4 tahun 2021 juga mendefenisikan standar usaha hotel sebagai rumusan kualifikasi usaha Hotel dan/ atau klasifikasi usaha hotel yang mencakup aspek produk, pelayanan dan pengelolaan usaha Hotel. Berdasarkan defenisi tersebut jelas terlihat bahwa dalam membangun sebuah usaha Hotel harus memenuhi standar yang telah ditetapkan oleh Menteri pariwisata dan Ekonomi Kreatif. Standar usaha ini ditetapkan agar tidak terjadinya penyalahgunaan hak dan wewenang oleh pihak hotel dan mengurangi kemungkinan kerugian yang terjadi pada konsumen atau tamu hotel (Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif 2021).

1.7.5. Jenis Hotel

Jenis – jenis hotel bisa dilihat dari berbagai kriteria, seperti pengklasifikasian berdasarkan bintang, berdasarkan konsep dan lain sebagainya. Berdasarkan konsep hotel dibedakan menjadi dua, yakni hotel konvensional dan hotel Syariah. Hotel konvensional adalah hotel yang pada umumnya mengacu pada aturan standar internasional tanpa terikat pada aturan daerah, atau agama tertentu. Sedangkan hotel Syariah merupakan hotel yang beroperasi sesuai dengan prinsip – prinsip Islam. Semua aturan dan kebijakannya harus sesuai dengan prinsip – prinsip syariat Islam.

Selain berdasarkan konsepnya jenis hotel juga dapat dibedakan berdasarkan jumlah bintangnya mulai dari tidak berbintang hingga bintang lima. Ada hotel yang tidak berbintang, hotel sederhana yang menyediakan penginapan standar. Hotel bintang satu, biasanya hotel bintang satu dimanfaatkan bagi tamu yang memiliki anggaran terbatas namun membutuhkan penginapan. Hotel bintang dua, hotel bintang dua memiliki fasilitas tambahan seperti restoran kecil serta layanan kebersihan hotel bintang tiga, hotel ini termasuk kelas menengah serta memiliki fasilitas yang lengkap, seperti meeting room, layanan kamar, restoran, dan sebagainya. Hotel bintang empat, hotel dengan fasilitas dan layanan premium. Ketersediaan kolam renang besar, spa, bahkan gym, dan layanan kamar 24 jam. Hotel bintang lima, hotel dengan layanan serta fasilitas terlengkap. Hotel mewah dengan standar pelayanan tinggi bagi tamu hotel yang berkunjung (Pramono, 2016).

1.7.6. Karakteristik Kamar Hotel

Karakteristik kamar hotel adalah aspek-aspek esensial yang mendefinisikan sebuah kamar sebagai unit akomodasi yang layak dan fungsional di mata tamu dan dalam standar industri perhotelan. Para ahli menyoroti berbagai fitur yang berkontribusi pada pengalaman menginap tamu. Berikut adalah beberapa karakteristik utama:

1. Fungsionalitas dan Kenyamanan

Menurut Stoner, Freeman, dan Gilbert (2000) dalam buku mereka *Management*, kamar hotel, sebagai produk inti, harus dirancang untuk memenuhi kebutuhan fungsional tamu. Ini mencakup ketersediaan fasilitas dasar seperti tempat tidur yang nyaman, area kerja (jika diperlukan), dan ruang yang cukup untuk bergerak. Kenyamanan juga mencakup sisi termal (suhu yang diatur), pencahayaan yang tepat dan tingkat kebisingan rendah untuk memastikan istirahat yang optimal.

2. Kebersihan

Kebersihan dalam industri perhotelan adalah hal yang tidak dapat dinegosiasikan. Kamar hotel harus selalu bersih dan bebas dari debu, kotoran dan bau yang tidak menyenangkan. Sanitasi kamar mandi, dan handuk bersih adalah standar minimum yang diharapkan untuk memastikan para tamu beristirahat dengan nyaman.

3. Privasi dan Keamanan

Aspek perlindungan dan keamanan data sangat mendasar. Kamar hotel harus menyediakan lingkungan yang aman yang terasa terlindungi dari hambatan dan pencurian eksternal. Ini termasuk kunci pintu fungsional yang sangat baik, jendela yang aman, dan sistem keamanan hotel umum (Couch, 2005). Para tamu berharap bebas dari gangguan yang tidak diinginkan dan dihormati di ruang pribadi mereka.

4. Institusi dan Integritas

Hornby (2000) secara implisit menunjukkan bahwa kamar hotel adalah "sebuah ruangan yang dapat disewa untuk tidur di dalamnya." Dengan kata lain, harus ada fasilitas dasar untuk tujuan ini. Selain itu, kamar hotel modern biasanya dilengkapi dengan berbagai fasilitas, seperti kamar mandi pribadi, televisi, telepon, akses internet (WLAN), AC, ruang ganti dan terkadang pembuat minibar atau kopi/teh. Integritas fasilitas ini memiliki dampak besar pada kualitas dan nilai ruang (Couch, 2005).

5. Estetika dan suasana

Meskipun tidak selalu menjadi yang paling penting, estetika dan suasana kamar hotel sangat berpengaruh dalam pengalaman tamu. Arsitektur interior, pengaturan furnitur, warna dinding dan dekorasi menciptakan suasana khusus di mana para tamu dapat merasa santai, produktif atau mewah (Mill & Chase, 2000). Eksterior ruangan yang menarik dan terawat dapat meningkatkan kepuasan tamu.

