

**SEWA MENYEWA TEMPAT TINGGAL SEMENTARA DI KELURAHAN  
LIDAH WETAN KOTA SURABAYA PERSPEKTIF ETIKA BISNIS  
ISLAMI**

**SKRIPSI**

**Oleh :**

**MOCH. MUFAJARUDIN DWI SAPUTRA**

**NIM. C02219031**



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel  
Fakultas Syariah dan Hukum  
Jurusan Hukum Perdata Islam  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah  
Surabaya  
2023**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Moch. Mufjarudin Dwi Saputra  
NIM : C02219031  
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Sewa Menyewa Tempat Tinggal Sementara di Kelurahan  
Lidah Wetan Kota Surabaya Perspektif Etika Bisnis  
Islami

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 16 Juni 2023

Saya yang menyatakan



**Moch. Mufjarudin Dwi Saputra**

NIM. C02219031

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh :

Nama : Moch. Mufjarudin Dwi Saputra

NIM : C02219031

Judul : Sewa Menyewa Tempat Tinggal Sementara di Kelurahan Lidah  
Wetan Kota Surabaya Perspektif Etika Bisnis Islami

ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 16 Juni 2023

Pembimbing,



Dr. Muh. Sholihuddin, M.H.I

NIP. 197707252008011009

## PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis :

Nama : Moch. Mufajarudin Dwi Saputra

NIM : C02219031

telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Rabu, tanggal 02 Agustus 2023, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Tata Negara.

### Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I

**Dr. Muh. Sholihuddin, M.H.I.**

NIP. 197707252008011009

Penguji II

**Dr. Abdul Basith Junaidy, M.A.G.**

NIP. 197110212001121002

Penguji III

**Achmad Safudin R., M.H.**

NIP. 199212292919031005

Penguji IV

**Ibnu Mardiyanto, S.Mn., S.H., M.H.**

NIP. 198703152020121009

Surabaya, 02 Agustus 2023

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



**Dr. Hj. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag.**

NIP. 196303271999032001



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA  
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300  
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Moch. Mufajarudin Dwi Saputra  
NIM : C02219031  
Fakultas/Jurusan : Syariah Dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah  
E-mail address : fajardwi1606@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi  Tesis  Desertasi  Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Sewa Menyewa Tempat Tinggal Sementara Di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya Perspektif

Etika Bisnis Islami

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 21 Oktober 2023

Penulis

(Moch. Mufajarudin Dwi Saputra)

## ABSTRAK

Sewa menyewa yaitu perjanjian (akad) yang mempunyai sifat konsensual, bahwa perjanjian (akad) memiliki kekuasaan hukum, yaitu rukun dan syarat sewa menyewa, bila perjanjian (akad) sewa berlangsung, lalu pihak pertama (yang menyewakan) wajib untuk memberikan sesuatu kepada pihak kedua (penyewa) yang menerima upah dengan diberikan sesuatu manfaat berupa barang, maka pihak kedua (penyewa) wajib untuk memberikan uang sewanya. Etika bisnis Islami merupakan budaya moral yang berhubungan dengan aktivitas bisnis pada suatu usaha dan perusahaan di mana etika bisnis Islami merupakan seperangkat nilai tentang buruk, baik, salah, dan benar, halal haram pada dunia bisnis yang merupakan suatu integritas pada prinsip-prinsip syariah. Penelitian ini akan memberikan jawaban dua fokus penelitian yaitu bagaimana pelaksanaan dan perspektif etika bisnis Islami sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.

Data penelitian ini memakai jenis penelitian lapangan. Teknik analisis data menggunakan diskriptif yang selanjutnya disusun secara sistematis sehingga menjadi data yang konkrit mengenai sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya perspektif etika bisnis Islami. Selanjutnya data tersebut diolah dan dianalisis menggunakan teori hukum Islam.

Hasil dari penelitian ini menyimpulkan 1) melaksanakan sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya sudah baik sesuai dengan aturan yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan penuh tanggung jawab antara pemilik dengan penyewa. 2) Sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya perspektif etika bisnis Islami sudah terlaksana sesuai etika bisnis Islami, yaitu menurut prinsip-prinsip/azas-azas kesatuan, keseimbangan, kehendak bebas, tanggung jawab, dan kebenaran (kebijakan dan kejujuran).

Saran yang diambil dari kesimpulan, yaitu; *pertama*, pemilik tempat tinggal sementara yang bersifat kontrak hendaknya memakai surat perjanjian tertulis, dan *kedua*, pemilik tempat tinggal sementara membuat suatu peraturan sendiri sesuai dengan keadaan selain ada peraturan dari pengurus lingkungan setempat.

## DAFTAR ISI

<b>SAMPUL DALAM</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	iv
<b>PENGESAHAN</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	x
<b>DAFTAR TRANSLITERASI</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah .....	5
C. Rumusan Masalah .....	6
D. Tujuan Penelitian .....	6
E. Manfaat Penelitian .....	7
F. Penelitian Terdahulu .....	7
G. Definisi Operasional .....	11
H. Metode Penelitian .....	12
I. Sistematika Pembahasan .....	17
<b>BAB II SEWA MENYEWA DAN ETIKA BISNIS ISLAMI</b>	
A. Sewa Menyewa .....	19
1. Pengertian sewa menyewa .....	19
2. Dasar hukum sewa menyewa .....	21
3. Rukun dan syarat sewa menyewa .....	27
B. Etika Bisnis Islami .....	40
1. Etika bisnis Islami .....	40
2. Prinsip etika bisnis .....	45

**BAB III PAPARAN SEWA MENYEWA TEMPAT TINGGAL  
SEMENTARA DI KELURAHAN LIDAH WETAN KOTA  
SURABAYA PERSPEKTIF ETIKA BISNIS ISLAMI**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	50
1. Letak geografis .....	50
2. Kondisi sosial (Keagamaan) .....	51
3. Kondisi ekonomi .....	51
B. Deskripsi Praktek Sewa Menyewa Tempat Tinggal Sementara .....	52
1. Pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara .....	54
2. Kendala menjalankan bisnis tempat tinggal sementara .....	58
3. Perjanjian sebelum penyerahan barang .....	59
4. Peraturan sewa menyewa .....	63
5. Kewajiban sewa menyewa .....	69
6. Pembayaran uang sewa menyewa .....	72

**BAB IV ANALISIS SEWA MENYEWA TEMPAT TINGGAL  
SEMENTARA DI KELURAHAN LIDAH WETAN KOTA  
SURABAYA**

A. Analisis Pelaksanaan .....	80
1. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tempat Tinggal Sementara .....	80
2. Kendala Menjalankan Bisnis Tempat Tinggal Sementara .....	81
3. Penyerahan Sebelum Penyerahan Barang .....	82
B. Sewa Menyewa .....	83
1. Peraturan Sewa Menyewa .....	83
2. Kewajiban Sewa Menyewa .....	84
3. Pembayaran Uang Sewa Menyewa .....	85

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	88
B. Saran .....	88

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>89</b>
-----------------------------	-----------

<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>93</b>
-----------------------	-----------

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang hidup memerlukan saling membutuhkan dengan manusia yang lain guna memenuhi keperluan hidupnya. Ikatan manusia merupakan makhluk sosial yang dikenal dengan sebutan Mu'amalah<sup>1</sup>. Mu'amalah merupakan suatu peraturan yang dibuat Allah berguna akan membuat menata manusia sebagai kaitannya dengan kegiatan duniawi sebagai hubungan secara sosial<sup>2</sup>. Manusia selaku makhluk sosial yang memerlukan dari manusia lain dan tidak bisa hidup sendiri, serta terlibat dalam hubungan peraturan yang dibuat Allah.

Etika bisnis Islami merupakan budaya moral yang berhubungan dengan aktivitas bisnis pada suatu usaha dan perusahaan di mana etika bisnis Islami merupakan seperangkat nilai tentang buruk, baik, salah, dan benar, halal haram pada dunia bisnis yang merupakan suatu integritas pada prinsip-prinsip syariah<sup>3</sup>.

Sewa menyewa adalah suatu cara guna melengkapi suatu kemauan manusia, karena setiap semua manusia berbeda-beda yang sanggup melengkapi

---

<sup>1</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Muamalat: Hukum Perdata Islam* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 11.

<sup>2</sup> Hendi Subendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 2.

<sup>3</sup> Abdul Aziz, *Etika Bisnis Perspektif Islam: Implementasi Etika Islam untuk Dunia Usaha* (Bandung: Alfabeta, 2013), 35.

kebutuhannya dengan cara membeli. Maka dari itu, semua ulama setuju seperti apa yang ditegaskan oleh Ibn Rusyd bahwa membolehkan sewa menyewa<sup>4</sup>.

Sewa menyewa yaitu perjanjian (akad) yang mempunyai sifat konsensual, bahwa perjanjian (akad) memiliki kekuasaan hukum, yaitu rukun dan syarat sewa menyewa, bila perjanjian (akad) sewa berlangsung, lalu pihak pertama (yang menyewakan) wajib untuk memberikan sesuatu kepada pihak kedua (penyewa) yang menerima upah dengan diberikan sesuatu manfaat berupa barang, maka pihak kedua (penyewa) wajib untuk memberikan uang sewanya<sup>5</sup>.

Sewa menyewa dibagi 2 (dua) macam, yaitu sewa menyewa amal, yaitu sewa menyewa berbentuk tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah atau gaji. Sewa menyewa diperoleh untuk mendapatkan jasa dari seseorang yang membayarkan upah atau jasa dari hasil kerja yang dilakukan dan sewa menyewa lain yakni sewa menyewa yang berkaitan dengan penyewaan benda (barang) yang mempunyai tujuan membawa manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak<sup>6</sup>. Sewa menyewa tercatat jual beli peralihan dengan mengambil suatu dengan manfaatnya<sup>7</sup>. Ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diharamkan<sup>8</sup>.

Peraturan sewa menyewa di dalam Qur'an Surat (At-Thalaq) ayat 6.

---

<sup>4</sup> Djamil Fathurrahman, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 64.

<sup>5</sup> Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Bandar Lampung: Permataned, 2015), 134.

<sup>6</sup> Rozalinda, *Fiqih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), 131.

<sup>7</sup> Rahmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 131.

<sup>8</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 103.

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۗ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمِلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۗ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَاتَّمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۗ وَإِنْ تَعَاسَرْتُم فَاسْتَرْضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ

“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.<sup>9</sup>

Kebutuhan tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan yang sangat penting, karena manusia sangat perlu tempat tinggal yang baik guna untuk berlindung dari beberapa macam yang bisa mengancam dalam menjalani hidup.

Kebutuhan tempat tinggal sementara bagi mahasiswa atau seseorang sangat dibutuhkan terutama bagi mahasiswa perantauan yang meninggalkan rumah mereka guna mencari ilmu di tempat yang mereka tuju untuk meneruskan studi atau bekerja. Banyaknya seorang yang datang sebagai penduduk baru di suatu daerah tertentu seperti di wilayah Lidah Wetan Kota Surabaya yang dapat mempengaruhi kegiatan sewa menyewa atau kontrak tempat tinggal sementara.

Dilihat secara perspektif dalam dunia usaha bisnis yaitu usaha sewa menyewa tempat tinggal sementara banyak diminati, pemilik rumah bisa mendapat pemasukan tambahan dengan membuat usaha sampingan, dalam cara

<sup>9</sup> Al-Qur'an terjemahan di Surat At-Thalaaq, ayat 6.

ini merupakan ruang bisnis yang baik juga menjanjikan. Seseorang yang menyewa dengan pemilik rumah ini dapat dilakukan dalam bentuk kerjasama, yaitu seorang penyewa membayar sejumlah uang kepada pemilik tempat tinggal sementara sebagai imbalan untuk manfaat tempat tinggal sementara yang ditempati oleh seorang yang menyewa.

Terjadi masalah pada sewa menyewa terdapat pada perbedaan sistem pemastian dalam harga uang sewa tempat tinggal sementara antara seorang yang menyewa lama dengan seorang yang menyewa baru dalam sistem pembayaran perbulan dan sistem pembayaran persemester atau pertahun di dalam suatu lokasi tempat tinggal sementara dengan adanya fasilitas yang sama. Ketika ada seorang penyewa baru menyewa tempat tinggal sementara harga sewa yang ditetapkan pada pemilik tempat tinggal sementara bahwa harganya agak lebih tinggi dibandingkan dengan harga seorang penyewa yang lama juga begitu dengan seorang yang kos dalam pembayaran persemesteran. Alasan pemilik tempat tinggal sementara memperbedakan uang sewa buat seorang penyewa yang lama dan seorang penyewa yang baru, karena seiring perkembangan zaman semakin mahalnya kebutuhan-kebutuhan pada setiap tahunan.

Praktik aktivitas sewa menyewa harus memperhatikan dalam membuat isi perjanjian sebelum terlaksana, karena perjanjian sewa menyewa harus disepakati pada kedua pihak dengan cara bersama-sama supaya tidak membuat beberapa hal yang bisa merugikan kedua pihak. Sewa menyewa merupakan bentuk kegiatan antara kedua pihak yang mempunyai ikatan yang bisa memberikan suatu

keringanan yang bisa memberikan sesuatu dalam bentuk berdampingan seperti yang diajarkan oleh agama<sup>10</sup>.

Berdasarkan latar belakang penulis ingin mengkaji permasalahan tentang pelaksanaan dan praktek tempat tinggal sementara yang dilakukan oleh penyewa dengan pemilik yang dapat dianalisis dan hukum yang ada tentang *Ijarāh* antara kedua belah pihak dalam bermuamalah dengan rukun dan syarat *Ijarāh* serta secara prinsip etika bisnis Islami dan Alquran yang nantinya dapat bermanfaat dalam berbisnis tempat tinggal sementara. Oleh karena itu panulis akan membahas lebih lanjut dalam skripsi ini tentang sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya perspektif etika bisnis Islami.

## **B. Identifikasi dan Batasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas dapat diambil pemahaman yaitu sebagai berikut :

1. Penerapan sewa menyewa tempat tinggal sementara pemilik dan penyewa di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.
2. Proses antara kewajiban dan hak antara kedua pihak di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.
3. Pemahaman seorang penyewa di Lidah Wetan yang terkait dalam kewajiban untuk membayar uang sewa.

---

<sup>10</sup> Helmi Karim, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 30.

4. Etika bisnis Islami terhadap praktik sewa menyewa tempat tinggal sementara kepada seorang penyewa di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.

Pemahaman permasalahan di atas, bisa mendapatkan penelitian dengan fokus penelitian pada tema atau judul, penulis memberi batasan dalam penelitian, yaitu :

1. Pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara kepada penyewa di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.
2. Etika bisnis Islami tentang sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.

### **C. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya perspektif etika bisnis Islami?
2. Bagaimana praktek sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya perspektif etika bisnis Islami?

### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya perspektif etika bisnis Islami.
2. Untuk mengetahui praktek sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya perspektif etika bisnis Islami.

### **E. Manfaat Penelitian**

Kegunaan penelitian ini dapat memberikan sesuatu manfaat, baik secara teoritis maupun praktis :

1. Secara teoritis

Berharap memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai sewa menyewa tempat tinggal sementara dapat memperbanyak pembendaharaan dalam pandangan ke-Islaman dan *civitas academica* Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Muamalah pada umumnya.

2. Secara praktis

Merupakan syarat untuk tugas akhir pada pendidikan strata satu (S1) dan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada ilmu Muamalah di Universitas Islam Negeri Surabaya.

### **F. Penelitian Terdahulu**

Penelusuran penulis menemukan beberapa judul yang bertemakan sewa menyewa, tetapi penulis belum menemukan penelitian yang mengkaji isi dan materi di dalam penulisan yang berjudul “Sewa Menyewa Tempat Tinggal Sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya Perspektif Etika Bisnis Islami”.

Penjelasan penerapan sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya penulis menggunakan buku, jurnal yang ada kaitannya sewa menyewa dan etika bisnis Islami.

Skripsi terdahulu :

1. Muh. Said HM, Syafiah Sukaimi, dan Arridho Abduh. “Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”. Hasil penelitian; Sistem sewa menyewa rumah-rumah kos selama ini, antara kedua belah pihak berjalan secara tradisional insidensial, belum terikat dengan akad dengan aturan-aturan yang jelas (tertulis) yang memuat adanya kewajiban-kewajiban dan hak-hak antara kedua belah pihak (penyewa dan yang menyewa), sehingga bila terjadi dikemudian hari berbagai resiko dan kerugian dalam pemanfaatan rumah kos, hanya ditanggung oleh sepihak dimana pihak penyewa yang selalu dirugikan. Sistem tersebut, tentu tidak sesuai dari perspektif hukum ekonomi syariah, meskipun disatu sisi dari dampak sosial ekonomi kehidupan masyarakat pada umumnya tidak dapat dinafikan dan cukup signifikan.<sup>11</sup>

Persamaan dalam penelitian ini yaitu meneliti tentang sewa menyewa, objek yang diteliti adalah kos, juga secara perspektif (sudut pandang dalam memilih opini dan kepercayaan mengenai suatu hal) serta sudut pandang dengan cara hukum ekonomi syariah.

---

<sup>11</sup> Muh. Said HM, Syafiah Sukaimi, dan Arridho Abduh. Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah: *Jurnal Hukum Islam*. 2019. Vol. XIX. No. 2.

Perbedaan dalam penelitian ini yaitu penelitian ini objek ditambah tempat tinggal sementara sengan sistem kontrak dan melakukan bisnis sesuai dengan etika bisnis Islami.

