

**PERANAN RUMAH SEWAAN TERHADAP
PEREKONOMIAN MASYARAKAT DI KECAMATAN
SELEBAR KOTA BENGKULU**



SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi Islam (S.E.I)

Oleh :

Lesi Fitri Yani

Nim: 2113137199

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
JURUSAN EKONOMI ISLAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
2016**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi atas nama: Lesi Fitri Yani NIM: 211 313 7299 yang berjudul Peranan Rumah Sewaan Terhadap Perekonomian Masyarakat di Kecamatan Selear Kota Bengkulu? Program Studi Ekonomi Syariah Jurusan Ekonomi Islam.

Skripsi ini telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan pembimbing II. Oleh karena itu, sudah layak untuk diujikan dalam sidang munaqasyah/skripsi Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Bengkulu, 29 Desember 2015

Pembimbing I

Pembimbing II

Dra. Fatima Yunus M.A
NIP. 1963031920000322003

Miti Yarmunida, M.Ag
NIP.197705052007102002

Mengetahui

Ketua Jurusan Ekonomi Islam

Desi Isnani, MA
Nip. 197412022006042001



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat: Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Telp. (0736) 51276,51771 Fax (0736) 51771
Bengkulu

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi atas nama: Lesi Fitri Yani NIM: 2113137299 yang Peranan
Rumah Sewaan Terhadap Perekonomian Masyarakat di Kecamatan Selebar
Kota Bengkulu” Program Studi Ekonomi Syariah Jurusan Ekonomi Islam. Telah
diuji dan dipertahankan di depan tim sidang munaqasyah Fakultas Ekonomi Dan
Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada:
Hari : Sabtu

Tanggal : 30 Januari 2016

Dan dinyatakan LULUS, dapat diterima dan disahkan sebagai syarat guna
memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Islam (S.E.I) dalam Ilmu ekonomi Syariah.


Bengkulu, Februari 2016

Dekan


Dr. Asnaini, MA
NIP.197304121998032003

Sidang Munaqasyah

Ketua


Dra. Fatimah Yunus M.A
NIP. 1963031920000322003

Sekretaris


Miti Yarmunidah M.Ag
NIP 197705052007102002

Penguji I


Drs. Nurul Hak, MA
NIP.19660616995031002

Penguji II


Khairiah Elwardah, M.Ag
NIP.197808072005012008

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi dengan judul **“Peranan Rumah Sewaan Terhadap Perekonomian Masyarakat Di Kecamatan Selebar Kota Bengkulu”** adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di IAIN Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali saran dari tim pembimbing.
3. Didalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan dalam naskah saya dengan disebut nama pengarang dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu 18 Januari 2016

Mahasiswa yang menyatakan



Lesi Fitri Yani

NIM 211 313 7299

MOTO DAN PERSEMBAHAN

MOTO:

- “*Sesungguhnya sesudah kesulitan ada kemudahan maka apabila kamu telah selesai dari suatu urusan yang lain, dan hanya pada Tuhanmu lah kamu berharap*”. (Q.S. Alam Nasyrat : 6-8)
- *Sesungguhnya Allah tidak akan merubah nasib suatu kaum, sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri*”. (Q.S. Ar’Ra’du : 11)

Kupersembahkan kepada :

- *Ayah (Albudi) dan Ibu (Jumria Tati) tercinta yang telah membesarkan, mendidik dan meyangiku dengan penuh kasih sayang*
- *Untuk saudaraku adik-adikku beserta sahabatku yang selalu memotipasi aku untuk menjadi yang terbaik,*
- *Keluarga- keluargaku yang selalu mendukung*
- *Teman- teman seperjuanganku (Anggriani, Desta dan latifa) yang selalu memberi semangat bagiku.*
- *Almamaterku*

ABSTRAK

Lesi Fitri Yani, NIM 2113137299, Judul : **“Peranan Rumah Sewaan Terhadap Perekonomian Masyarakat Di Kecamatan Selebar Kota Bengkulu”**,

Penelitian ini dilatar belakangi oleh banyak usaha rumah sewaan di masyarakat sekarang secara jelas perekonomian masyarakat mulai meningkat dengan adanya usaha-usaha yang mereka lakukan. yaitu permasalahan yang ada ialah Bagaimana Peranan Rumah Sewaan Terhadap Perekonomian Masyarakat Di Selebar Kota Bengkulu. Tujuan penelitian untuk mengetahui akad sewa menyewarumah rumah dan peranan rumah sewaan di masyarakat Kecamatan Selebar Kota Bengkulu untuk mengetahui tinjauannya menurut hukum islam. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Dari hasil penelitian di temukan bahwa : Sistem sewa menyewa rumah di Telaga Dewa RT 13,14 dan 15 yaitu pelaksanaan akad secara lisan, pembayaran ijarah ketika penyewa rumah selesai menyewa, jenis ijarah berupa uang.