1.8. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1.8.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif. Bogdan dan Tylor mendefinisikan penelitian kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati (Meleong, 2007)

Metode kualitatif deskriptif menyesuaikan pendapat antara peneliti dengan informan. Pemilihan metode ini dilakukan karena analisisnya tidak bisa dalam bentuk angka dan peneliti lebih mendeskripsikan segala fenomena yang ada dimasyarakat secara jelas. Selain itu ada juga data yang mendukung yaitu dokumentasi promosi dan foto-foto hasil observasi.

1.8.2. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini menggunakan Teknik wawancara, dimana peneliti akan mengumpulkan informan untuk merespon dan menjawab pertanyaan – pertanyaan peneliti, baik itu pertanyaan tertulis maupun lisan (Arikunto, 1998)

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer diperoleh melalui wawancara dan pengamatan langsung di lapangan. Sumber data primer merupakan data yang diambil

langsung oleh peneliti kepada sumbernya tanpa ada perantara dengan cara menggali sumber asli secara langsung melalui responden. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah penyewa kamar hotel, joki dan pihak hotel

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder diperoleh melalui dokumentasi dan studi kepustakaan dengan bantuan media cetak dan media internet serta catatan lapangan. Sumber data sekunder merupakan sumber data tidak langsung yang mampu memberikan data tambahan serta penguatan terhadap data penelitian.

1.8.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini Teknik yang digunakan antara lain sebagai berikut:

1. Observasi

Dalam observasi ini peneliti menggunakan jenis observasi *non partisipan*. Observasi *non partisipan* dilakukan dengan cara tidak berpartisipasi atau mengikuti aktivitas yang dilakukan kelompok yang diteliti. Ia hanya menempatkan diri sebagai penonton (Daruhadi, 2024)

Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara mengamati suatu fenomena yang ada dan terjadi. Observasi yang dilakukan diharapkan dapat memperoleh data yang sesuai atau relevan dengan topik penelitian. Hal yang akan diamati yaitu proses pengalihan sewa kamar hotel hunian di Kota padang yang diakukan oleh pemberi sewa dan penyewa.

2. Wawancara

Wawancara adalah sebuah interaksi komunikasi antara pewawancara dan peserta yang dirancang untuk memperoleh informasi mendalam tentang pandangan, pengalaman, dan perasaan peserta tentang topik tertentu (J.W, 2014). Ciri utama wawancara adalah kontak langsung dengan tatap muka antara pencari informasi dan sumber informasi.

Teknik wawancara yang dilakukan adalah wawancara bebas terpimpin, artinya pertanyaan yang dilontarkan tidak terpaku pada pedoman wawancara dan dapat diperdalam maupun dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi lapangan. Wawancara dilakukan kepada penyewa kamar hotel, joki dan pihak hotel.

3. Dokumentasi

Penggunaan dokumen sudah lama digunakan dalam penelitian sebagai sumber data karena dalam banyak hal dokumen sebagai sumber data dimanfaatkan untuk menguji, menafsirkan, bahkan untuk meramalkan (Meleong 2007). Adanya dokumentasi untuk mendukung data. Hal-hal yang akan didokumentasikan dalam penelitian ini adalah bukti praktek pengalihan sewa kamar hotel hunian di Kota Padang.

4. Informan Penelitian

Penelitian ini bersumber dari beberapa informan, seperti penyewa kamar hotel hunian yang menjadi informan utama, manajemen hotel, penyewa kedua, dan *joki* kamar hotel hunian di kota Padang. Data dari penelitian ini akan didapatkan dari informan tersebut dengan melakukan wawancara.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses sistematis pencarian dan pengaturan transkripsi wawancara, catatan lapangan, dan materi – materi lain yang telah peneliti kumpulkan untuk meningkatkan pemahaman peneliti sendiri mengenai materi – materi tersebut dan untuk memungkinkan peneliti menyajikan apa yang sudah peneliti temukan kepada orang lain (Emzir, 2011).

Beberapa tahapan model analisis interaktif Miles dan Herberman melalui empat tahap, yakni: (Miles & Hubberman , 1994)

1) Pengumpulan Data (data collection)

Data yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara dan dokumentasi dicatat dalam catatan lapangan yang terdiri dari dua aspek, yaitu deskripsi dan refleksi. Catatan deskripsi merupakan data alami yang berisi tentang apa yang

dilihat, didengar, dirasakan dan dialami sendiri oleh penelitian tanpa adanya pendapat dan penafsiran dari peneliti tentang fenomena yang dijumpai. Sedangkan catatan refleksi yaitu catatan yang memuat kesan, komentar tafsiran peneliti tentang temuan yang dijumpai dan merupakan bahan rencana pengumpulan data untuk tahap berikutnya. Untuk mendapatkan catatan ini peneliti melakukan wawancara dengan beberapa informan.

2) Reduksi Data (data reduction)

Reduksi data merupakan proses seleksi, penyederhanaan, dan abstraksi. Cara mereduksi data adalah dengan melakukan seleksi, membuat ringkasan atau uraian singkat, menggolong-golongkan kepola-pola dengan membuat transkrip, penelitian untuk mempertegas, memperpendek, membuat fokus, membuat bagian yang tidak penting dan mengatur agar dapat ditarik kesimpulan.

3) Penyajian Data (data display)

Penyajian data yaitu sekumpulan informasi tersusun sehingga memberikan kemungkinan penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Agar sajian data tidak menyimpang dari pokok permasalahan maka sajian data dapat diwujudkan dalam bentuk matrik, grafis, jaringan atau bagan sebagai wadah panduan informasi tentang apa yang terjadi. Data disajikan sesuai dengan apa yang diteliti.

4) Penarikan kesimpulan (conclusion)

Penarikan kesimpulan adalah usaha untuk mencari atau memahami makna, keteraturan pola-pola penjelasan, alur sebab akibat atau proporsi