2. Moh Said MH, Muhammad Tawwaf, dan Syafiah. “Konsep Al-Ijarah pada Sistem Sewa Menyewa Studi Rumah Kos di Kota Pekanbaru-Riau”. Hasil penelitian; dari aspek implementasi konsep al-ijarah, belum terwujud sebagaimana mestinya, karena sistemnya terutama dalam menentukan adanya kewajiban-kewajiban dan hak-hak masing-masing pihak tidak diwujudkan dalam bentuk transaksi tertulis yang disepakati, sehingga para pemilik rumah-rumah kos lebih banyak harus menanggung tanggung jawab berupa resiko kerugian bilamana terjadi dikemudian hari misalnya berupa musibah atau kerusakan-kerusakan berbagai fasilitas rumah-rumah kos.<sup>12</sup>

Persamaan dalam penelitian ini yaitu meneliti tentang sewa menyewa dan objek yang diteliti adalah kos

Perbedaan dalam penelitian ini yaitu penelitian ini objek ditambah tempat tinggal sementara sengan sistem kontrak dan melakukan bisnis sesuai dengan etika bisnis Islami serta tempat penelitian.

3. Robiatul Adawiyah, Munawaroh, dan Thoif Zamroni. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Hotel (Studi Hotel Syari’ah Cahaya Berlian Pamekasan)”. Hasil Penelitian; ditemukan adanya aturan khusus dan umum yang berlaku di hotel Cahaya Berlian, untuk menghindari adanya tamu yang tidak bertanggungjawab serta dapat mencemarkan nama

---

<sup>12</sup> Moh Said MH, Muhammad Tawwaf, dan Syafiah. Konsep Al-Ijarah pada Sistem Sewa Menyewa Studi Rumah Kos di Kota Pekanbaru-Riau: *Journal for Southeast Asian Islamic Studies*. 2020. Vol. 16. No. 1.

baik hotel syariah. Bahkan pihak hotel juga telah berusaha untuk mengikuti dan mentaati aturan yang berlaku dalam fatwa DSN-MUI yang sesuai dengan syariat Islam. Dalam hukum Islam pun akad yang digunakan dalam penyewaan kamar hotel syariah dengan menggunakan akad *Ijarah* hukumnya mubah dan sah apabila tidak ada unsur riba, *gharar*, dan maksiat yang berlaku dalam penyewaan kamar hotel syariah tersebut.<sup>13</sup>

Persamaan dalam penelitian ini yaitu meneliti tentang sewa menyewa saja.

Perbedaan dalam penelitian ini yaitu penelitian ini objek tempat tinggal sementara sengan sistem kontrak yang paling lama selama setahun dan melakukan bisnis sesuai dengan etika bisnis Islami serta tempat penelitian.

4. Sri Nirwana Sarowati Zikri. “Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Sewa Menyewa Sawah Sistem Masa Panen dan Tahunan di Desa Sukaraja Kec. Praya Timur”. Hasil penelitian; praktik sewa menyewa sawah sistem masa panen dan tahunan di Desa Sukaraja Kecamatan Praya Timur sudah sesuai dengan kajian hukum Islam yang ada, karena adanya kejelasan pembayaran setelah akad. Karena ada keterbukaan didalam perjanjian sewa sawah pada pihak penyewa dengan pihak pemilik sawah. Dan kedua belah pihak sepakat apabila dikemudian hari terjadi gagal panen yang mengakibatkan tidak

---

<sup>13</sup> Robiatul Adawiyah, Munawaroh, dan Thoif Zamroni. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Hotel (Studi Hotel Syari’ah Cahaya Berlian Pamekasan): *Jurnal Ekonomi Syariah dan Hukum Islam*. 2022. Vol. 5. No. 2.

berhasilnya produksi hasil dari sewa sawah tersebut maka itu tanggung jawab penyewa sawah bukan orang yang menyewakan.<sup>14</sup>

Persamaan dalam penelitian ini yaitu meneliti tentang sewa menyewa saja.

Perbedaan dalam penelitian ini yaitu penelitian ini objek tempat tinggal sementara sengan sistem kontrak yang paling lama selama setahun dan melakukan bisnis sesuai dengan etika bisnis Islami serta tempat penelitian.

### **G. Definisi Operasional**

Penulis akan mendiskripsikan judul penelitian ini sebelum membahas lebih lanjut dalam permasalahan peneliti bahas. Penulis dalam penelitian ini mempunyai suatu harapan agar bisa dimengerti dengan mudah serta tidak terdapat kesalahpahaman. Judul dalam bahasan ini yaitu “Sewa Menyewa Tempat Tinggal Sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya Perspektif Etika Bisnis Islami”.

Penulis akan memberikan ulasan istilah yang dipakai dalam pembahasan tersebut. Judul penelitian ini terdapat berbagai istilah yaitu :

#### 1. Sewa menyewa

*Ijarāh* adalah perjanjian atau akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan. *Ijarāh* adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan

---

<sup>14</sup> Sri Nirwana Sarowati Zikri. Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Sewa Menyewa Sawah Sistem Masa Panen dan Tahunan di Desa Sukaraja Kec. Praya Timur: *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*. 2021. Vol. 12. No. 1.

untuk sebaqian yang dapat dipindahkan. Sewa menyewa adalah memberikan suatu barang kepada orang untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima barang harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang dengan rukun dan syarat tertentu.

## 2. Tempat tinggal sementara

Tempat tinggal sementara adalah tempat tinggal berupa bangunan yang disewakan kepada orang atau pihak lain dengan adanya fasilitas tertentu dengan mempunyai harga yang lebih terjangkau daripada di hotel atau penginapan dalam jangka waktu tertentu.

## 3. Etika bisnis Islami

Etika bisnis di dalam Islami merupakan sejumlah perilaku etika bisnis yang dibungkus dengan nilai-nilai syariah yang mengedepankan halal dan haram, jadi perilaku yang etis itu ialah perilaku yang mengikuti perintah Allah dan menjauhi larangannya.

## **H. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah tata cara ilmiah untuk mendapatkan data pada keefektifan tertentu serta tujuannya. Empat kata kunci dalam metode penelitian yang penting diperhatikan yakni cara ilmiah, kegunaan tertentu, data, dan

tujuannya<sup>15</sup>. Metode penelitian adalah suatu cara tertentu guna untuk melaksanakan suatu penelitian dan dapat menghasilkan suatu gambaran yang maksimal pada “Sewa Menyewa Tempat Tinggal Sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya Perspektif Etika Bisnis Islami”, agar pembahasan menjadi lebih tersusun, dengan ini penulis menggunakan metode sebagai berikut :

### 1. Jenis penelitian

Penelitian ini memakai jenis penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian ini merupakan jenis penelitian yang menjelaskan fenomena dalam lingkungan alamiah<sup>18</sup>. Maka dalam penelitian ini data primer berasal dari lapangan (empiris). Data penelitian ini didapat benar-benar sesuai dengan realitas fenomena yang ada di lokasi penelitian.

### 2. Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*) yang bertujuan untuk mempelajari norma atau kaidah hukum yang dapat diterapkan. Pendekatan ini berupa pengambilan contoh kasus yang telah terjadi dalam masyarakat.<sup>19</sup>

### 3. Sumber data

---

<sup>15</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), 3.

<sup>18</sup> Dedy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif (Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya)* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004), 160.

<sup>19</sup> Johni Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Cet. III* (Malang: Bayumedia Publisihing, 2007), 302.

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Sumber data dibedakan menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama penelitian dilakukan. Data primer dalam penelitian ini adalah informan, yaitu :

- a. Pemilik kos pertama Maria Ulfa dan Putri serta Lail mahasiswa selaku penyewa di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.
- b. Pemilik kos kedua Warni dan Ervindo mahasiswa serta Faisal pekerja indomart selaku penyewa di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.
- c. Pemilik kos ketiga Djaka dan Melisa serta Dea mahasiswa selaku penyewa di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.
- d. Pemilik kontrak pertama Usman dan Mang Ujok selaku penyewa di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.
- e. Pemilik kontrak kedua Eka dan Ari selaku penyewa di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan untuk menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Dalam penelitian ini data sekunder adalah literatur, artikel, jurnal, serta situs di internet yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan.<sup>20</sup>

#### 4. Prosedur pengumpulan data

Pengumpulan data dengan dasar rumusan masalah, maka data yang dikumpulkan terdiri dari :

---

<sup>20</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D Cet. Ke 8* (Bandung: Alfabeta, 2009), 137.

- a. Data mengenai sewa menyewa tempat tinggal sementara kepada pihak pertama dan kedua di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.
  - b. Data mengenai perspektif etika bisnis Islami kepada pihak pertama dan kedua di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.
5. Teknik pengumpulan data

Teknik Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif dapat dilakukan dengan menggunakan teknik kondisi yang alami, sumber data primer, dan lebih banyak pada teknik observasi berperan serta, wawancara mendalam, dan dokumentasi.<sup>21</sup>

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dari informan yaitu dari objek penelitian, sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi merupakan sebuah teknik pengumpulan data yang mengharuskan peneliti turun ke lapangan mengamati hal-hal yang berkaitan dengan ruang, tempat, pelaku, kegiatan, benda-benda, waktu, peristiwa, tujuan, dan perasaan. Metode observasi merupakan cara yang sangat baik untuk mengawasi perilaku subjek penelitian seperti perilaku dalam lingkungan atau ruang, waktu dan keadaan tertentu.<sup>22</sup>

Adapun data yang diperoleh dengan memakai metode observasi adalah :

- 1) Memperoleh data objek penelitian tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.

---

<sup>21</sup> M. Djunaidi Ghony & Almanshur Fauzan, *Metode Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2014), 164.

<sup>22</sup> Ibid., 165.

- 2) Mengetahui praktik perjanjian sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.
- 3) Anggapan narasumber mengenai pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.

b. Wawancara

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian kualitatif ini lebih menekankan pada teknik wawancara, khususnya wawancara mendalam. Teknik ini merupakan teknik pengumpulan data yang khas penelitian kualitatif. Penggunaan metode ini didasarkan pada dua alasan, yaitu yang pertama dengan wawancara peneliti dapat menggali tidak saja apa yang diketahui dan dialami subjek yang diteliti, tetapi apa yang tersembunyi jauh di dalam diri subjek penelitian. Kedua apa yang ditanyakan kepada informan bisa mencakup hal-hal yang bersifat lintas waktu, yang berkaitan dengan masa lampau, masa kini, dan juga masa mendatang.<sup>23</sup> Hal ini penulis melakukan wawancara pihak pertama dan pihak kedua di Lidah Wetan Kota Surabaya. Wawancara ini penulis akan memperoleh informasi yang lebih mendalam tentang sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.

c. Dokumentasi

Dokumen merupakan setiap bahan tertulis atau film yang tidak dipersiapkan karena adanya permintaan seorang peneliti sedang *record* ialah setiap pernyataan tertulis yang disusun oleh seseorang atau lembaga untuk keperluan pengujian suatu peristiwa. Dokumen adalah catatan peristiwa yang

---

<sup>23</sup> M. Djunaidi Ghony & Almanshur Fauzan, *Metode Penelitian Kualitatif*, 175-176.

sudah berlalu.<sup>24</sup> Penelitian ini penulis akan mengambil atau menyalin data dokumen yang berkenan dengan transaksi sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya.

#### 5. Teknik analisis data

Data yang terkumpul dianalisis menggunakan prosedur teknik analisis deskriptif. Pola pikir deduktif menjadi alat penelitian sejak menemukan masalah, membangun hipotesis maupun melakukan pengamatan di lapangan sampai menguji data, teori ini biasa dilakukan pada penelitian deskriptif kualitatif dan induktif merupakan data sebagai pijakan awal melakukan penelitian.<sup>24</sup> Analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, baik data dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan di lokasi penelitian, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, foto, dan sebagainya.<sup>25</sup> Kemudian data tersebut diolah dan dianalisis yang kemudian akan menghasilkan dari tujuan akhir penelitian.

#### I. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini menuju pada maksud yang sesuai pada judul, maka sistematika pembahasan dapat dirinci sebagai berikut :

Bab Pertama berisi pendahuluan. Bab ini berisi langkah-langkah penelitian yang berkaitan pada rancangan peneliti secara umum, dan mempunyai isi berupa latar belakang masalah, identitas dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan

---

<sup>24</sup> Ibid., 199.

<sup>24</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 27.

<sup>25</sup> Ibid., 245.

penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab Kedua membahas tentang tinjauan dan pengertian tentang sewa menyewa dan etika bisnis Islam yang memberikan suatu pengertian dalam bentuk teori secara dasar dari buku, jurnal, media yang tertulis pada sumber oleh para ahli.

Bab Ketiga membahas tentang gambaran umum lokasi penelitian yang terdiri dari letak geografis, kondisi sosial (keagamaan) dan kondisi ekonomi dan deskripsi praktek sewa menyewa tempat tinggal sementara yang terdiri dari pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara, kendala menjalankan bisnis tempat tinggal sementara, perjanjian sebelum penyerahan barang, peraturan sewa menyewa, kewajiban sewa menyewa, dan pembayaran uang sewa menyewa..

Bab Keempat membahas pembahasan analisis pelaksanaan yang terdiri dari pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara, kendala menjalankan bisnis tempat tinggal sementara, dan penyerahan sebelum penyerahan barang dan Sewa Menyewa yang terdiri dari peraturan sewa menyewa, kewajiban sewa menyewa, dan pembayaran uang sewa menyewa.

Bab Kelima membahas tentang pengambilan kesimpulan yang terdapat dari hasil dan pembahasan pada bab sebelumnya dan menjawab pada rumusan masalah. Dilanjutkan memberikan saran untuk kedepannya.



## BAB II

### SEWA MENYEWA DAN ETIKA BISNIS DALAM ISLAMI

#### A. Sewa Menyewa

##### 1. Pengertian sewa menyewa

Menurut bahasa adalah *Ijarāh* yang berasal dari kata al-ajru yang berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”<sup>1</sup>. Lafaz *Ijarāh* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan suatu kegiatan atau upah, karena melakukan sesuatu aktivitas. Dalam arti yang luas, *Ijarāh* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. *Ijarāh* secara terminologi adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah yang berupa barang dalam waktu tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu

---

<sup>1</sup> Sobari Sahrani, dan Abdullah, Ruf'ah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 167.

atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.

Sewa adalah hasil dari inisiatif, kebenaran berusaha dan efisiensi. Hasil itu didapat sesudah terjadinya proses penciptaan nilai karena pemilik barang atau asset tetap terlibat di dalam dan terkait dengan pemanfaatannya oleh pengguna.

Menurut Hasbi ash-Shiddiqie *Ijarāh* ialah akad yang objeknya adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu yaitu pemilik manfaat dengan imbalan sama dengan menjual manfaat.

Menurut Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ijarāh* adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah atas suatu barang tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan waktu tertentu atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula. Sedangkan menurut Muhammad Rawas Qalaji, sebagaimana dikutip oleh Muhammad Syafi'i Antonio, *Ijarāh* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri<sup>2</sup>.

Menurut Hanafiyah *Ijarāh* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan. Sedangkan menurut Malikiyah *Ijarāh* adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan<sup>3</sup>. *Ijarāh* merupakan akad kompensasi terhadap suatu manfaat barang atau jasa yang halal dan jelas. *Ijarāh* adalah akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk

<sup>2</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 195.

<sup>3</sup> Hendi Subendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 114.

mendapatkan manfaat barang maka disebut dengan sewa menyewa, sedangkan jika digunakan untuk mendapat tenaga kerja disebut upah mengupah<sup>4</sup>.

Berdasarkan kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 mendefinisikan *Ijarāh* yaitu sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran<sup>5</sup>. Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijarāh*. *Ijarāh* adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad *Ijarāh* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan sewa menyewa adalah memberikan suatu barang kepada orang untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerimanya, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang tersebut dengan rukun dan syarat tertentu.

## 2. Dasar hukum sewa menyewa

Ajaran Islam pada prinsipnya sangat memperhatikan kebutuhan manusia yang telah menjadi fitrahnya saling ketergantungan antara satu dengan yang lainnya. Saling membutuhkan untuk kelangsungan hidupnya maka diperlukan adanya aturan yang dapat memberikan rasa keamanan, kelestarian dan

---

<sup>4</sup> A. Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Gigh dan Keuangan* Edisi Kelima (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), 102.

<sup>5</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 102.

ketentraman dalam kehidupan bermasyarakat termasuk hubungan timbal balik antar sesama. Sebagaimana dalam dasar hukum sewa menyewa, yaitu :

a. Al-Qur'an

1) QS Al-Qasas (28):26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ  
الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya"<sup>6</sup>

Keterangan (Salah seorang dari kedua wanita itu berkata) yakni wanita yang disuruh menjemput Nabi Musa yaitu yang paling besar atau yang paling kecil ("Ya bapakku! Ambillah dia sebagai orang yang bekerja pada kita) sebagai pekerja kita, khusus untuk menggembalakan kambing milik kita, sebagai ganti kami (karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja pada kita ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya") maksudnya, jadikanlah ia pekerja padanya, karena dia adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. Lalu Nabi Syuaib bertanya kepada anaknya tentang Nabi Musa. Wanita itu menceritakan kepada bapaknya semua apa yang telah dilakukan oleh Nabi Musa, mulai dari mengangkat bata penutup sumur, juga tentang perkataannya, "Berjalanlah di belakangku". Setelah Nabi Syuaib mengetahui melalui cerita putrinya bahwa ketika putrinya datang menjemput Nabi Musa, Nabi Musa menundukkan pandangan matanya, hal ini merupakan pertanda bahwa Nabi Musa

<sup>6</sup> Al-Qur'an, Al-Qasas (28):26

jatuh cinta kepada putrinya, maka Nabi Syuaib bermaksud mengawinkan keduanya.

2) QS Al-Baqarah (2):233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ  
يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ  
بِالْمَعْرُوفِ ۗ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ  
بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ  
فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنِ تِرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ  
عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ  
عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ  
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.<sup>7</sup>

Keterangan (Para ibu menyusukan), maksudnya hendaklah menyusukan (anak-anak mereka selama dua tahun penuh) sifat yang memperkuat, (yaitu bagi orang yang ingin menyempurnakan penyusuan) dan tidak perlu ditambah lagi. (Dan kewajiban yang diberi anak), maksudnya bapak (memberi mereka (para ibu)

<sup>7</sup> Al-Qur'an, al-Baqarah:233.

sandang pangan) sebagai imbalan menyusukan itu, yakni jika mereka diceraikan (secara makruf), artinya menurut kesanggupannya. (Setiap diri itu tidak dibebani kecuali menurut kadar kemampuannya, maksudnya kesanggupannya. (Tidak boleh seorang ibu itu menderita kesengsaraan disebabkan anaknya) misalnya dipaksa menyusukan padahal ia keberatan (dan tidak pula seorang ayah karena anaknya), misalnya diberi beban di atas kemampuannya.