Kata kunci : Peranan Rumah Sewaan, Perekonomian Masyarakat, Sewa Menyewa rumah.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis atas kehadiran Allah SWT yang mana telah melimpahkan karunia- Nya hingga penulis proposal skripsi ini dapat di selesaikan. Proposal skripsi ini berjudul “PERANAN RUMAH SEWAAN TERHADAP PEREKONOMIAN MASYARAKATA DI KECAMATAN SELEBAR KOTA BENGKULU”. Penulisan proposal skripsi ini di ajukan sebagai salah satu syarat untuk penulisan skripsi pada program studi Ekonomi Islam jurusan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui peranan nilai ekonomi rumah sewaan dan penyebaran rumah sewaan di kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Sesungguhnya penulis menyadari bahwa proposal skripsi masih banyak kesalahn dan kekeliruan. Pembaca akan mudah menemukan kesalahan dan kekeliruan tersebut. Oleh sebab itu, proposal skripsi ini masiah membutuhkan banyak pembimbing dan masukan dari dosen dan pembaca.

Dalam penulisan skripsi ini banyak mendapat bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, untuk itu padakesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Prof. Dr.H. Sirajuddin M,M.Ag, M.H, selaku Rektor IAIN Bengkulu.
2. Dra. Asnaini, MA. Sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu.

3. Desi Isnaini M.A sebagai Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu
4. Dra. Fatimah Yunus M.A sebagai pembimbing I, yang telah memberikan bantuan, bimbingan dan arahan dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Miti Yarmunida M.A pembimbing II yang telah memberikan bimbingan secara tekun dan penuh kesabaran.
6. Kepala BPS Kota Bengkulu beserta staf karyawan atas keramahan dan informasi-imformasi yang diberikan.
7. Pihak-pihak yang bersangkutan baik langsung maupun tidak langsung atas bantuannya dalam pelaksanaan penelitian dan penyelesaian skripsi
8. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Bengkulu yang telah mengejar dan membimbing serta memberikan berbagai ilmunya dengan penuh keikhlasan.
9. Staf dan karyawan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Bengkulu yang telah memberikan pelayanan yang baik dalam hal administrasi.
10. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, khususnya tema-teman seperjuangan Ekonomi Islam (EKIS) yang telah berjuang bersama dalam menimba ilmu, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis berharap semoga untuk adanya

masukannya perbaikan di masa yang akan datang, agar skripsi ini berjalannya dengan lancar yang pada akhirnya dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Bengkulu, 26 September 2015

Lesi Fitri Yani

NIM. 2113137299

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Penelitian Terdahuku.....	7
F. Metode Penelitian	9
G. Sistematika Penelitian.....	14
BAB II. LANDASAN TEORI	
A. pengertian Peranan.....	16
B. Pengertian Rumah Sewaan.....	21
C. pengertian Perekonomian Rakyat.....	27
D. Nilai Ekonomi Rumah Sewaan.....	27

BAB III. DESKRIPSI WILAYAH

A. Letak Geografi.....	34
B. Kondisi Kependudukan.....	39
C. Mata Pencarian Penduduk.....	39
D. Pendidikan dan Agama.....	40
F. Sarana Ibadah.....	42
G. Bahasa.....	43

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peranan Rumah sewaan Terhadap Perekonomian Masyarakat	44
B. Analisis Peranan Rumah Sewaan Terhadap Perekonomian Masyarakat di Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.....	52

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan.....	62
B. Saran	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dengan semakin bertambahnya penduduk pada zaman sekarang ini, semakin bertambah pula masalah yang timbul dalam kehidupan bermasyarakat, baik dari diri sendiri hingga tempat dimana masyarakat itu tinggal. Perumah dan pemukiman tidak dilihat sebagai kebutuhan hidup semata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menempatkan jati dirinya.

Salah satu permasalahan yang terjadi di Kota Bengkulu khususnya adalah mengenai banyaknya pendatang yang masuk ke Kota Bengkulu karena ingin bersekolah atau mencari kerja dan mengakibatkan kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal semakin meningkat oleh karena itu sebagian pendatang tidak mampu sekaligus membeli rumah tempat tinggal itu sendiri secara tunai. Maka pemenuhan akan perumahan mereka atasi dengan cara melakukan sewa rumah hunian atau bisa disebut kontrakan yang ada masa akhirnya (secara menyewa). Sewa menyewa (*ijarah*) ialah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan barang itu sendiri.¹

¹Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN/MUI/IV/2000, *Tentang pembiayaan ijarah*, Edisi pertama. 2000,

Menurut Etimologi, ijarah menjual manfaat, dengan demikian pula artinya menurut terminologi syarah. Menurut Ulama Hanafiyah ialah akad suatu kemanfaatan dengan mengganti.² Dalam Al-Quran menjelasakan tentang sewa menyewa yang artinya ialah:

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

Artinya :“ dan jika kamu ingin anakmu di susukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuialah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan” (al-Baqarah: 233)

Yang menjadi dalil diatas adalah ungkapan “ apabila kamu memeberikan pembayaran yang patut” ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang di berikan, berkat kewajiban untuk membayar upah (*fee*) secara patut”.³ Dalam hala ini termasuk didalamnya jasa sewa menyewa.