Mengidhafatkan anak kepada masing-masing ibu dan bapak pada kedua tempat tersebut ialah untuk mengimbau keprihatinan dan kesantunan, (dan ahli waris pun) ahli waris dari bapaknya, yaitu anak yang masih bayi dan di sini ditujukan kepada wali yang mengatur hartanya (berkewajiban seperti demikian), artinya seperti kewajiban bapaknya memberi ibunya sandang pangan. (Apabila keduanya ingin), maksudnya ibu bapaknya (menyapah) sebelum masa dua tahun dan timbul (dari kerelaan) atau persetujuan (keduanya dan hasil musyawarah) untuk mendapatkan kemaslahatan si bayi, (maka keduanya tidaklah berdosa) atas demikian itu. (Dan jika kamu ingin) ditujukan kepada pihak bapak (anakmu disusukan oleh orang lain) dan bukan oleh ibunya, (maka tidaklah kamu berdosa) dalam hal itu (jika kamu menyerahkan) kepada orang yang menyusukan (pembayaran upahnya) atau upah yang hendak kamu bayarkan (menurut yang patut) secara baik-baik dan dengan kerelaan hati. (Dan bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan) hingga tiada satu pun yang tersembunyi bagi-Nya.

3) QS An-Nisa (4):29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا  
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ  
 إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>8</sup>

Keterangan (Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang batil) artinya jalan yang haram menurut agama seperti riba dan gasab/merampas (kecuali dengan jalan) atau terjadi (secara perniagaan) menurut suatu qiraat dengan baris di atas sedangkan maksudnya ialah hendaklah harta tersebut harta perniagaan yang berlaku (dengan suka sama suka di antara kamu) berdasar kerelaan hati masing-masing, maka bolehlah kamu memakannya. (Dan janganlah kamu membunuh dirimu) artinya dengan melakukan hal-hal yang menyebabkan kecelakaannya bagaimana pun juga cara dan gejalanya baik di dunia dan di akhirat. (Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu) sehingga dilarang-Nya kamu berbuat demikian.

#### b. Hadits

Dari Ibnu RA, berkata bahwa Rasulullah SAW telah bersabda :

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

"Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering."<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Al-Qur'an, an-Nisa:29.

<sup>9</sup> Al-Hafidz Ibnu Hajar Al-a'qalani, Bulughul Maram, Hamim Thohari Ibnu M Dalimi (Jakarta, PT Gramedia, 2013), 318.

c. Ijma' (kesepakatan) Ulama

Landasan ijma' nya adalah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap<sup>10</sup>. Kesepakatan secara bahasa berarti kebulatan tekad terhadap suatu persoalan atau kesepakatan tentang suatu masalah (jurnal) *Ijarāh* juga dilaksanakan berdasarkan qiyas. *Ijarāh* diqiyaskan dengan jual beli, di mana keduanya sama-sama ada unsur jual beli, hanya saja dalam *Ijarāh* yang menjadi objek jual beli adalah manfaat barang. Praktik *Ijarāh* di Indonesia juga mendapat legitimasi dari kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 251-277<sup>11</sup>.

d. Akad

Transaksi atau akad adalah keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak. Kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum, atau lebih tegas lagi tujuan akad adalah maksud bersama yang akan dituju dan hendak diwujudkan oleh pihak melalui pembuatan akad.<sup>12</sup>

Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya

---

<sup>10</sup> Hendi Subendi, *Fiqh Muamalah*, 117.

<sup>11</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, 105.

<sup>12</sup> Ika Yunia Fauzia, *Etika Bisnis dalam Islam* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), 15-16.

pada yang lainnya sehingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.<sup>13</sup>

Segi kecakapan untuk melakukan akad, manusia dapat terbagi tiga kategori, yaitu<sup>14</sup> :

- 1) Manusia yang tidak dapat melakukan akad apapun, seperti hanya orang yang cacat jiwa, mental, dan anak kecil yang belum *mumayyiz*.
- 2) Manusia yang dapat melakukan akad tertentu, seperti anak yang sudah *mumayyiz* akan tetapi belum baligh.
- 3) Manusia yang dapat melakukan seluruh akad, yaitu yang sudah memenuhi syarat-syaratnya sebagai seorang *mukallaf*.

e. Kitab undang-undang hukum perdata (KUHPdt)

Berdasarkan KUHPdt Bab ke-7 bagian ke satu nomor 1548, sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang penyewa kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya<sup>15</sup>. Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut, dapat diidentifikasi terdapat 4 unsur utama dalam sewa menyewa yaitu, subjek sewa menyewa, perbuatan sewa menyewa, objek sewa menyewa, dan jangka waktu sewa menyewa<sup>16</sup>.

3. Rukun dan syarat sewa menyewa

---

<sup>13</sup> Ibid., 16

<sup>14</sup> Ibid., 16

<sup>15</sup> Subekti dan Tjirosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Cet. 40* (Jakarta: Pradya Paramita, 2009), 381.

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), 193.

Melaksanakan sewa menyewa terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melaksanakan akad sewa menyewa. Rukun dan syarat tersebut harus dipenuhi agar sah dalam melakukan sewa menyewa dan tidak ada yang dirugikan selama pelaksanaan sewa menyewa berlangsung<sup>17</sup>.

Rukun dan syarat sewa menyewa tersebut meliputi :

a. Rukun sewa menyewa<sup>18</sup>

- 1) Orang yang berakad, yaitu orang yang menyewakan dan orang yang menyewa.
- 2) Shighat akad yaitu ijab dan kabul

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa arab “*Al-Aqdu*” yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian yang melakukan ikatan dan pernyataan penerimaan ikatan, sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan<sup>19</sup>.

- 3) Uang sewa atau upah.
- 4) Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja adalah perkara mubah (boleh) menurut syara dan bukan termasuk hal yang diharamkan (dilarang).
- 5) Benda-benda yang disewakan disyaratkan kekal ‘ain (zatnya) hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad<sup>20</sup>.

b. Syarat sewa menyewa

<sup>17</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 101.

<sup>18</sup> Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi, Edisi 1* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 235.

<sup>19</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 101.

<sup>20</sup> Hendi Subendi, *Fiqih Muamalah*, 118.

1) Syarat terjadinya akad<sup>21</sup>

Syarat ini berkaitan dengan orang yang melakukan akad disyaratkan harus berakal dan minimal 7 tahun, serta tidak disyaratkan harus baliqh. Akan tetapi, jika barang bukan miliknya sendiri, akad *Ijarāh* anak minimal 7 tahun, dipandang sah bila telah diizinkan walinya.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa tamiz adalah syarat *Ijarāh* dan jual beli, sedangkan baliqh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak minimal 7 tahun adalah sah, tetapi bergantung atas keridhaan walinya.

Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akan melakukan suatu akad harus mukallaf yaitu baliqh dan berakal, sedangkan anak minimal 7 tahun belum dapat dikategorikan ahli akad.

2) Syarat pelaksanaan<sup>22</sup>

Agar *Ijarāh* dapat terlaksana barang harus dimiliki oleh aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad. Dengan demikian, *Ijarāh al-fudhul* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknyanya tidak dapat menjadikan adanya *Ijarāh*.

3) Syarat sah *Ijarāh*

Keabsahan *Ijarāh* sangat berkaitan dengan orang yang melakukan akad, barang yang akan menjadi objek akad, upah, dan zat akad, yaitu<sup>23</sup> :

a) Adanya kerelaan dua pihak yang melakukan akad

Yaitu tidak boleh dilakukan akad *Ijarāh* oleh salah satu pihak atau keduanya atas dasar keterpaksaan dari pihak-pihak yang berakad.

<sup>21</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, 106.

<sup>22</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, 106.

<sup>23</sup> *Ibid.*, 107

b) *Ma'qūd 'alaih* bermanfaat dengan jelas

Adanya kejelasan dalam ma'qūd 'alaih sehingga menghilangkan menghilangkan pertentangan diantara aqid. Menentukan masalah waktu sewa, ulama Mazhab Syafi'i memberikan syarat yaitu bila seseorang menyewakan rumahnya selama satu tahun dengan sewa Rp. 1.000.000.-, sebulan, maka akad itu batal karena dalam akad yang semacam ini diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan sewa baru pula. Menurut mereka sewa menyewa dengan cara di atas menunjukkan tenggang waktu sewa tidak jelas atau satu tahun atau dalam satu bulan. Berbeda halnya jika rumah itu disewa selama satu tahun dengan sewa Rp. 10.000.000.-, jadi rumah itu dapat disewakan tahunan atau bulan.

Menurut Jumhur ulama bahwa akad sewa semacam ini dianggap sah dan bersifat mengikat. Adapun sewa Rp. 1.000.000.-, sebulan, maka kerelaan ini dianggap sebagai kesepakatan bersama sebagaimana dengan *bay' al-mua'thah* yaitu jual beli tanpa ijab dan kabul tetapi cukup dengan membayar uang dan mengambil barang yang dibeli<sup>24</sup>.

c) *Ma'qād 'alaih* harus dapat memenuhi secara syara'

Objek sewa harus dapat dipenuhi dan dapat diserahkan. Berdasarkan syarat ini maka tidak sah menyewa orang bisu untuk menjadi juru bicara, karena objek sewa tidak dapat terpenuhi oleh orang yang disewakan jasanya. Objek sewa juga harus dapat terpenuhi secara syar'i, oleh karena itu mustahil atau dipandang tidak sah menyewa perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid atau menyewa orang untuk mengajari sihir sebab diharamkan syara.

---

<sup>24</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, 232.

d) Kemanfaatan benda atau jasa yang menjadi objek transaksi akad dibolehkan menurut syara'

Pemanfaatan barang atau jasa harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan syara', seperti menyewakan rumah untuk ditempati, menyewakan mobil untuk dirental, sewa buku untuk belajar.

e) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya

Misalnya menyewa orang untuk shalat fardhu, puasa karena sholat dan puasa merupakan kewajiban setiap mukmin dan menyewa istri sendiri untuk melayani sebab hal itu merupakan kewajiban istri.

f) Tidak mengambil manfaat diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan adalah untuk dirinya sendiri.

g) Manfaat *ma'qūd 'alaih* sesuai dengan keadaan yang umum. Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat terlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon atau menyewa kuda tunggangan untuk mengangkut barang yang dimaksud dalam *Ijarāh*.

h) Adapun syarat barang sewaan ialah dapat dipegang atau dikuasai

(1) Syarat yang terkait dengan upah atau uang sewa adalah upah harus berharga dan jelas bilangan atau ukurannya.

(2) Syarat terkait dengan manfaat barang atau jasa seseorang, yaitu :

(a) Manfaat barang harus mubah atau tidak dilarang.

(b) Manfaat barang atau jasa dapat diganti dengan materi.

(c) Manfaat barang atau jasa merupakan suatu yang berharga dan ternilai.

- (d) Manfaat barang atau jasa merupakan suatu yang melekat pada barang yang sah kepemilikannya.
- (e) Manfaat barang objek sewa bukan untuk menghasilkan barang, seperti, menyewa pohon untuk diambil buahnya sewa semacam ini tidak sah, termasuk dalam pengecualian syarat ini adalah sewa jasa menyusui karena darurat dalam hadanah.
- (f) Manfaat dapat diserahterimakan.
- (g) Manfaat baru jelas dan dapat diketahui.

#### 4) Syarat kelaziman

Syarat yang mengikat ini ada dua syarat<sup>25</sup>, Yaitu :

- a) *Ma'qūd 'Alaih* terhindar dari cacat yang dapat menghilangkan fungsinya. Apabila sesudah transaksi terjadi cacat pada barang, sehingga fungsinya tidak maksimal atau bahkan tidak berfungsi maka penyewa berhak memilih untuk melanjutkan atau menghentikan akad sewa. Bila suatu ketika barang yang disewakan mengalami kerusakan maka akad *Ijarāh fasakh* atau rusak dan tidak mengikat kedua belah pihak.
- b) Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad. Uzur ini bisa terjadi pada orang atau pihak yang berakad atau pada objek akad *Ijarāh*.

#### c. Hukum sewa menyewa

Hukum *Ijarāh* yang pertama yaitu *Ijarāh shahih* adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa dan tetapnya upah bagi pekerjaan atau orang yang

---

<sup>25</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, 110.

menyewakan *ma'qūd alaih* sebab *Ijarāh* termasuk jual beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan.

Menurut ulama Hanafiyah tentang hukum *Ijarāh* rusak jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau yang bekerja dibayar lebih kecil dari kesepakatan waktu akad, ini bila kerusakan tersebut terjadi pada syarat. Akan tetapi, jika kerusakan disebabkan penyewa tidak memberitahukan jenis pekerjaannya, upah harus diberikan semestinya. Menurut ulama Syafi'iyah *Ijarāh* adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti<sup>26</sup>.

#### d. Macam-macam sewa menyewa

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqih membagi akad *Ijarāh* menjadi 2 macam, yaitu :

##### 1) *Ijarāh a'māl*

Yaitu sewa menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut ulama fiqih, *Ijarāh* jenis ini hukumnya diperbolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti tukang jahit, buruh bangunan, buruh pabrik, tukang ojek. *Ijarāh* seperti ini terbagi kepada 2 macam, yaitu :

- a) *Ijarāh* yang bersifat pribadi seperti menggaji pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam kompleks perumahan.
- b) *Ijarāh* yang berserikat yaitu, seseorang atau sekelompok orang yang berjumlah lebih dari satu orang seperti buruh pabrik dan buruh bangunan, tukang sepatu dan tukang jahit.

<sup>26</sup> Rahmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, 121.

2) *Ijarāh a'yān*

Yaitu sewa menyewa yang bersifat menimbulkan manfaat bagi orang yang menyewa. Contoh *Ijarāh a'yān* yaitu :

a) Sewa menyewa rumah untuk tempat tinggal

Menyewakan rumah untuk tempat tinggal dibolehkan baik rumah itu ditempati oleh si penyewa atau ia menempatkan orang lain dengan cara *Ijarāh* (pinjam) atau sewa, dengan syarat tidak merusak bangunan atau membuat rapuh seperti tukang besi dan orang yang menyewakan berkewajiban memenuhi hal-hal yang memungkinkan rumah itu dapat ditempati (dihuni) menurut kebiasaan yang berlaku<sup>27</sup>.

Adapun pembagian dari segi derajatnya *Ijarāh*, Ibnu Taimiyah membaginya menjadi 3 macam, yaitu sebagai berikut :

- a) Pertama, setiap orang yang menyerahkan manfaat dengan adanya pengganti, termasuk dalam hal ini adalah maskawin baik pekerjaan dalam *Ijarāh* tersebut dapat diketahui atau masih samar dan baik *Ijarāh* tersebut bersifat lazim atau ghair lazim.
- b) Kedua, *ju'alāh* yaitu manfaat benda tersebut tidak diketahui akan tetapi adanya pengganti dapat tertanggung dan akadnya termasuk akad *jāiz*. Misalnya seseorang berkata; “barang siapa mengembalikan mobilku kepadaku maka baginya ada upah”.
- c) Ketiga, *Ijarāh* khusus yaitu seseorang yang menyewakan benda miliknya atau seseorang memperkerjakan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan dalam

<sup>27</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah, Cet. 7* (Bandung: Alma'arif, 1997), 31.

tanggung. Manfaat benda yang disewakan tersebut dapat diketahui dengan jelas dan bagi upah orang yang melakukan suatu perbuatan dapat diketahui dengan jelas. Maka dalam keadaan demikian hukum *Ijarāh* tersebut bersifat lazim dan menyerupai hukum akad jual beli.

e. Hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa

Transaksi sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban yang dapat dan harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan atau yang menerima sewa<sup>28</sup>, yaitu sebagai berikut :

- 1) Hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa
  - a) Pihak yang menyewakan berhak menerima segala harga sewaananya.
  - b) Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa menyewa, karena ia telah memperlakukan manfaat dengan terjadinya perjanjian tersebut.
  - c) Pihak yang menyewakan mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada orang yang menyewanya.
  - d) Pihak yang menyewakan memelihara keberesan barang yang disewakannya seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang yang disewakannya, kecuali apabila kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.
- 2) Hak dan kewajiban pihak penyewa barang
  - a) Penyewa barang diperbolehkan mengambil manfaat dari barang yang disewanya.

---

<sup>28</sup> Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, 240.

- b) Penyewa diperbolehkan mengganti pemakaian sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizin orang menyewakannya. Kecuali diwaktu sebelum akad telah ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, maka tidak diperbolehkan adanya penggantian pemakai.
- c) Penyewa berkewajiban menyerahkan uang pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- d) Penyewa harus menjaga dan memelihara barang sewaan.
- e) Penyewa harus memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkannya kecuali rusak sendiri.
- f) Penyewa wajib mengganti kalau terjadi kerusakan pada barang sewaan karena kelalaiannya kecuali kalau kerusakan itu bukan karena kelalaiannya sendiri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KHUPerdata pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu :

- a) Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa. Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda, bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa.
- b) Pemeliharaan benda sewaan kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPerdata butir 2 KUHPerdata, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
- c) Penjamin benda sewaan kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang

mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUHPerduta.

f. Pembayaran upah dan sewa

Jika *Ijarāh* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika mu'jir menyerahkan zat benda yang disewa kepada musta'jir, ia berhak menerima bayaran karena penyewa sudah menerima kegunaan. Hak menerima upah bagi musta'jir<sup>29</sup>, yaitu :

- 1) Ketika pekerjaan selesai dikerjakan, beralaskan kepada hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah, Rasulullah SAW. Bersabda; “berikanlah upah sebelum keringat pekerjaan itu kering”<sup>30</sup>.
- 2) Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa kecuali bila dalam akan ditentukan lain, manfaat barang yang *diIjarāhkan* mengalir selama penyewaan berlangsung.

g. Pembatalan dan berakhirnya sewa menyewa

<sup>29</sup> Hendi Subendi, *Fiqh Muamalah*, 121.

<sup>30</sup> Al-Hafidz Ibnu Hajar Al-a'qalani, *Bulughul Maram*, Hamim Thohari Ibnu M Dalimi (Jakarta, PT Gramedia, 2013), 318.

*Ijarāh* adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *Ijarāh* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh<sup>31</sup>. Fasakh (pemutusan) disini adalah melepaskan perikatan kontrak atau menghilangkan atau menghapuskan hukum kontrak secara total seakan-akan kontrak tidak pernah terjadi. Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa<sup>32</sup> yaitu:

1) Terjadinya aib (kecacatan) pada barang sewaan

Yaitu pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa. Dalam hal ini kerusakan diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri. Dalam keadaan seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa.

2) Rusaknya barang yang disewa

Barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah rumah dan ternyata rumah itu terbakar habis, maka dalam hal ini seperti pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak penyewa.

3) Rusaknya barang yang diupahkan

Yaitu barang yang diupahkan majur 'alaih seperti baju yang diupah untuk dijahit karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya barang<sup>33</sup>.

4) Masa sewa menyewa telah habis

<sup>31</sup> Hendi Subendi, *Fiqh Muamalah*, 122.

<sup>32</sup> Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Bandar Lampung: Permataned, 2015), 138.

<sup>33</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, 34.

Masa sewa menyewa yang telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa menyewa telah berakhir (batal).

5) Adanya uzur

Uzur disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangnya musnah terbakar atau dirampok orang ataupun bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka dalam hal ini pihak penyewa dapat memintakan pembatalan perjanjian sewa menyewa toko yang telah disepakati sebelumnya kepada pihak yang menyewakan. Menurut Mazhab Hanafi apabila ada uzur seperti rumah disita maka akad berakhir. Sedangkan Jumhur ulama melihat, bahwa uzur yang membatalkan *Ijarāh* itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir<sup>34</sup>.

Menurut ulama Madzhab Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah bahwa transaksi *Ijarāh* harus diketahui dan dihadiri oleh kedua pihak. Masing-masing tidak bisa membatalkan perjanjian secara sepihak, kecuali ada alasan untuk itu, seperti barang yang disewa mengandung cacat. Tentang pernyataan bahwa salah satu pihak tidak boleh membatalkan transaksi *Ijarāh*, dimaksudkan agar masing-masing terhindar dari sifat-sifat munafik, karena mereka membatalkan apa yang telah disepakati. Sedangkan menurut Abu Hanifah boleh saja membatalkan akad *Ijarāh*, dengan alasan tertentu, meski alasan tersebut dari pihak penyewa. Sebab,

---

<sup>34</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, 238.

tansaksi tersebut mesti dan seharusnya dilakukan atas dasar syarat-syarat yang dapat menghindari segala kemungkinan yang tidak diinginkan.

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Rumah sewanya akan berakhir masa sewanya kalau roboh. Hewan akan berakhir masa sewanya kalau mati. Demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi, maka akan berakhir masa sewanya. Selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggungjawab memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.

## **B. Etika Bisnis Islami**

### **1. Etika bisnis Islami**

Etika merupakan cabang ilmu filsafat yang menelaah dan meneliti tingkah laku manusia. Tingkah laku ini sangat berpengaruh apabila harus berinteraksi dengan manusia lain apalagi yang memiliki budaya berbeda. Etika adalah perbuatan dan perkataan yang dilakukan secara sadar merupakan ilmu yang membahas tentang tingkah laku manusia.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Aselina Endang Trihastuti, *Etika Bisnis Islam* (Yogyakarta: CV. Budi Utama, 2020), 11.

Ilmu tersebut bisa diartikan sebagai ilmu yang menjelaskan baik buruk, menerangkan apa yang seharusnya dilakukan, menyatakan tujuan yang harus dituju oleh manusia dan apa yang seharusnya diperbuat.<sup>36</sup>

Etika menurut William Benton (1972) berasal dari bahasa Yunani, Ethos berarti karakter yang mempelajari konsep-konsep baik buruk, benar salah yang membenarkan seseorang untuk bertindak dimana penerapannya berdasarkan pada filsafat moral yang berarti adat istiadat.<sup>37</sup>

Dalam makna yang lebih tegas, yaitu bahwa etika merupakan studi sistematis tentang tabiat konsep nilai, baik, buruk, harus, benar, salah dan lain sebagainya dan prinsip-prinsip umum yang membenarkan kita untuk mengaplikasikannya atas apa saja, dan dapat dimaknai sebagai dasar moralitas seseorang dan di saat bersamaan juga sebagai filsufnya dalam berperilaku.<sup>38</sup>

Secara terminologi etika bisa disebut sebagai ilmu tentang baik dan buruk atau kata lainnya ialah teori tentang nilai. Dalam agama Islam teori nilai dengan mengenal lima kategori baik-buruk, yaitu; baik sekali, baik, netral, buruk, dan buruk sekali.<sup>39</sup>

Etika dibagi menjadi :

- a. Etika umum yaitu prinsip dasar yang berlaku segenap tindakan manusia.
- b. Etika khusus yang prinsip dasar berhubungan dengan kewajiban manusia yang dibagi menjadi :

- 1) Etika individu sebagai objek adalah perbuatan dari seseorang.

---

<sup>36</sup> Ibid., 11

<sup>37</sup> Ibid., 11

<sup>38</sup> Badroen at al., *Etika Bisnis Dalam Islam* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 5.

<sup>39</sup> Rahmat Hidayat dan Rifa'i, Muhammad, *Etika Manajemen Perspektif Islam* (Medan: LPPPI, 2018), 1.

- 2) Etika sosial berkait dengan fungsi sebagai makhluk sosial, membahas norma-norma moral yang menentukan sikap dan tindakan antar manusia dan memuat banyak etika khusus mengenai wilayah kehidupan tertentu.
- c. Etika moral tidak dapat digeneralisir dalam satu tipikal tertentu dalam arti etika moral secara terstruktur menjadi pembeda sistem nilai, berada pada daya praktis atau dalam lingkup empiris.<sup>40</sup>

Bisnis adalah pertukaran barang, jasa atau uang yang saling menguntungkan atau memberikan manfaat. Bisnis juga dipahami dengan suatu kegiatan usaha individu yang terorganisasi atau lembaga, untuk menghasilkan dan menjual barang atau jasa guna mendapatkan keuntungan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Bisnis dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan, mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan, pertumbuhan sosial, dan tanggung jawab sosial.<sup>41</sup>

Bisnis dalam Al-Qur'an dijelaskan melalui kata *Ijarāh*, yang mencakup dua makna, yaitu; 1) perniagaan secara umum yang mencakup perniagaan antara manusia dengan Allah. 2) perniagaan secara khusus yang berarti perdagangan ataupun jual beli antar manusia.<sup>42</sup>

*Ijarāh* dalam artian suatu perniagaan yang umum terdapat dalam beberapa ayat Al-Qur'an, yaitu :

Surat Fatir (35): 29

<sup>40</sup> Aselina Endang Trihastuti, *Etika Bisnis Islam*, 12-13.

<sup>41</sup> Ika Yunia Fauzia, *Etika Bisnis dalam Islam*, 3-4.

<sup>42</sup> Ibid., 7

إِنَّ الَّذِينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَنفَقُوا مِمَّا رَزَقْنَاهُمْ سِرًّا  
وَعَلَانِيَةً يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّن تَبُورَ

Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab Allah dan mendirikan shalat dan menafkahkan sebagian dari rezeki yang kami anugerahkan kepada mereka dengan diam-diam dan terang-terangan, mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi.<sup>43</sup>

Terlepas dari makna klasifikasi kata *Ijarāh* secara umum bahwa bisnis di dalam Al-Qur'an selalu bertujuan untuk dua keuntungan, yaitu keuntungan duniawi dan ukhrawi.<sup>44</sup> Bisnis dalam Al-Qur'an dikategorikan ke dalam tiga kelompok, yaitu; bisnis yang menguntungkan, bisnis yang merugi, dan pemeliharaan prestasi, hadiah, dan hukuman.

Pertama, bisnis yang menguntungkan mengandung tiga elemen dasar, yaitu; 1) mengetahui investasi yang paling baik, 2) membuat keputusan yang logis, sehat dan masuk akal, dan 3) mengikuti perilaku yang baik. Kedua, bisnis yang merugi, bisnis ini merupakan kebalikan dari bisnis yang perama karena ketidakadaan atau kekurangan beberapa elemen dari bisnis yang menguntungkan. Ketiga, pemeliharaan prestasi, hadiah, dan hukuman, dalam hal ini Al-Qur'an menyoroti bahwa segala perbuatan manusia tidak akan bisa lepas dari sorotan dan rekaman Allah SWT., maka siapapun yang melakukan prestasi yang positif akan mendapatkan pahala, begitu sebaliknya.<sup>45</sup>

<sup>43</sup> Al-Qur'an, Surat Fatir: 29.

<sup>44</sup> Ibid., 12.

<sup>45</sup> Ika Yunia Fauzia, *Etika Bisnis dalam Islam*, 12-13

Menjalankan usaha bisnis harus didasari niat yang positif untuk kelangsungan usahanya yaitu menjadi pengusaha yang memegang tiga prinsip usaha yaitu<sup>46</sup> :

- a. Benar, tidak melenceng dari konsep usahanya, sesuai ajaran agama dan mematuhi peraturan atau undang-undang yang diberlakukan pemerintah.
- b. Kurup, usaha yang dijalankan sesuai dengan keahlian dan keuntungan yang didapat sesuai jerih payah dikeluarkan dari manfaat untuk hidup dan bisa sedekah.
- c. Janji, apa yang dijual sebagaimana yang disampaikan baik dari sisi kualitas, harga, promosi kepada pembeli.

Definisi etika bisnis adalah sebagai seperangkat nilai tentang baik, buruk, benar, dan salah alam dunia bisnis berdasarkan pada prinsip-prinsip moralitas. Arti lain bisa dikatakan bahwa etika bisnis berarti seperangkat prinsip dan norma di mana para pelaku bisnis harus komit padanya dalam bertransaksi, berperilaku, dan berelasi guna mencapai pada tujuan bisnisnya dengan selamat.<sup>47</sup>

Etika bisnis juga dapat berarti pemikiran atau refleksi tentang moralitas dalam ekonomi dan bisnis, yaitu refleksi tentang perbuatan baik, buruk, terpuji, tercela, benar, salah, wajar, tidak wajar, pantas, tidak pantas dari perilaku seseorang dalam berbisnis atau bekerja.<sup>48</sup>

Beberapa hal yang dapat dikemukakan sebagai tujuan umum dari studi etika bisnis adalah sebagai berikut<sup>49</sup> :

---

<sup>46</sup> Aselina Endang Trihastuti, *Etika Bisnis Islam*, 5-6.

<sup>47</sup> Badroen at al., *Etika Bisnis Dalam Islam*, 15.

<sup>48</sup> Ibid., 16

<sup>49</sup> Ibid., 22

- a. Menanamkan kesadaran akan adanya dimensi etis dalam bisnis.
- b. Memperkenalkan agumentasi-argumentasi moral di bidang ekonomi dan bisnis serta cara penyusunannya.
- c. Membantu untuk menentukan sikap moral yang tepat dalam menjalankan profesi.

Etika bisnis dalam Islam merupakan sejumlah perilaku etika bisnis yang dibungkus dengan nilai-nilai syariah yang mengedepankan halal dan haram, jadi perilaku yang etis itu ialah perilaku yang mengikuti perintah Allah dan menjauhi larangannya. Dalam Islam etika bisnis ini sudah banyak dibahas dalam berbagai literatur dan sumber utamanya adalah Alquran dan sunnaterrasul. Pelaku-pelaku bisnis diharapkan bertindak secara etis dalam berbagai aktivitasnya. Kepercayaan, keadilan, dan kejujuran adalah elemen pokok dalam mencapai suksesnya suatu bisnis dikemudian hari.<sup>50</sup>

## 2. Prinsip etika bisnis Islami

Prinsip etika bisnis dalam Islami antara lain<sup>51</sup>; Pertama, jujur dalam takaran. Jujur dalam takaran ini sangat penting untuk diperhatikan karena Allah sendiri secara gamblang mengatakan “celakalah bagi orang yang curang. Apabila mereka menakar dari orang lain, dipenuhkannya. Tetapi apabila mereka menakar atau menimbang dikurangnya. Masalah kejujuran tidak hanya merupakan kunci sukses seorang pelaku bisnis menurut Islam. Tetapi etika bisnis moderen juga sangat menekankan pada prinsip kejujuran.

<sup>50</sup> Rahmat Hidayat dan Muhammad Rifa’i, *Etika Manajemen Perspektif Islam* (Medan: LPPPI, 2018), 184.

<sup>51</sup> Rahmat Hidayat dan Muhammad Rifa’i, *Etika Manajemen Perspektif Islam*, 184-185.

Kedua, menjual barang yang baik mutunya. Salah satu cacat etis dalam perdagangan adalah tidak transparan dalam mutu, yang berarti mengabaikan tanggung jawab moral dalam dunia bisnis. Padahal tanggung jawab yang diharapkan adalah tanggung jawab yang berkeimbangan antara memperoleh keuntungan dan memenuhi norma-norma dasar masyarakat baik berupa hukum maupun etika atau adat.

Ketiga, dilarang menggunakan sumpah. Seringkali ditemukan dalam kehidupan sehari-hari dikalangan pedagang kelas bawah dikenal dengan obral sumpah, dengan mudah menggunkan sumpah dengan maksud untuk menakutkan pembeli bawah barang dagangannya berkualitas dengan harapan orang lain terdorong untuk membelinya.

Keempat, longgar dan bermurah hati. Dalam transaksi terjadi kontak antar penjual dan pembeli. Seorang penjual diharapkan bersikap ramah dan bermurah hati kepada setiap pembeli. Dengan sikap longgar dan bermurah hati maka penjual akan mendapat berkah dalam penjualannya dan diminati oleh pembeli.

Kelima, membangun hubungan baik antara kolegan. Islam menekankan untuk hubungan yang konstruktif dengan siapa saja, inklud antar sesama pelaku dalam bisnis Islam tidak menghendaki dominasi pelaku yang satu di atas yang lain, baik dalam bentuk monopoli, oligopoli, maupun dalam bentuklain yang tidak mencerminkan rasa keadilan atau pemerataan pendapatan.

Keenam, tertib administrasi. Dunia perdagangan wajar terjadi praktik pinjam meminjam. Alquran telah mengajarkan perlunya administrasi hutang piutang, agar manusia terhindar dari kesalahan yang mungkin terjadi.

## QS Al-Baqarah (2):282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا ۖ إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَئَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا ۚ شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ ۚ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ ۚ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمُرُوا ۚ أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ ۚ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بِحُرَّةٍ ۚ حَاضِرَةٌ تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا ۚ إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا ۚ فَإِنَّهُ فُسُوقٌ ۚ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua oang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi

keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya.

Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.<sup>52</sup>

Ketujuh, menetapkan harga dengan transparan. Harga yang tidak transparan bisa mengandung penipuan. Menetapkan harga dengan terbuka dan wajar sangat dihormati dalam Islam agar tidak terjerumus dalam riba. Kendati dalam dunia bisnis kita tetap ingin memperoleh keuntungan, namun hak pembeli harus dihormati.

Disisi lain ada prinsip-prinsip dasar etika bisnis Islam dengan beberap prinsip antara lain<sup>53</sup> :

a. Kesatuan

Terefleksikan dalam konsep tauhid yang memadukan keseluruhan aspek-aspek kehidupan muslim baik dalam bidang ekonomi, politik, sosial menjadi keseluruhan yang homogen dan mementingkan konsep konsistensi dan keteraturan yang menyeluruh.

<sup>52</sup> Al-Quran, al-Baqarah:282.

<sup>53</sup> Abdul Aziz, *Etika Bisnis Perspektif Islam: Implementasi Etika Islami Untuk Dunia Usaha*. (Bandung: Alfabeta, 2013), 186.

b. Keseimbangan

Beraktivitas di dunia kerja dan bisnis, Islam mengharuskan berbuat adil, tak terkecuali pada pihak yang tidak disukai.

c. Kehendak bebas

Kebebasan merupakan bagian penting dalam etika bisnis Islam tetapi kebebasan itu tidak merugikan kepentingan kolektif.

d. Tanggung jawab

Kebebasan tanpa batas adalah suatu hal yang mustahil dilakukan oleh manusia karena tidak menuntut adanya pertanggungjawaban dan akuntabilitas untuk memenuhi tuntutan keadilan dan kesatuan, manusia perlu mempertanggungjawabkan tindakannya. Prinsip ini berhubungan erat dengan kehendak bebas.

e. Kebenaran: kebajikan dan kejujuran.

Kebenaran dalam konteks ini selain mengandung makna kebenaran lawan dari kesalahan mengandung pula dua unsur yaitu kebajikan dan kejujuran.

Ada beberapa prinsip etika bisnis menurut Alquran<sup>54</sup> diantaranya adalah :

- a. Melarang bisnis yang dilakukan dengan proses kebatilan. Bisnis harus didasari dengan kerelaan dan keterbukaan antara kedua belah pihak dan tanpa ada pihak yang dirugikan. Orang yang berbuat batil termasuk perbuatan aniaya, melanggar hak dan berdosa besar dan bisnis tidak boleh mengandung unsur riba.
- b. Kegiatan bisnis juga memiliki fungsi sosial baik melalui zakat dan sedekah.

---

<sup>54</sup> Rahmat Hidayat dan Muhammad Rifa'i, *Etika Manajemen Perspektif Islam*, 187-188.