Sewa menyewa terjadi di Kota Bengkulu adanya suatu persetujuan pihak yang punya rumah dengan pihak penyewa, dan pihak punya rumah memberikan hak guna kepada pihak yang menyewa untuk menggunakan dari suatu rumah selama sewaktu-waktu tertentu, dan pembayaran dalam suatu harga yang telah di sanggupi pembayarannya oleh penyewa.

Sedangkan perumahan itu sendiri merupakan kebutuhan utama disamping pangan dan sandang bagi setiap orang. Perumahan merupakan salah satu unsur pokok, keadaan perumahan mempunyai pengaruh terhadap

²Rachmat Safei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : Cv pustaka setia, 2010), h 121.

³Muhammad Syafei, Antonio, *Bank Syariah*, 2001, h 118.

pembinaan dan kepribadian serta merupakan faktor penting dalam produktivitas kerja seseorang. Dengan demikian keadaan perumahan yang dapat menunjang usaha pembangunan ekonomi. Tetapi dilain pihak kemampuan untuk mengusahakan danya perumahan yang layak tergantung sekali dari adanya perkembangan dan pembangunan ekonomi. Maka dari itu masyarakat mulai mengenal usaha baru, yaitu usaha rumah sewaan, peluang usaha ini memiliki nilai guna yang baik dan merupakan usaha yang menjanjikan dikalangan masyarakat. Nilai guna ada dua macam yaitu, nilai guna total dapat diartikan sebagai jumlah seluruh kepuasan yang di peroleh dari konsumsi jumlah barang tersebut, sedangkan nilai guna marginal ialah pertambahan (atau pengurangan) kepuasan sebagai akibat dan pertambahan (atau pengurangan) penggunaan satu unit tertentu.⁴ Dan rumah sewaan ini merupakan bisnis adalah sejumlah total usah yang meliputi pertanian, produksi, konstuksi, distribusi, transportasi, komunikasi, usaha jasa, pemerintah yang bergerak dalam bidang membuat dan memasarkan barang dan jasa konsumen.⁵

Dan pada saat ini masyarakat mulai banyak membuka usaha baru yaitu usaha rumah sewaan, usaha baru dalam arti seseorang yang memulai sesuatu yang sama sekali yang belum pernah ada sebelumnya.⁶ Usaha rumah yang melalui akad sewa –menyewa yang sekarang banyak di butuhkan oleh banyak orang baik pendatang baru, anak sekolah maupun masyarakat kota itu sendiri,

⁴Sadono Sukiro, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, (Jakarta : Rajawali Per, Jakata, 2009).

⁵Buchari Alma, Doni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2009.h 115

⁶Mulyadi Nitisusanto, *Kewirausahaan & Manajemen Usaha Kecil*, (Bandung : ALFABET CV, 2010), h 56.

namun masyarakat perlu mengetahui sistem memulai usaha ini dengan baik. Seperti, sebelum memulai usaha terlebih dahulu. Memerlukan pemilihan bidang yang tepat. Pemilihan bidang usaha harus disesuaikan dengan minat

Rumah sewaan merupakan bentuk rumah yang dimana memiliki nilai guna atau manfaat akan fasilitas yang ada di rumah sewaan tersebut. Nilai guna ialah sebagai jumlah seluruh kepuasan yang diperoleh dari mengkonsumsi sejumlah barang tertentu. Rumah sewaan (sewa rumah) boleh di manfaatkana sesuai kemauannya, baik di manfaatan sendiri atau dengan orang lain ,bahkan boleh disewakan lagi, atau dipinjamkan pada orang lain⁷. Rumah sewaan dimasa sekarang sangatlah menjamur di kalangan masyarakat di karenakan banyaknya permintaan dan kebutuhan akan tempat oleh penduduk yang berada disekitar kampus IAIN Bengkulu yang mana anak kampus yang sedang menuntut ilmu di kampus tersebut. Rumah sewaan berperan penting bagi masyarakat dalam meningkatkan nilai ekonomi bagi pemilik rumah tersebut. Kemudian rumah sewaan memiki nilai guna yang sangat berperan daam suatu kehidupan bagi masyarakat banyak, misalnya dengan adanya rumah sewaan, bagi masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal, belum mampu membeli rumah untuk ditempati oleh keluarga mereka, mereka bisa menggunakan dan memanfaatkan pasilitas yang ada pada rumah sewaan atau melakukan akad sewa menyewa (akad ijarah) sesuai ketentuan yang ada . begitu juga untuk para anak sekolah yang menuntut ilmu di daerah kampus IAIN Bengkulu, mereka tidak semuanya tinggal bersama keluarganya