- c. Melarang mengurangi hak atas suatu barang yang diproses dengan media timbangan karena merupakan bentuk kezaliman.
- d. Menjunjung tinggi nilai-nilai keseimbangan baik ekonomi maupun sosial, keselamatan dan kebaikan serta tidak menyetujui kerusakan dan ketidakadilan.
- e. Pelaku bisnis dilarang berbuat zalim baik bagi dirinya maupun kepada pelaku bisnis yang lain.

### **BAB III**

## **PAPARAN SEWA MENYEWA TEMPAT TINGGAL SEMENTARA DI KELURAHAN LIDAH WETAN KOTA SURABAYA PERSPEKTIF ETIKA BISNIS ISLAMI**

### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Lidah Wetan merupakan desa yang ada di Kota Surabaya dan juga merupakan daerah Surabaya Barat. Lidah Wetan masuk dalam kategori Kelurahan dan termasuk dalam wilayah Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya. Wilayah Lidah Wetan terdapat perguruan tinggi negeri yaitu Universitas Negeri Surabaya (UNESA) dan dikelilingi perumahan elit serta dekat dengan supermall yaitu Pakuwan Tread Center (PTC) dan Lenmarx terdapat juga Rumah Sakit Internasional.

## 1. Letak geografis

Desa lidah Wetan adalah salah satu kelurahan yang berada di kecamatan Lakar Santri. Lidah Wetan merupakan salah satu kelurahan yang berada di Surabaya yang lebih tepat terletak di Surabaya Barat. Berdasarkan statistik desa, luas wilayah kelurahan Lidah Wetan keseluruhan adalah 277.93 Ha. Yang merupakan kelurahan padat penduduk dengan jumlah penduduk 9.650 jiwa. Adapun kelurahan Lidah wetan ini mempunyai batas-batas wilayah sebagai berikut:

- a) Sebelah utara berbatasan langsung dengan kelurahan Lontar.
- b) Sebelah timur berbatasan langsung dengan kelurahan Babatan.
- c) Sebelah selatan berbatasan langsung dengan kelurahan Bangkingan.
- d) Sebelah barat berbatasan langsung dengan kelurahan Lidah kulon

50

## 2. Kondisi sosial (Keagamaan)

Wilayah Kelurahan Lidah Wetan yang masuk dalam wilayah Kota Surabaya mempunyai jumlah penduduk sebanyak 9.650 jiwa minoritas memeluk agama Islam. Warga Kelurahan Lidah Wetan mempunyai rutinitas kumpulan yang disebut istiqhosah baik bapak-bapak maupun ibu-ibu yang mempunyai waktu tersendiri dalam melakukan rutinitas istiqoshah dan untuk ibu-ibu ada yang mengadakan rutinitas Yasinan dan Tibakan. Jadi bisa dikatakan dalam setiap minggu di setiap RW melakukan rutinitas keagamaan empat kali atau empat hari.

Tidak ketinggalan untuk anak-anak banyak yang melakukan belajar baca Al-Qur'an di tiap Taman Pondok Agama atau di setiap Musholla pada setiap RT maupun RW. Begitu juga untuk bapak-bapak atau remaja ada yang mengadakan

pengajian yang dilakukan setiap minggu dua kali. Untuk bapak-bapak dilaksanakan setiap hari senin dan kamis dan untuk remaja dilakukan setiap hari senin dan sabtu.

Warga Kelurahan Lidah Wetan untuk keagamaan sangatlah mendukung dalam bidang keagamaan baik anak-anak, pemuda, dan orang tua. Dilihat dari berbagai acara dalam satu minggu hampir setiap hari terdapat rutinitas acara keagamaan.

### 3. Kondisi ekonomi

Mata pencaharian pokok penduduk Kelurahan Lidah Wetan dapat dilihat bahwa jumlah penduduk yang bekerja adalah 1.501 orang dengan mayoritas mata pencaharian penduduk sebagai karyawan swasta karena di Surabaya sendiri lapangan pekerjaan yang banyak hanya menjadi karyawan swasta. Penduduk yang berprofesi sebagai Pegawai Negeri Sipil PNS berjumlah 129 orang, dari golongan TNI berjumlah 28 orang dan POLRI 19 orang. Profesi lain yang terdapat di Kelurahan Lidah Wetan yaitu wiraswasta yang ditekuni oleh 372 orang, dan Pensiunan 34 orang. Dilihat dari jumlah pekerja yang nampak bahwa profesi yang mendominasi pekerjaan adalah sebagai pegawai swasta yaitu 913 orang, sedangkan yang terendah adalah POLRI 19 orang.

## **B. Deskripsi Praktek Sewa Menyewakan Tempat Tinggal Sementara**

Penulis mengambil tempat penelitian di wilayah lingkungan RW. 03 Kelurahan Lidah Wetan, tempat untuk penulis konfirmasi melakukan praktek sewa menyewa tempat tinggal sementara diambil tiga tempat kos dan dua tempat

kontrakan, yang masing-masing diambil satu atau dua orang yang kos dan kontrak serta satu pemilik atau orang yang menyewakan.

Tempat yang dibuat penelitian oleh penulis adalah; rumah kos milik Maria Ulfa, kos milik Warni, Djaka, kontrakan milik Usman, dan kontrakan Eka. Lokasi tersebut tidak jauh dari Universitas Negeri Surabaya dan Mall PTC, serta perumahan Elit Citraland.

Dari data yang diperoleh peneliti mengenai profil pemilik kos dari wawancara bahwa; Maria Ulfa merupakan warga asli Lidah Wetan, dengan latar belakang berpendidikan SMA, telah memulai usaha tempat tinggal sementara (kos) sejak tahun 2005, dengan jumlah 10 kamar yang diperuntukan untuk mahasiswa putri. Maria Ulfa membuka tempat tinggal sementara (kos) merupakan peluang usaha serta hasil yang sangat menjanjikan, karena usaha ini tidak pernah mencari pasar karena sifatnya yang dibutuhkan oleh mahasiswa, sistem sewa yang diterapkan adalah perbulan dan persemester (enam bulan). Warni merupakan warga asli Lidah Wetan, dengan latar belakang berpendidikan SMA, telah memulai usaha tempat tinggal sementara (kos) sejak tahun 2015, dengan jumlah 8 kamar yang diperuntukan untuk mahasiswa putra. Warni membuka tempat tinggal sementara (kos) merupakan peluang usaha serta hasil yang sangat menjanjikan, karena usaha ini tidak pernah mencari pasar karena sifatnya yang dibutuhkan oleh mahasiswa, sistem sewa yang diterapkan adalah perbulan dan persemester (enam bulan). Djaka merupakan warga pendatang yang sudah bertempat tinggal di Lidah Wetan dan berkartu keluarga di Lidah Wetan sejak tahun 2004, dengan latar belakang berpendidikan S-1, telah memulai usaha tempat tinggal sementara (kos)

sejak tahun 2004, dengan jumlah 5 kamar yang diperuntukan untuk mahasiswa putri. Djaka membuka tempat tinggal sementara (kos) merupakan peluang usaha serta hasil yang sangat menjanjikan, karena usaha ini tidak pernah mencari pasar karena sifatnya yang dibutuhkan oleh mahasiswa, sistem sewa yang diterapkan adalah perbulan.

Usman merupakan warga asli Lidah Wetan, dengan latar belakang berpendidikan S-1, telah memulai usaha tempat tinggal sementara (kontrak) sejak tahun 2008, satu rumah dengan jumlah 2 kamar yang diperuntukan untuk penyewa bersifat sekolah atau berkerja. Usman membuka tempat tinggal sementara (kos) merupakan peluang usaha serta hasil yang sangat menjanjikan, karena usaha ini tidak pernah mencari pasar karena sifatnya yang dibutuhkan oleh mahasiswa atau pekerja, sistem sewa yang diterapkan adalah pertahun. Eka merupakan warga asli Lidah Wetan, dengan latar belakang berpendidikan Lulusan S1, telah memulai usaha tempat tinggal sementara (kontrak) sejak tahun 2017, satu rumah dengan jumlah 3 kamar yang diperuntukan untuk mahasiswa atau pekerja. Eka membuka tempat tinggal sementara (kontrakan) merupakan peluang usaha serta hasil yang sangat menjanjikan, karena usaha ini tidak pernah mencari pasar karena sifatnya yang dibutuhkan oleh mahasiswa atau pekerja, sistem sewa yang diterapkan adalah pertahun.

#### 1. Pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara

Sewa menyewa merupakan adalah memberikan suatu barang kepada orang untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerimanya, dimana orang yang

menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang tersebut dengan rukun dan syarat tertentu.

Pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara di Wilayah Lidah Wetan Maria Ulfa yang memiliki tempat tinggal sementara berupa kos mempunyai sistem dengan sistem kos. Pembayaran sistem sewa ini bisa perbulan atau persemester. Penyewa diminta identitas berupa KTP untuk melapor ke pihak RT dengan tujuan agar pihak RT mengetahui adanya warga pendatang yang masuk diwilayahnya”.<sup>1</sup>

Penyewa merupakan seorang mahasiswa yang menuntut ilmu di Universitas Negeri Surabaya yang telah melaksanakan sewa menyewa tempat tinggal sementara bahwa Putri sebagai penyewa di rumah Maria Ulfa dengan sistemnya bulanan dengan biaya Rp. 300. 000. Penyewa diminta identitas diri berupa fotocopy KTP dan KTM oleh pemilik untuk dilaporkan ke pihak RT, karena pihak RT diperlukan untuk mendata siapa saja orang pendatang yang masuk dilingkungannya.<sup>2</sup>

Begitu juga dengan Lail sebagai penyewa yang melaksanakan sewa menyewa tempat tinggal sementara bahwa sewa menyewa di tempat Maria Ulfa bayarnya bulanan. Dan tidak diberi kwitansi pembayaran membayarnya langsung ke pemilik, serta diminta identitas KTP yang berupa fotocopy.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Maria Ulfa (Pemilik Kos), *Interview*, Surabaya, Mei 2, 2023.

<sup>2</sup> Putri (Penyewa Kos), *Interview*, Surabaya, Mei 15, 2023.

<sup>3</sup> Lail (Penyewa Kos), *Interview*, Surabaya, Mei 17, 2023.

Pelaksanaan sewa menyewa yang berada di tempat tinggal sementara Warni juga mempunyai sistem perorangan atau kos sebagai penyewa diminta identitas untuk laporan ke pihak RT, berupa fotocopy KTP.<sup>4</sup>

Ervindo sebagai penyewa di rumah Warni melaksanakan sewa menyewa dengan sistem kos dengan harga 400 ribu yang belum termasuk listrik dan PDAM jadi dalam satu bulan mengeluarkan uang sewa sekitar sebesar 500 ribu dalam pembayaran tidak menerima atau tidak ada bukti fisik pembayaran dan untuk menyewa penyewa diminta identitas fotocopy KTP yang masih berlaku.<sup>5</sup>

Begitu juga pernyataan Faisal sebagai penyewa di rumah Warni melaksanakan sewa menyewa dengan sistem kos dengan harga 400 ribu yang belum termasuk listrik dan PDAM jadi dalam satu bulan mengeluarkan uang sewa sekitar sebesar 500 ribu dan untuk penyewa diminta identitas fotocopy KTP yang masih berlaku.<sup>6</sup>

Pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara yang dilakukan oleh Djaka yang sebagai pemilik bahwa sewa menyewa tempat tinggal sementara tidak begitu formal karena dengan secara begitu masuk jadi kos berarti langsung membayar dalam pembayara akan beri kwitansi sebagai bukti pembayaran dan bisa langsung ditempati, syarat dalam menyewa harus mengumpulkan identitas fotocopy KTP dan KTM”.<sup>7</sup>

Ditegaskan oleh Melisa pihak penyewa di rumah Djaka yang memberi keterangan menyewa kos dengan sistem pembayarannya perbulan yang berbeda

---

<sup>4</sup> Warni (Pemilik Kos), *Interview*, Surabaya, Mei 13, 2023.

<sup>5</sup> Ervindo (Penyewa Kos), *Interview*, Surabaya, Mei 13, 2023.

<sup>6</sup> Faisal (Penyewa Kos), *Interview*, Surabaya, 22 Juli, 2023.

<sup>7</sup> Djaka (Pemilik Kos), *Interview*, Surabaya, Mei 4, 2023.

dengan temannya yang bayarnya persemester, dalam pembayaran uang sewa dari pihak pemilik diberi kwitansi sebagai bukti pembayaran serta pemilik minta fotocopy identitas KTP dan KTM.<sup>8</sup>

Juga didukung oleh Dea pihak penyewa memberi keterangan ditempat saya kos sistem pembayarannya bulanan, dan dari pihak pemilik diberi kwitansi, serta pemilik minta identitas berupa fotocopy KTP dan KTM”.<sup>9</sup>

Pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara dengan bentuk kontrakan di rumah pemilik Usman sistem rumahnya dikontrak dalam pemasarannya telah dibuatkan spanduk dengan tulisan dikontrak dan tempatkan di pagar rumah jika ada seorang yang ingin menyewa bisa langsung menghubunginya dengan sistem menyewa paling lama satu tahun. Pelaksanaan penyewa diminta identitas pengenalan, untuk yang berkeluarga diminta fotocopy KTP apabila penyewa seorang mahasiswa dan fotocopy Kartu Keluarga (KK) kalau yang kontrak berkeluarga.<sup>10</sup>

Mang Ujok seorang penyewa sebagai pekerja telah menegaskan bahwa sistemnya kontraknya selama 1 tahun dengan biaya 10 juta yang dibayar dengan sistem pembayarannya secara diangsur, juga harus menyerahkan identitas berupa fotocopy KK dan fotocopy KTP.<sup>11</sup>

Pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal secara kontrak sebagai usaha Eka telah dibuat sistem kontrak dengan pembayaran pertahun, pertahunnya dengan biaya 6,5 juta tapi harus dikontrak selama 2 tahun, setelah itu bebas bisa

---

<sup>8</sup> Melisa (Penyewa Kos), *Interview*, Surabaya, April 12, 2023.

<sup>9</sup> Dea (Penyewa Kos), *Interview*, Surabaya, April 13, 2023.

<sup>10</sup> Usman (Pemilik Kontrakan), *Interview*, Surabaya, Mei 3, 2023.

<sup>11</sup> Mang Ujok (Penyewam Kontrakan), *Interview*, Surabaya, April 18, 2023.

kontrak berapa tahun sesuai dengan kebutuhan, juga diminta identitas berupa fotocopy KTP untuk dilaporkan ke pihak RT, karena ada warga pendatang yang memasuki lingkungan kita.<sup>12</sup>

Ari sebagai seorang penyewa telah menyatakan bahwa menyewa di rumah Eka dengan sistem kontrak dengan biaya pertahun 6,5 juta dan untuk bukti pembayaran dengan uang muka diawal, pemilik minta fotocopy KTP dan KK, karena saya sudah menikah jadi istri saya dan anak saya kadang-kadang ikut ke kontrakan.<sup>13</sup>

Dari keterangan di atas pemilik tempat tinggal sementara dalam pelaksanaannya dengan sistem pembayaran perbulan, persemester, dan pertahun. Untuk kos pelaksanaannya dengan sistem pembayaran perbulan dan ada yang persemester dan untuk pelaksanaan sistem kontrakan pembayarannya pertahun. Pelaksanaannya juga penyewa diminta menyerahkan fotocopy KTP, KTM dan kalau sudah menikah diminta Kartu Keluarga (KK).

## 2. Kendala menjalankan bisnis tempat tinggal sementara

Kendala-kendala dalam menjalankan bisnis tempat tinggal sementara selalu ada, tidak semudah yang dibayangkan, Maria Ulfa sebagai pemilik kos mempunyai kendala mengenai permintaan penyewa dengan fasilitas yang lengkap tetapi dengan biaya yang murah sebagai pihak pemilik melakukan negosiasi dengan pihak penyewa, negosiasi yang dilakukan apabila meminta fasilitas yang

---

<sup>12</sup> Eka (Pemilik Kontrakan), *Interview*, Surabaya, Mei 13, 2023.

<sup>13</sup> Ari (Penyewa Kontrakan), *Interview*, Surabaya, Mei 13, 2023.

mewah in syaa Allah akan dilayani, tetapi dengan konsekuensi ada biaya tambahan untuk memenuhi keinginan dari pihak penyewa.<sup>14</sup>

Warni sebagai pemilik tempat tinggal sementara pemilik kos mempunyai kendala bahwa adanya pandemi penyewa hampir tidak ada karena banyak yang di asrama kampus, tetapi mempunyai cara menyikapi kendala tersebut yaitu dengan menambah fasilitas yang diberikan kepada penyewa.<sup>15</sup>

Kendala bisnis tempat tinggal sementara yang dialami Djaka sebagai pemilik tempat tinggal sementara bahwa penyewa ada yang menjaga bersih dan ada yang tidak menjaga kebersihan, serta ada yang minta fasilitas mewah dengan harga yang murah dalam menghadapi kendala ini harga disesuaikan dengan keadaan yang ada.<sup>16</sup>

Usman selaku pemilik tempat tinggal sementara kontrakan mempunyai kendala dalam bisnis ini dengan permintaan penyewa dengan fasilitas yang bagus tetapi minta yang harganya murah.<sup>17</sup>

Pemilik sewa kontrakan Eka mempunyai kendalanya bahwa banyak saingan dan banyaknya tipe rumah dengan tipe minimalis, yang bersih, yang estetik tetapi dengan harga yang murah.<sup>18</sup>

Dari keterangan pemilik tempat tinggal sementara menanggapi kendala dalam menjalankan bisnis tempat tinggal sementara telah mengungkapkan bahwa penyewa kebanyakan mencari tempat tinggal sementara yang lengkap dan mewah serta berbentuk estetik dengan harga yang murah.

---

<sup>14</sup> Maria Ulfa (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>15</sup> Warni (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>16</sup> Djaka (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>17</sup> Usman (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

<sup>18</sup> Eka (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

### 3. Perjanjian sebelum penyerahan barang

Sewa menyewa tempat tinggal sementara mempunyai etika dalam berbisnis yaitu suatu perjanjian diantara kedua belah pihak yaitu pihak pemilik dengan pihak penyewa. Penelitian ini mendapatkan suatu keterangan tentang perjanjian sewa menyewa tempat tinggal sementara. Perjanjian sewa menyewa tempat tinggal sementara sebelum penyerahan barang yang dilakukan Maria Ulfa tidak ada perjanjian tertulis hanya berpesan dan peraturan untuk menjaga fasilitas yang telah diberikan oleh pemilik<sup>19</sup>.

Perjanjian yang berbentuk lisan kalau ada pelanggaran mengatasi dengan cara pemberian sanksi tidak langsung diberi sanksi, yang pertama diberi teguran terlebih dahulu apabila sampai beberapa teguran tidak diperhatikan akan diberi sanksi dikeluarkan dari kos. Sistem perjanjian tempat tinggal sementara yang diterapkan Maria Ulfa kepada penyewa tidak ada perjanjian hanya apabila jadi menyewa harus membayar.<sup>20</sup>

Maria Ulfa pemilik tempat tinggal sementara mempraktekkan pindah tangan ke pihak ketiga tidak pernah, untuk kos harian saya berikan apabila ada kamar yang kosong, untuk kos harian diperuntukan orang yang membutuhkan tempat tinggal harian dikarenakan sedang mengikuti tes kerja atau tes masuk perguruan tinggi.<sup>21</sup>

Perjanjian sewa menyewa tempat tinggal sementara Warni pemilik mempunyai tanggapan bahwa tidak ada perjanjian tertulis hanya perjanjian melalui lisan, perjanjiannya yang ada hanya menjaga kebersihan kamar yang

---

<sup>19</sup> Maria Ulfa (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>20</sup> Maria Ulfa (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>21</sup> Maria Ulfa (Pemilik Kos), *Interview...*

disewa dan menjaga fasilitas yang ada di dalam kamar yang disewa. Perjanjian hanya berbentuk lisan, untuk mengatasi kalau ada pelanggaran hanya diingatkan seperti pulang tidak boleh malam atau lebih dari jam 10 malam.<sup>22</sup>

Warni mempunyai sistem perjanjian lisan tempat tinggal sementara diterapkan kepada penyewa bahwa tidak ada sanksi karena menyadari bahwa kalau mengerjakan tugas akan pulang malam tapi yang terpenting penyewa minta izin terlebih dahulu dan saling memberi kabar. Pihak pemilik tempat tinggal sementara mempraktekkan pindah tangan ke pihak ketiga pernah dilakukan dengan catatan pihak ketiga masih satu keluarga dengan pihak kedua dan untuk pembayarannya tidak dipungut biaya karena masih satu keluarga.<sup>23</sup>

Perjanjian sewa menyewa tempat tinggal sementara sebelum penyerahan barang, Djaka berpendapat tidak ada perjanjian hanya bersifat lisan. Mengatasi ada pelanggaran hanya memakai peraturan sewa menyewa yang ada atau peraturan kos. Contoh kalau masuknya tanggal 4 jadi pembayaran bulan selanjutnya juga tanggal 4, kalau telat bayar hanya ditegur dan memberi waktu sesuai janji pihak penyewa.<sup>24</sup>

Pihak pemilik tempat tinggal sementara mempraktekkan pindah tangan ke pihak ketiga, Djaka sebagai pemilik pernah melakukan pindah tangan ke pihak ketiga tetapi atas dasar rekomendasi dari pihak kedua dan biasanya pihak kedua memberi tahu bahwa ada saudara, tetangga, atau teman yang akan melaksanakan ujian atau tes membutuhkan tempat tinggal sementara dan pihak kedua menyetujui untuk tinggal di tempat pihak kedua, untuk sistem pembayarannya

---

<sup>22</sup> Warni (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>23</sup> Warni (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>24</sup> Djaka (Pemilik Kos), *Interview...*

tidak membayar, karena pihak kedua sudah membayar tapi tidak ditempati atau dalam arti libur atau sedang KKN tetapi peraturan itu paling lama tiga hari.<sup>25</sup>

Usman sebagai pemilik tempat tinggal sementara berbentuk kontrak tidak ada perjanjian hanya mengikuti perjanjian yang ada dilingkungan RT atau RW, karena sudah ada perjanjian antara pihak kesatu dan pihak kedua apabila pihak kedua perjanjian tidak ditepati dan akan ditegur. Perjanjian hanya berbentuk lisan dan selama ini tidak ada yang menyalahi aturan.<sup>26</sup>

Usman mempunyai sistem perjanjian lisan tempat tinggal sementara diterapkan kepada penyewa diwajibkan menjaga fasilitas yang telah diberikan dan kalau ada penyelewengan akan diberikan teguran apabila teguran tidak dihiraukan akan beri peringatan, apabila tetap tidak dihiraukan langsung kita beri sanksi. Pihak pertama Usman dalam mempraktekkan pindah tangan ke pihak ketiga untuk tempat tinggal sementara tidak pernah melakukan pemindahan ke pihak ketiga.<sup>27</sup>

Eka dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tempat tinggal sementara tidak ada perjanjian hanya ada aturan kalau penyewa harus menjaga fasilitas yang ada di dalam rumah. Perjanjian hanya berbentuk lisan, tetapi ada himbauan misalnya ada perbaikan seperti atap yang bocor atau pergantian cat tembok harus meminta izin pada pihak kesatu.<sup>28</sup>

Eka mempunyai sistem perjanjian lisan untuk tempat tinggal sementara yang diterapkan kepada pihak kedua hanya ada kesepakatan yaitu apabila ada yang menyalahi aturan dari pihak kedua siap menerima sanksi yang diberikan.

---

<sup>25</sup> Djaka (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>26</sup> Usman (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

<sup>27</sup> Usman (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

<sup>28</sup> Eka (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

Pihak pertama mempraktekkan pindah tangan ke pihak ketiga pernah dilakukan tetapi pihak kedua membawa saudaranya dari luar kota menginap selama 2 hari karena akan mengikuti tes masuk Perguruan Tinggi Negeri, dengan adanya kondisi ini diizinkan karena masih satu keluarga.<sup>29</sup>

Hasil keterangan tentang perjanjian sewa menyewa tempat tinggal sementara untuk pemilik merupakan suatu ketentuan agar berjalan dengan lancar dalam melakukan sewa menyewa. Dari keterangan di atas dapat diambil suatu pengertian bahwa perjanjian tempat tinggal sementara yang didapat bahwa tidak terdapat perjanjian tertulis tetapi perjanjian berbentuk lisan baik pemilik tempat tinggal sementara berbentuk kos ataupun berbentuk kontrakan.

#### 4. Peraturan sewa menyewa

Peraturan merupakan suatu tatanan yang harus patuhi dan dilaksanakan agar kedua belah pihak mempunyai kepercayaan antara pihak pemilik dengan pihak penyewa. Tentang peraturan yang dibuat Maria Ulfa telah dipatuhi oleh penghuni tempat tinggal sementara ada yang mematuhi dan ada yang tidak dan yang tidak mematuhi akan beri sanksi apabila peringatan tidak diperhatikan.<sup>30</sup>

Peraturan yang tidak dipatuhi oleh penyewa seperti telat membayar uang sewa dan pulangnyanya malam karena untuk jam malam ditempat kos diberitahu oleh pemilik kepada pihak penyewa untuk memberi kabar terlebih dahulu agar tidak terkunci gerbang dan pastinya kebijakan ini ada batasnya biarpun sudah izin tetapi

---

<sup>29</sup> Eka (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

<sup>30</sup> Maria Ulfa (Pemilik Kos), *Interview...*

pulangannya lebih dari jam 12 malam maka pintu gerbang akan dikunci dan tidak akan dibuka, kecuali keadaan darurat.<sup>31</sup>

Putri memberikan keterangan tentang peraturan yang dibuat di tempat tinggal sementara kalau peraturan tertulis tidak ada, tapi kalau peraturan seperti hemat air, hemat listrik, membuang sampah pada tempatnya, tidak boleh pulang lebih dari jam 10 malam. Penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku selama ini tidak ada. Respon pemilik tempat tinggal sementara jika ada penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku hanya ditegur saja dan tidak ada sanksi. Penyewa selalu membersihkan dengan teratur tempat tinggal sementara dengan baik.<sup>32</sup>

Tentang peraturan yang dibuat di tempat tinggal sementara Lail berpendapat bahwa peraturan di tempatnya ada, contohnya tidak boleh pulang lebih dari jam 22.00 WIB dan kalau ada tugas kelompok yang pulang jam 11 malam maka pihak penyewa ijin dulu ke pemilik bahwa kalau pulang lebih dari jam 10 malam dikarenakan mengerjakan tugas yang harus diselesaikan dan tugas dikumpulkan besok pagi.<sup>33</sup>

Penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku pasti ada dan akan diberi peringatan terlebih dahulu berupa teguran secara lisan dan kalau tidak dihiraukan akan diberi sanksi tapi untuk sanksinya tidak tahu. Penyewa menjaga dan membersihkan tempat tinggal sementara dengan baik.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Maria Ulfa (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>32</sup> Putri (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>33</sup> Lail (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>34</sup> Lail (Penyewa Kos), *Interview...*

Peraturan yang dibuat telah dipatuhi oleh penghuni Warni memberikan tanggapan bahwa peraturan yang ada dipatuhi seperti menjaga kebersihan kamar dan pulang tidak lebih dari jam 10 malam serta menjaga fasilitas yang diberikan.<sup>35</sup>

Ervindo menegaskan bahwa pasti ada peraturan yang dibuat oleh pemilik, contohnya tidak boleh pulang di atas jam 10 malam dan tidak boleh membawa teman lawan jenis. Respon pemilik tempat tinggal sementara jika ada penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku akan diberi peringatan dan kalau tidak dihiraukan akan dikeluarkan dari kos.<sup>36</sup>

Penyewa menjaga dan membersihkan tempat tinggal sementara dengan baik itu adalah kewajiban penyewa terutama kebersihan dikamar yang merupakan kewajiban penyewa. Penyewa mempunyai keluhan tentang masalah bangunan, karena ada yang bocor, cat tembok rusak semua itu akan diperbaiki oleh pihak pemilik dan langsung melakukan renovasi agar penyewa merasa nyaman.<sup>37</sup>

Faisal juga menegaskan bahwa ada peraturan yang dibuat oleh pemilik, yaitu tidak boleh membawa teman masuk kedalam kamar dan tidak boleh pulang di atas jam 10 malam berhubung saya berkerja di indomart saya sudah meminta izin dan memberitahu kalau saya kerja masuk sore itu pulangny jam 11 malam. Respon pemilik tempat tinggal sementara jika ada penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku maka pertama memberikan teguran, yang kedua diberi peringatan, dan yang ketiga baru diberi sanksi dengan cara mengeluarkannya dari tempat kosnya.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> Warni (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>36</sup> Ervindo (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>37</sup> Ervindo (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>38</sup> Faisal (Penyewa Kos), *Interview...*

Penyewa menjaga dan membersihkan tempat tinggal sementara dengan baik itu adalah kewajiban penyewa terutama kebersihan dikamar yang setiap hari saya sapu dan saya pel setiap hari.<sup>39</sup>

Peraturan yang dibuat telah dipatuhi oleh penghuni, Djaka memberikan penjelasan bahwa peraturan yang dilaksanakan oleh pihak penyewa sekitar 90% karena anggapan penyewa telah membayar dan seenaknya sendiri, contohnya lupa mematikan PDAM yang sudah penuh karena ketiduran atau penyewa keluar dan lupa mematikan.<sup>40</sup>

Peraturan yang tidak dipatuhi oleh penyewa tentang kebersihan, listrik lupa tidak dimatikan kipas, lampu, tempat parkir yang tidak teratur, semua itu akan diberi tahu dan diberi contoh seperti motor diparkir dengan rapi dan difoto lalu *dishare* ke group WA, membuat group WA sangat efektif, karena kalau ada kamar mandi penuh tinggal di WA group jadi semua bisa membaca, dan bukan masalah PDAM saja, bisa anak kos pulang malam tinggal memberi kabar lewat Group WA.<sup>41</sup>

Tentang peraturan yang dibuat di tempat tinggal sementara Melisa mengungkapkan bahwa ada peraturan, seperti tidak boleh pulang lebih dari jam 10 malam kalau melewati batas pagar dikunci, tetapi bisa izin dulu, dan ada peraturan tidak boleh seorang putra ke kamar karena ini kos putri. Penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku saat ini yang parah tidak ada.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Faisal (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>40</sup> Djaka (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>41</sup> Djaka (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>42</sup> Melisa (Penyewa Kos), *Interview...*

Respon pemilik tempat tinggal sementara jika ada penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku maka pemilik menegur, seperti lupa mematikan kran air kamar mandi yang mengakibatkan penuh dan terbuang secara sia-sia”. Penyewa menjaga kebersihan hanya kebersihan kamar sendiri-sendiri, karena sekamar ada yang sendiri dan ada yang berdua, untuk sekamar berdua membersihkannya bergantian, dan untuk masalah membersihkan kamar mandi diadakan piket untuk bergantian membersihkan.<sup>43</sup>

Dea memberikan tanggapan tentang peraturan yang dibuat di tempat tinggal sementara ada peraturan, contohnya kalau pulang harus di bawah jam 10 malam, kalau bawa temen kendaraannya ditaruh di luar, kalau pulang lebih dari jam 10 malam memberitahu atau minta izin ke pemilik, karena sedang mengerjakan tugas kelompok.<sup>44</sup>

Penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku ada, seperti tidak tertata parkir kendaraan dengan rapi, lupa mematikan kran air, dan lupa mematikan lampu atau kipas angin ketika ditinggal keluar kamar kos”. Respon pemilik jika ada penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku akan ditegur di grup WA, dan sikap penyewa langsung meminta maaf kepada pemilik, dan tidak akan mengulangi perbuatannya lagi.<sup>45</sup>

Penyewa menjaga dan membersihkan tempat tinggal sementara dengan baik tidak semuanya, karena ada beberapa orang yang membersihkannya menunggu menumpuk baru dibersihkan, maka dari itu sering ditegur, apabila teguran sebagai teman tidak didengarkan, maka akan lapor ke pemilik agar diberikan peringatan,

---

<sup>43</sup> Melisa (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>44</sup> Dea (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>45</sup> Dea (Penyewa Kos), *Interview...*

dan diselesaikan dengan kekeluargaan dan saling mengingatkan agar saling menjaga kebersihan.<sup>46</sup>

Peraturan yang dibuat telah dipatuhi oleh penghuni Usman memberikan tanggapan bahwa bisa dikatakan dipatuhi sampai saat ini dan tidak ada sanksi yang diberikan kepada penyewa, karena sering dicek kondisi rumah kontrakan. Peraturan yang tidak dipatuhi oleh penyewa membawa teman tanpa izin dan tidak melapor ke pihak RT, sanksi akan diberikan apabila sudah diberi peringatan tetapi tetap tidak dihiraukan, maka hukumannya akan dikeluarkan dari rumah kontrakan.<sup>47</sup>

Mang Ujok berbicara tentang peraturan yang dibuat di tempat tinggal sementara bahwa peraturan mengikuti warga setempat karena sebagai orang pendatang. Untuk peraturan yang berlaku tidak keberatan, karena sebagai orang pendatang harus mematuhi aturan yang telah ditetapkan oleh pihak RT atau pihak RW. Penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku selama ini tidak ada.<sup>48</sup>

Respon pemilik tempat tinggal sementara jika ada penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku akan diberi peringatan berupa teguran dan untuk sanksinya belum tahu. Penyewa menjaga dan membersihkan tempat tinggal sementara dengan baik.<sup>49</sup>

Peraturan yang dibuat telah dipatuhi oleh penghuni Eka mengungkapkan bahwa sejauh ini dipatuhi oleh penyewa. Peraturan yang tidak dipatuhi oleh

---

<sup>46</sup> Dea (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>47</sup> Usman (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

<sup>48</sup> Mang Ujok (Penyewa Kontrakan), *Interview...*

<sup>49</sup> Mang Ujok (Penyewa Kontrakan), *Interview...*

peyewa membawa tamu di luar jam yang ditentukan oleh pihak RT atau pihak RW.<sup>50</sup>

Tentang peraturan yang dibuat di tempat tinggal sementara Ari menegaskan bahwa peraturan itu ada, tapi hanya mengikuti peraturan yang ada disekitar rumah atau dari pihak RT / RW, seperti dilarang membawa teman di atas jam 10 malam dan wajib lapor 1x24 jam apabila ada teman yang akan menginap.<sup>51</sup>

Sebagai penyewa tidak mematuhi peraturan yang berlaku tidak ada, karena peraturan itu dibuat untuk kesejahteraan warga sebab peraturan bisa menjadikan hidup di masyarakat itu lebih tertata dengan baik. Respon pemilik tempat tinggal sementara jika ada penyewa yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku akan diberi peringatan dan teguran, apabila melakukan tindakan yang melawan hukum akan ditindak lanjutkan oleh pihak RT / RW dan warga sekitar. Penyewa menjaga dan membersihkan tempat tinggal sementara menjaga secara rutin.<sup>52</sup>

Dari keterangan di atas tentang peraturan sewa menyewa kedua belah pihak telah melaksanakan dengan baik dengan rasa tanggung jawab, dan pelanggaran-pelanggaran peraturan hanya hal kecil dan bisa teratasi diantara kedua belah pihak. Penyewa sudah menjalankan dengan baik peraturan yang dibuat oleh pemilik.

##### 5. Kewajiban sewa menyewa

Menyewakan berkewajiban memenuhi hal-hal yang memungkinkan rumah itu dapat ditempati (dihuni) menurut kebiasaan yang berlaku. Kewajiban yang dapat dan harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan atau yang menerima sewa.

<sup>50</sup> Eka (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

<sup>51</sup> Ari (Penyewa Kontrakan), *Interview...*

<sup>52</sup> Ari (Penyewa Kontrakan), *Interview...*

Maria Ulfa memberlakukan terhadap penyewa melaksanakan kewajiban berupa menjaga kebersihan, menjaga fasilitas, dan untuk kewajiban lainnya harus mengikuti aturan yang telah dibuat dan ditetapkan oleh pihak RT atau RW.<sup>53</sup>

Selain di atas kewajiban yang harus dilakukan adalah membayar tepat waktu dan menjaga fasilitas yang diberikan, dan ada kewajiban lain seperti menata tempat parkir kendaraan dan saling menjaga barang sesama penyewa tempat tinggal sementara.<sup>54</sup>

Putri mengungkapkan bahwa penyewa melaksanakan kewajiban sudah dilaksanakan dengan baik.<sup>55</sup> Berbeda dengan Lail bahwa penyewa melaksanakan kewajiban dengan menjaga barang-barang dengan baik dan mematuhi peraturan yang ada. Apabila penyewa merusak fasilitas seperti menjatuhkan kipas angin dinding dengan tidak sengaja, jadi penyewa minta maaf kepada pemilik dan langsung menggantinya.<sup>56</sup>

Penyewa melaksanakan kewajiban bagi Warni merupakan suatu keharusan seperti membayar tepat waktu dan menjaga fasilitas yang telah diberikan oleh pemilik. Pemilik tentunya juga mengecek apabila kerusakan itu dikarenakan kelalaian dari pihak penyewa, tentunya pihak penyewalah yang menggantinya, sebaliknya apabila memang kerusakan karena rusak sendiri dari awal, pihak pemilik yang mengganti. Selain di atas kewajiban yang harus dilakukan penyewa

---

<sup>53</sup> Maria Ulfa (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>54</sup> Maria Ulfa (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>55</sup> Putri (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>56</sup> Lail (Penyewa Kos), *Interview...*

membayar harus tepat waktu, kalau belum bisa membayar harus saling berkomunikasi.<sup>57</sup>

Ervindo menegaskan bahwa penyewa melaksanakan kewajiban suatu kewajiban penyewa seperti menjaga, merawat dan jangan sampai merusak fasilitas yang telah diberikan oleh pemilik. Kalau ada yang rusak dilihat dulu yang rusak itu fasilitas apa kalau yang rusak bukan dari fasilitas diberikan pemilik tidak mengganti rugi, tetapi kita laporan kepada pemilik jika ada fasilitas yang rusak.<sup>58</sup>

Fisal menegaskan bahwa penyewa melaksanakan kewajiban suatu kewajiban penyewa melaksanakan kewajiban sebagai penyewa dan mengikuti aturan yang berlaku, membayar tidak telat sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.<sup>59</sup>

Penyewa melaksanakan kewajiban Djaka memberikan tanggapan bahwa melaksanakan kewajiban adalah suatu yang harus dilakukan seperti membayar tepat waktu sesuai masuk awal, kecuali awal masuk penyewa bilang kalau membayar kos setiap tanggal yang disanggupinya, serta mematuhi peraturan.<sup>60</sup>

Penyewa melaksanakan kewajiban Melisa memberikan ungkapan untuk kewajiban sendiri tidak ada kewajiban yang berarti, tetapi dengan melaksanakan peraturan dengan baik, seperti tidak pulang melewati jam 10 malam dan menaati peraturan yang dibuat pemilik.<sup>61</sup>

Begitu juga Dea menanggapi tentang penyewa melaksanakan kewajiban bahwa melaksanakan kewajiban itu harus, seperti mematuhi peraturan yang

---

<sup>57</sup> Warni (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>58</sup> Ervindo (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>59</sup> Faisal (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>60</sup> Djaka (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>61</sup> Melisa (Penyewa Kos), *Interview...*

berlaku di tempat kos dan lingkungan setempat, menjaga kebersihan, dan menjaga fasilitas yang diberikan.<sup>62</sup>

Penyewa melaksanakan kewajiban Usman memberikan tanggapan bahwa itu seharusnya yang dilakukan oleh penyewa dan selama ini penyewa selalu melaksanakan kewajibannya. Selain kewajiban yang harus dilakukan penyewa menjaga kebersihan tempat tinggal, membayar tepat waktu, menjaga fasilitas yang diberikan.<sup>63</sup> Tentang penyewa melaksanakan kewajiban Mang Ujok mengungkapkan bahwa itu harus melaksanakan dan mengikuti.<sup>64</sup>

Penyewa melaksanakan kewajiban Eka memberikan komentar bahwa selama ini penyewa melaksanakan kewajibannya dengan baik. Selain kewajiban yang harus dilakukan penyewa yaitu menjaga barang-barang atau fasilitas kontrakan, juga harus bisa mematuhi peraturan yang telah ditetapkan oleh pihak RT dan RW. Kewajiban untuk membayar dengan tepat waktu kalau telat membayar ada toleransi yaitu maksimalnya 2 bulan, dan kalau tetap tidak bayar ditegur, kalau tidak dihiraukan akan dikeluarkan.<sup>65</sup> Ari penyewa memberi keterangan tentang penyewa melaksanakan kewajiban yaitu menjaga fasilitas yang telah diberikan.<sup>66</sup>

Dari hasil wawancara tentang kewajiban sewa menyewa telah terungkap bahwa penyewa telah melaksanakan dengan baik kewajiban yang telah dia tanggung seperti mengenai pembayaran, menjaga fasilitas, dan kebersihan.

## 6. Pembayaran uang sewa menyewa

<sup>62</sup> Dea (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>63</sup> Usman (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

<sup>64</sup> Mang Ujok (Penyewa Kontrakan), *Interview...*

<sup>65</sup> Eka (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

<sup>66</sup> Ari (Penyewa Kontrakan), *Interview...*

Pembayaran uang sewa menyewa pada waktu berakhirnya menyewa, dan apabila berakhirnya sewa menyewa dan kalau penyewa melanjutkan kembali menyewa maka pembayaran bisa secara langsung bisa jadi sesuai tanggal yang sama pada waktu menyewa diawal. Maria Ulfa memberi penjelasan tentang faktor penyebab penyewa tempat tinggal sementara telat membayar uang sewa karena telat kiriman orang tua, dan tidak sempat ke ATM. Dikenakan sanksi, apabila pihak penyewa tidak konfirmasi dan pembayarannya telat lebih dari 3 bulan.<sup>67</sup>

Tindakan penyewa terlambat membayar uang sewa Maria Ulfa memberikan pemberitahuan terlebih dahulu, kalau pemberitahuan tidak dihiraukan maka akan diberi teguran, untuk teguran biasanya sekedar memberitahu saja apabila sudah waktunya membayar segera untuk membayar, dan apabila belum bisa membayar segera lakukan konfirmasi atau memberi kabar kepada pemilik.<sup>68</sup>

Tentang membayar uang sewa tepat waktu Putri memberi tanggapan bahwa membayar tepat waktu. Tetapi pernah telat 2 sampai 3 hari dan kalau telat bayar dapat sanksi, tapi selama ini belum ada, karena bayarnya tidak terlalu mundur. Faktor penyebab terlambat membayar uang sewa karena masih banyak kebutuhan dan belum diberi oleh orang tua, dan selalu memberitahu bahwa belum bisa membayar tepat waktu, karena belum ada kiriman dari orang tua.<sup>69</sup>

Juga di tegaskan oleh Lail untuk membayar uang sewa tepat waktu pernah sesekali terlambat karena belum ada kiriman, dan Alhamdulillah sampai saat ini tidak ada sanksi, karena selalu memberi tahu kepada pemilik jika ada keterlambatan membayar. Lama tidak membayar uang sewa selama 2 sampek 7

---

<sup>67</sup> Maria Ulfa (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>68</sup> Maria Ulfa (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>69</sup> Putri (Penyewa Kos), *Interview...*

hari, kalau telat membayar saya memberi tahu melalui WA kalau waktunya membayar mengalami keterlambatan, harus konfirmasi ke pemilik agar diberi keringanan. Faktor penyebab terlambat membayar uang sewa karena belum mendapatkan kiriman dari orang tua.<sup>70</sup>

Faktor penyebab penyewa tempat tinggal sementara telat membayar uang sewa Warni mengungkapkan karena telat mendapatkan kiriman dari orang tua, pertama memberi tahu kepada penyewa, kemudian yang kedua kita beri teguran, teguran tetap tidak dihiraukan, baru yang ketiga diberi sanksi. Tindakan penyewa terlambat membayar uang sewa harus saling berkomunikasi antara penyewa dan pihak pemilik.<sup>71</sup>

Membayar uang sewa tepat waktu Ervindo memberikan ungkapan diharuskan tetapi sesekali telat tapi telatnya tidak lama. Lama tidak membayar uang sewa paling telat 3 atau 4 hari, karena dari awal saya mempunyai prinsip ingin membayar tepat waktu. Faktor penyebab terlambat membayar uang sewa karena belum mendapat kiriman dari orang tua, masih sibuk tidak sempat mengambil di ATM, kalau telat dapat teguran, tapi kalau telat 1 hari atau sampai seminggu itu masih dimaklumi tetapi kalau sampai berbulan-bulan pastinya diberikan teguran dan bisa dikeluarkan.<sup>72</sup>

Membayar uang sewa tepat waktu Faisal memberikan ungkapan diharuskan membayar dengan tepat waktu tetapi kalau telat paling lama satu minggu karena

---

<sup>70</sup> Lail (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>71</sup> Warni (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>72</sup> Ervindo (Penyewa Kos), *Interview...*

belum mengambil uang di ATM atau belum ketemu sama pemilik tempat kos ini merupakan salah satu faktor.<sup>73</sup>

Faktor penyebab penyewa tempat tinggal sementara telat membayar uang sewa Djaka memberikan tanggapan bahwa dari faktor orang tua, dan yang kos orang tuanya kebanyakan seorang petani, jadi mempunyai kendala dari kiriman orang tua, untuk menyikapi ditegur, biasanya waktu tiga bulan dan selama ada informasi yang jelas kita mengikuti penyewa untuk bisa membayarnya.<sup>74</sup>

Djaka mempunyai tindakan penyewa terlambat membayar uang sewa dengan cara yang konsekuen karena dalam bisnis ini mempunyai niat untuk membantu orang yang menuntut ilmu yang lebih tinggi, jadi hanya ditegur, kalau ada yang terlambat membayar uang sewa ada aturan sendiri, apabila selama 3 bulan tidak membayar baru kita tegur.<sup>75</sup>

Melisa membayar uang sewa tepat waktu karena membayar uang sewanya perbulan atau bisa kita bayar dobel seperti 2 bulan atau 3 bulan dan pembayarannya melalui transfer. Kalau telat membayar tidak ada sanksi, kalau telat bayarnya bilang ke pemilik. Lama tidak membayar uang sewa paling lama dobel sampai 3 bulan dan pemilik menegur. Faktor penyebab terlambat membayar uang sewa karena sudah dikasih uang tetapi kepakai untuk keperluan lain atau kadang belum ketemu pemilik.<sup>76</sup>

Dea juga menegaskan untuk membayar uang sewa tepat waktu hanya bulan kemarin telat 1 minggu dan kalau telat tidak ada sanksi. Lama tidak membayar

---

<sup>73</sup> Faisal (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>74</sup> Djaka (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>75</sup> Djaka (Pemilik Kos), *Interview...*

<sup>76</sup> Melisa (Penyewa Kos), *Interview...*

uang sewa selama satu minggu. Faktor penyebab terlambat membayar uang sewa karena tidak ketemu pemilik dan belum dikasih oleh orang tua, dan menghubungi pemilik untuk minta maaf karena belum bisa membayar karena belum mendapatkan kiriman dari orang tua untuk membayar uang kos.<sup>77</sup>

Usman memberi keterangan tentang faktor penyebab penyewa tempat tinggal sementara telat membayar uang sewa bahwa belum mendapatkan kiriman dari orang tua, atau belum ambil uang di ATM, untuk menyikapinya sanksi diberikan apabila tidak ada pemberitahuan kalau telat membayar, karena belum dapat kiriman dari orang tua, dan telat membayar dibatasi sampai 1 bulan.<sup>75</sup>

Tindakan penyewa terlambat membayar uang sewa dengan cara memberitahukan terlebih dahulu apa bila telatnya 1 minggu, dan ditanya apakah ada kendala dalam pembayaran, apabila ada kendala, kendalanya apa, kalau memang belum bisa bayar paling telat satu minggu, akan diberikan waktu satu bulan untuk bisa membayar uang sewa.<sup>76</sup>

Mang Ujok memberikan keterangan tentang membayar uang sewa dengan tepat waktu. Lama tidak membayar uang sewa telat satu minggu, dan diberi teguran, untuk sanksi belum ada, kalau teguran diingatkan melalui tatap muka langsung sekedar memberitahukan jika waktunya membayar. Faktor penyebab terlambat membayar uang sewa karena untuk keperluan lain, belum ambil uangnya, selagi memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik, teguran kalau memang salah dan harus patuh serta meminta maaf.<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Dea (Penyewa Kos), *Interview...*

<sup>75</sup> Usman (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

<sup>76</sup> Usman (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

<sup>77</sup> Mang Ujok (Penyewa Kontrakan), *Interview...*

Eka memberikan keterangan tentang faktor penyebab penyewa tempat tinggal sementara telat membayar uang sewa bahwa faktornya bermacam-macam, karena beberapa tahun ini adanya pandemi jadi ada pemutusan hak kerja terus cari pekerjaan sulit, jadi bayarnya agak terlambat. Tindakan penyewa terlambat membayar uang sewa memberikan teguran dan diberi keringan paling lambat 3 bulan serta tidak ada sanksi.<sup>78</sup>

Ari juga mengatakan membayar uang sewa tepat waktu dengan cara membayar tiap akhir tahun. Lama tidak membayar uang sewa telat satu atau dua minggu, kalau telat membayar memberitahu kepada pemilik karena lagi banyak kebutuhan, dan pihak pemilik memberi kelonggaran tetapi dengan tenggang waktu tertentu dan harus memberitahu jika belum bisa membayar atau akan dibayar secara dicicil. Faktor penyebab terlambat membayar uang sewa karena adanya kebutuhan ekonomi yang bersamaan dengan membayar uang sewa jadi salah satu faktor telat membayar uang kontrak, tidak ada sanksi apabila membayar telat, cuman harus memberi kabar kepada pemilik.<sup>79</sup>

Hasil wawancara di atas tentang pembayaran uang sewa menyewa tempat tinggal sementara telah dilakukan oleh penyewa dengan baik biarpun masih ada yang dalam pembayaran telat beberapa bulan, tetapi semua itu telah dilakukan dengan cara konfirmasi kepada pemilik, yang menjadikan bahwa antara kedua belah pihak saling mengerti.

Dari hasil wawancara di atas merupakan sesuai dengan yang ada pada kajian teori yang telah diambil indikator atau inti sebuah teori untuk bahan wawancara

---

<sup>78</sup> Eka (Pemilik Kontrakan), *Interview...*

<sup>79</sup> Ari (Penyewa Kontrakan), *Interview...*

dalam penelitian ini dan telah disesuaikan atau diambil suatu tema sesuai dengan judul dalam penelitian ini.

Wawancara ini mengambil informan yang telah bertempat tinggal sementara di wilayah Kelurahan Lidah Wetan dengan wilayah Rukun Warga 03, adapun informan yang telah di wawancarai adalah seorang mahasiswa dan seorang pekerja baik kos ataupun dengan mengontrak serta informan yang masih lajang dan yang sudah berkeluarga.

Peraturan lingkungan di wilayah RW. 03

1. Melaporkan diri pada Ketua RT dan mengisi biodata penduduk tak tetap yang dilengkapi fotocopy KTP dua lembar (masih berlaku).
2. Batas jam berkunjung pada hari biasa/efektif, jam 22.00 WIB (10 malam).
3. Anggota keluarga atau teman anak kost bermalam (menginap) 1 x 24 jam harap melapor pada pemilik kost dan dilanjutkan kepada Ketua RT.
4. Dilarang memasuki kamar/ruangan pribadi lawan jenis anak kost/kontrak. Bagi yang melanggar dikenakan sanksi berupa satu (1) truk pasir dan semen lima belas (15) sak.
5. Pemilik kost diwajibkan mendaftarkan anak kost dengan membawa fotocopy KTP yang masih berlaku kepada RT masing-masing.
6. Kehilangan sesuatu di lingkungan kost tanggung jawab pribadi.

7. Turut menjaga keamanan, ketertiban, dan kebersihan serta etika kesopanan di lingkungan RW. 03.
8. Keluar masuk kost baru-lama wajib lapor tuan rumah (Bapak/Ibu kost).
9. Bagi yang kontrak dan berkeluarga harap menyerahkan fotocopy KTP, KK dan surat nikah ke RT yang bersangkutan.

#### Kewajiban Tuan Rumah dan Penduduk Tak Tetap

1. Melapor kepada ketua RT, jika :
  - a. Anggota keluarga atau teman anak kost yang menginap 1 x 24 jam.
  - b. Menerima anak kost baru.
  - c. Anak kost pindah kost ke tempat lain.
2. Pemilik kost berkewajiban melaksanakan program/kegiatan yang ada di RT.
3. Pemilik kost dikenakan sumbangan apabila adanya acara besar di RT/RW.
4. Turut menjaga keamanan, ketertiban, dan kebersihan serta etika kesopanan di lingkungan RT dan RW.

#### Peraturan pemilik kost

1. Hidup dengan kerukunan.
2. Jaga kebersihan dan keamanan.
3. Wajib bertanggungjawab.
4. Mohon untuk mengumpulkan fotocopy identitas satu lembar.
5. Dilarang membuang sampah sesuatu di WC (kalau ada kasus akan ditanggung seluruh yang kos).
6. Jam malam jam 22.00 WIB (gerbang dikunci).

7. Kunci gerbang hanya satu (pulang malam bisa konfirmasi teman kost) dan kalau tidak pulang ke kos mohon untukberpamitan (bisa lewat WA).
8. Teman menginap harus ijin ke pemilik kost.
9. Pengunjung pria, bapak, kakak, adik yang sudah baliq. Saudara boleh ke kos kecuali kondisi kosong. Teman pria tidak boleh ke ruang atas kos.
10. Parkir yang baik dan tertib (teratur). Parkir untuk anak kos dan pemilik kos tamu parkir di luar wajib dikunci ganda.
11. Jangan lupa membuka dan menutup PDAM (PDAM tidak lancar jam 04.00-09.00 WIB dan jam 16.00-19.00 WIB).
12. Tamu kalau ke kamar mandi disediakan kamar mandi di bawah tangga (terutama tamu pria).
13. Dilarang membawa sesuatu/benda yang dilarang Agama, Negara, dan Polri.

#### **BAB IV**

### **ANALISIS SEWA MENYEWA TEMPAT TINGGAL SEMENTARA DI KELURAHAN LIDAH WETAN KOTA SURABAYA PERSPEKTIF ETIKA**

#### **BISNIS ISLAMI**

##### **A. Analisis Pelaksanaan**

1. Pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara

Sewa menyewa adalah memberikan suatu barang kepada orang untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerimanya, dimana orang yang menerima

barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang tersebut dengan rukun dan syarat tertentu.

Dari hasil analisis didapatkan bahwa pemilik tempat tinggal sementara dalam pelaksanaannya dengan sistem pembayaran perbulan, persemester, dan pertahun. Untuk kos-kosan pelaksanaannya dengan sistem pembayaran perbulan dan ada yang persemester dan untuk pelaksanaan sistem kontrakan pembayarannya pertahun. Pelaksanaannya juga penyewa diminta menyerahkan fotocopy KTP, KTP dan kalau sudah menikah diminta Kartu Keluarga (KK).

Pelaksanaan sewa menyewa tempat tinggal sementara telah dilaksanakan sesuai aturan. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang penyewa kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut, dapat diidentifikasi terdapat 4 unsur utama dalam sewa menyewa yaitu. subiek sewa menyewa. 80 perbuatan sewa menyewa, objek sewa menyewa, dan jangka waktu sewa menyewa<sup>1</sup>.

Pelaksanaan sewa menyewa sudah termasuk baik sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa yaitu melaksanakan sewa menyewa harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melaksanakan akad sewa menyewa. Rukun dan syarat tersebut sudah terpenuhi antara kedua belah pihak agar sah dalam melakukan

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), 193.

sewa menyewa dan tidak ada yang dirugikan selama pelaksanaan sewa menyewa berlangsung.<sup>2</sup>

Pelaksanaan sewa menyewa yang ada dalam hasil analisis sudah masuk dalam syarat pelaksanaan yaitu *Ijarāh* dapat terlaksana barang harus dimiliki oleh aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad. Dengan demikian, *Ijarāh al-fudhul* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya tidak dapat menjadikan adanya *Ijarāh*.<sup>3</sup>

## 2. Kendala menjalankan bisnis tempat tinggal sementara

Menjalankan suatu bisnis tidak semudah membalikkan tangan karena menjalankan bisnis merupakan suatu tindakan untuk mendapatkan untung atau sebuah laba. Sesuai dengan aturan agama dalam menjalankan bisnis ada aturan tersendiri yang mengacu dalam suatu etika. Etika bisnis merupakan suatu seperangkat nilai tentang baik, buruk, benar, dan salah alam dunia bisnis berdasarkan pada prinsip-prinsip moralitas. Arti lain bisa dikatakan bahwa etika bisnis berarti seperangkat prinsip dan norma di mana para pelaku bisnis harus komitmen padanya dalam bertransaksi, berperilaku, dan berelasi guna mencapai pada tujuan bisnisnya dengan selamat.

Dari hasil analisis didapatkan bahwa kebanyakan penyewa mencari tempat tinggal sementara yang lengkap dan mewah serta berbentuk estetik dengan harga yang murah.

Kendala yang ada di hasil analisis kebanyakan penyewa menginginkan harga yang murah, maka pemilik tidak bisa memenuhi, hal ini bisa dinyatakan

---

<sup>2</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 101.

<sup>3</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 102.

bahwa menjalankan usaha bisnis harus didasari niat yang positif untuk kelangsungan usahanya yaitu menjadi pengusaha yang memegang tiga prinsip usaha yaitu; 1) Benar, tidak melenceng dari konsep usahanya, sesuai ajaran agama dan mematuhi peraturan atau undang-undang yang diberlakukan pemerintah, 2) Kurup, usaha yang dijalankan sesuai dengan keahlian dan keuntungan yang didapat sesuai jerih payah dikeluarkan dari manfaat untuk hidup dan bisa sedekah, dan 3) Janji, apa yang dijual sebagaimana yang disampaikan baik dari sisi kualitas, harga, promosi kepada pembeli.<sup>4</sup>

### 3. Penyerahan sebelum penyerahan barang

Penyerahan sebelum penyerahan barang merupakan suatu tindakan bahwa seorang pemilik dan seorang penyewa melakukan suatu akad terlebih dahulu dan sesudah melakukan akad dengan hasil kedua belah pihak setuju maka pemilik menyerahkan barang yang akan disewa oleh penyewa.

Dari hasil analisis didapat bahwa perjanjian tempat tinggal sementara yang didapat bahwa tidak terdapat perjanjian tertulis tetapi perjanjian berbentuk lisan baik pemilik tempat tinggal sementara berbentuk kos ataupun berbentuk kontrakan.

Sesuai dengan kajian teori bahwa penjelasan suatu akad merupakan transaksi atau akad adalah keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak. Kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Tujuan akad adalah

---

<sup>4</sup> Aselina Endang Ttrihastuti, *Etika Bisnis Islam* (Yogyakarta: CV. Budi Utama, 2020), 11.

untuk melahirkan suatu akibat hukum, atau lebih tegas lagi tujuan akad adalah maksud bersama yang akan dituju dan hendak diwujudkan oleh pihak melalui pembuatan akad.<sup>5</sup>

## **B. Sewa Menyewa**

### **1. Peraturan sewa menyewa**

Peraturan merupakan suatu aturan yang dibuat dan dilaksanakan agar terjadi kenyamanan pada suatu lingkungan. Di dalam sewa menyewa terdapat peraturan yang dibuat oleh pemilik atau dibuat dari wilayah yang dipimpin oleh ketua yang telah dipercaya oleh lingkungan.

Dari hasil analisis pemilik dan penyewa tentang peraturan sewa menyewa kedua belah pihak telah melaksanakan dengan baik dengan rasa tanggung jawab, dan pelanggaran-pelanggaran peraturan hanya hal kecil dan bisa teratasi diantara kedua belah pihak. Penyewa sudah menjalankan dengan baik peraturan yang dibuat oleh pemilik.

### **2. Kewajiban sewa menyewa**

Kewajiban sewa menyewa dalam penelitian ini merupakan kewajiban diantara kedua belah pihak dimana pihak pertama kewajibannya memberikan sesuatu yang diperlukan oleh penyewa untuk kewajiban pihak kedua mempunyai kewajiban yang telah ditentukan oleh pihak pertama dan menerima apa yang diinginkan oleh pihak kedua dengan saling percaya atau saling memenuhi kewajiban kedua belah pihak.

---

<sup>5</sup> Ika Yunita Fauzia, *Etika Bisnis dalam Islam* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), 15.

Dari hasil analisis tentang kewajiban sewa menyewa telah terungkap bahwa pihak penyewa telah melaksanakan dengan baik kewajiban yang telah tanggung seperti mengenai pembayaran, menjaga fasilitas, dan kebersihan.

Tentang kewajiban penyewa di atas sudah mendukung dengan kajian teori yang diutarakan Idri yaitu; 1) penyewa barang diperbolehkan mengambil manfaat dari barang yang disewanya, 2) penyewa diperbolehkan mengganti pemakaian sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizin orang menyewakannya. Kecuali diwaktu sebelum akad telah ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, maka tidak diperbolehkan adanya penggantian pemakai, 3) penyewa berkewajiban menyerahkan uang pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, 4) penyewa harus menjaga dan memelihara barang sewaan, 5) penyewa harus memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkannya kecuali rusak sendiri, dan 6) penyewa wajib mengganti kalau terjadi kerusakan pada barang sewaan karena kelalaiannya kecuali kalau kerusakan itu bukan karena kelalaiannya sendiri.<sup>6</sup>

### 3. Pembayaran uang sewa menyewa

Pembayaran sewa menyewa akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggungjawab memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.

---

<sup>6</sup> Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadist Nabi, Edisi I* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 235.

Hasil analisis tentang pembayaran uang sewa menyewa tempat tinggal sementara telah dilakukan oleh penyewa dengan baik biarpun masih ada yang dalam pembayaran telat beberapa bulan, tetapi semua itu telah dilakukan dengan cara konfirmasi kepada pemilik, yang menjadikan bahwa antara kedua belah pihak saling mengerti.

Pembayaran uang sewa di atas dalam analisis merupakan suatu sewa menyewa yang sudah masuk dalam rukun dan syarat sewa menyewa yang termasuk dalam pembayaran upah dan sewa, seperti yang dikatakan Imam Syafi'i dan Ahmad bahwa sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir*, ia berhak menerima bayaran karena sudah menerima kegunaan. Hak menerima upah bagi *musta'jir*<sup>7</sup>, yaitu; 1) Ketika pekerjaan selesai dikerjakan, beralasankan kepada hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah, Rasulullah SAW. Bersabda; “berikanlah upah sebelum keringat pekerjaan itu kering”<sup>8</sup>, dan 2) Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa kecuali bila dalam akan ditentukan lain, manfaat barang yang *diljarāhkan* mengalir selama penyewaan berlangsung.

Pembahasan di atas dalam penelitian sewa menyewa tempat tinggal sementara dalam perspektif etika bisnis Islam sudah bagus karena dalam menjalankan bisnis mengandung etika bisnis Islam yang mempunyai makna perilaku etika bisnis yang dibungkus dengan nilai-nilai syariah yang mengedepankan halal dan haram. Pelaku-pelaku bisnis diharapkan bertindak

---

<sup>7</sup> Hendi Subendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 114.

<sup>8</sup> Al-Hafidz Ibnu Hajar Al-a'qalani, *Bulughul Maram*, Hamim Thohari Ibnu M Dalimi (Jakarta, PT Gramedia, 2013), 318.

secara etis dalam berbagai aktivitasnya. Kepercayaan, keadilan, dan kejujuran adalah elemen pokok dalam mencapai suksesnya suatu bisnis dikemudian hari.<sup>9</sup>

Begitu juga sudah termasuk dalam prinsip etika bisnis menurut Abdul Aziz, yaitu; 1) Kesatuan, terefleksikan dalam konsep tauhid yang memadukan keseluruhan aspek-aspek kehidupan muslim baik dalam bidang ekonomi, politik, sosial menjadi keseluruhan yang homogen dan mementingkan konsep konsistensi dan keteraturan yang menyeluruh, 2) Keseimbangan, beraktivitas di dunia kerja dan bisnis, Islam mengharuskan berbuat adil, tak terkecuali pada pihak yang tidak disukai, 3) Kehendak bebas, kebebasan merupakan bagian penting dalam etika bisnis Islam tetapi kebebasan itu tidak merugikan kepentingan kolektif, 4) Tanggung jawab, kebebasan tanpa batas adalah suatu hal yang mustahil dilakukan oleh manusia karena tidak menuntut adanya pertanggungjawaban dan akuntabilitas untuk memenuhi tuntutan keadilan dan kesatuan, manusia perlu mempertanggungjawabkan tindakannya. Prinsip ini berhubungan erat dengan kehendak bebas, dan 5) Kebenaran: kebajikan dan kejujuran, kebenaran dalam konteks ini selain mengandung makna kebenaran lawan dari kesalahan mengandung pula dua unsur yaitu kebajikan dan kejujuran.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Rahmat Hidayat dan Muhammad Rifa'i, *Etika Manajemen Perspektif Islam* (Medan: LPPPI, 2018), 184.

<sup>10</sup> Abdul Aziz, *Etika Bisnis Perspektif Islam: Implementasi Etika Islam Untuk Dunia Usaha*, (Bandung: Alfabeta, 2013), 186.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil tinjauan Sewa Menyewa Tempat Tinggal Sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya Perspektif Etika Bisnis Islami, dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanakan sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya sudah baik sesuai dengan aturan yang disepakati oleh

kedua belah pihak dengan penuh tanggung jawab antara pemilik dengan penyewa.

2. Praktek sewa menyewa tempat tinggal sementara di Kelurahan Lidah Wetan Kota Surabaya perspektif etika bisnis Islami sudah sesuai dengan etika bisnis Islami, yaitu menurut prinsip-prinsip/azas-azas kesatuan, keseimbangan, kehendak bebas, tanggung jawab, dan kebenaran (kebajikan dan kejujuran).

### **B. Saran**

Penulis dalam melakukan penelitian ini ada beberapa masukan yang penulis sampaikan, yaitu :

1. Kepada pemilik tempat tinggal sementara yang bersifat kontrak hendaknya memakain surat perjanjian tertulis.
2. Pemilik tempat tinggal sementara membuat suatu peraturan sendiri se dengan keadaan selain ada peraturan dari pengurus lingkungan setempat.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Rineka Cipta, 2010.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Aziz Abdul. *Etika Bisnis Perspektif Islam: Implementasi Etika Islam untuk Dunia Usaha*. Bandung: Alfabeta, 2013.
- Badroen at al. *Etika Bisnis Dalam Islam*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2012.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Muamalat: Hukum Perdata Islam*. Yogyakarta: UII Press, 2000.

- Bungin Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Doxiadis. *Pengertian Hunian dan Jenis-Jenis Hunian*. Yogyakarta: Bentang Pustaka, 2008.
- Fauzia, Ika Yunia. *Etika Bisnis dalam Islam*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- Ghony M. Djunaidi & Almanshur Fauzan. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2014.
- Djamil, Fathurrahman. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Hamdani, Rambat Lupiyoadi. *Manajemen Pemasaran Jasa*. Jakarta: Selamba Empat, 2006.
- Hanum Fauziah, at al., Analisis Tindak Tutur Customer Service Bank BRI Kepada Nasabah Ditinjau dari Perpektif Pragmatik. *Jurnal Ilmu Manajemen*. Vol. 2 No. 1. <https://ejurnal.univalabuhanbatu.ac.id/index.php/kapital/article/view/199>, 2020.
- Haroen, Nasrun. *Figh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Hidayat Rahmat dan Rifa'i Muhammad. *Etika Manajemen Perspektif Islam*. Medan: Lembaga Peduli Pengembangan Pendidikan Indonesia (LPPPI), 2018.
- Ibrahim Jonni, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Cet. III*. Malang: Bayumedia Publisihing. 2007
- Idri. *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi, Edisi 1*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Indriantoro. *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE, 2002.
- Ja'far, Khumedi. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Bandar Lampung: Permataned, 2015.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/perspektif>

- Karim A, Adiwarmar. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Edisi Kelima. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2013
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.
- Kotler, Philip dan Amstrong, Gary. *Prinsip-Prinsip Pemasaran Jilid 1 Cet. Ke-8*. Jakarta: Erlangga, 2001.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Moh Said MH, Muhammad Tawwaf, dan Syafiah. Konsep Al-Ijarah pada Sistem Sewa Menyewa Studi Rumah Kos di Kota Pekanbaru-Riau. *Journal for Southeast Asian Islamic Studies*. Vol. 16. No. 1. <http://dx.doi.org/10.24014/nusantara.v16i1.10652>, 2020.
- Moleong Lexy, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Muh. Said HM, Syafiah Sukaimi, dan Arridho Abduh. Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. *Jurnal Hukum Islam*. Vol. XIX. No. 2. <https://ejournal.uin-suska.ac.id/index.php/hukumislam/article/download/6411/4572>, 2019.
- Mulyana Dedy. *Metodologi Penelitian Kualitatif (Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya)*. Bandung: Remaja Rosdakarya. 2004.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Robiatul Adawiyah, Munawaroh, dan Thoif Zamroni. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Hotel (Studi Hotel Syari'ah Cahaya Berlian Pamekasan). *Jurnal Ekonomi Syariah dan Hukum Islam*. Vol. 5. No. 2. <http://ejournal.iainata.ac.id/index.php/iqtisodina/article/view/163>, 2022.
- Rozalinda. *Ekonomi Islam: Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Rozalinda. *Fiqh Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah Cet. 7*. Bandung: Alma'arif, 1997.

- Salim, Abu Malik Kamal Bin Assayid. *Sahih Figh Assunah Wa Adhilatuhu Wa Tauhid Mazdhib Al-Immah Terj. Sahih Fiqih Sannah Khairul Amru Harahap cet. Ke. I.* Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Sahrani, Sobari dan Abdullah, Ruf' ah. *Fiqih Muamalah.* Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Subekti dan Tjirosudibio. *Kitab Uandang-Undang Hukum Perdata: Cet. 40.* Jakarta: Pradya Paramita, 2009.
- Subendi, Hendi. *Fiqih Muamalah.* Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Suharsaputra, Uhar. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan.* Bandung: PT. Refika Aditama, 2012.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D Cet. Ke 8.* Bandung: Alfabeta, 2009g.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D.* Bandung: Alfabeta, 2017.
- Syafe'i, Rahmad. *Fiqih Muamalah.* Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Trihastuti, Aselina Endang. *Etika Bisnis Islam.* Yogyakarta, CV. Budi Utama, 2020.
- Widoyoko, Eko Putro. *Teknik Penyusunan Istrumen Penelitian.* Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012.
- Zainal, Veithzal Rivai, et. al. *Islamic Marketing Management: Mengembangkan Bisnis dengan Hijrah ke Pemasaran Islam Mengikuti Praktik Rasulullah SAW.* Jakarta: Bumi Aksara, 2017.
- Zikri, Sri Nirwana Sarowati. Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Sewa Menyewa Sawah Sistem Masa Panen dan Tahunan di Desa Sukaraja Kec. Praya Timur. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah.* Vol. 12. No. 1. <https://doi.org/10.51806/al-watsiqah.v12i01.6>, 2021.