⁷Rachmat syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : CV Pustaka Stia, 2010), h 132.

di Bengkulu ini, akan tetapi banyak diantara mereka melakukan sewa rumah untuk tempat tinggal mereka sementara waktu mereka menuntut ilmu di Kota Bengkulu.

Rumah sewaan merupakan aset bagi pemilik rumah tersebut, karena dengan adanya rumah yang disewakan, mereka akan mendapatkan penghasilan yang tetap baik setiap bulan atau pertahun. karena nilai ekonomi yang menghasilkan sangatlah menjanjikan bagi pemilik rumah. Contohnya saja dalam bentuk kamar kosan untuk para mahasiswa, mereka menyewa 1 kamar Rp 400.000,00 perbulan, sedangkan pemilik rumah tersebut memiliki 10 kamar saja sudah menghasilkan total kotor Rp 4.000.000,00 perbulan. Apalagi dalam jangka waktu satu tahun. Maka dari itu masyarakat kini mulai banyak melakukan usaha rumah sewaan. Dengan menjamurnya rumah sewaan memiliki peranan terhadap peningkatan ekonomi masyarakat, dapat dilihat dari segi peningkatan perekonomian masyarakat yang meningkat dengan ditandai adanya usaha-usaha yang ada dikalangan masyarakat seperti warung manisan, rumah makan, rumah sewaan, bengkel dan lainnya yang mulai meluas setelah banyaknya usaha rumah sewaan, otomatis akan bertambah banyak konsumen yang membeli dan menggunakan pelayanan dari hasil usaha masyarakat sekitarnya. Maka rumah sewaan yang ada dilingkungan mereka memiliki peranan terhadap perekonomian masyarakat sekitarnya.

Adapun pertambahan jumlah rumah sewaan juga sangat meningkat dari tahun ketahun yang mana dapat dilihat dari :

Tabel. Data Jumlah Peningkatan Rumah Sewaan Pertahun Di RT 13,14 dan 15 Jl.Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.

NO	RT	2012	2013	JUMLAH RUMAH SEWAAN
1	13	20	28	48
2	14	25	38	63
3	15	24	42	66
Jumlah		69	108	177

Sumber data : Data di Olah

Dari tabel di atas dapat dilihat pertambahan pembangunan rumah yang dibangun oleh masyarakat untuk dijadikan usaha rumah sewaan. Oleh karena itu peneliti berminat untuk meneliti mengapa banyaknya usaha rumah sewaan yang begitu menjamur dikalangan di masyarakat.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka peneliti tertarik untuk meneliti secara ilmiah dengan judul Peranan Rumah Sewaan Terhadap Perekonomian Masyarakat Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.

B. Rumusan dan Batasan Masalah

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang maka yang menjadi rumusan masalah peneliti adalah “Bagaimana peranan rumah sewaan terhadap perekonomian masyarakat di Kecamatan Selebar Kota Bengkulu”?

2. Batasan Masalah

Penulis membatasi ruang lingkup wilayah penelitian hanya di kawasan Jln. Telaga Dewa RT 13, 14 dan 15 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perkembangan usaha rumah sewaan di masyarakat Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.
2. Untuk mengetahui peranan rumah sewaan terhadap perekonomian masyarakat di Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai masukan dan pertimbangan bagi perencanaan dan pembangunan wilayah di Kecamatan Selebar khususnya dalam merumuskan dan menetapkan kebijakan sistem insentif dan disinsentif terkait dengan penggunaan sumber daya lahan.
2. Berbagai masukan bagi pemilik rumah dan pemikiran nilai ekonomi dari rumahnya
3. Bahan pertimbangan, referensi literatur bagi peneliti-peneliti selanjutnya.

E. Penelitian Terdahulu

Untuk mendukung penelaha yang lebih kompresif peneliti berusaha melakukan kajian pustaka atau karya-karya yang mempunyai relepan terhadap topik yang akan diteliti, adapun pustaka yang terkait hal ini:

Dalam Skripsi Nila Deswati (2009), “Perjanjian Sewa –Menyewa Bagi Mahasiswa STAIN Bengkulu Ditinjau Dari Hukum Islam” (1) dengan masalah bagaimana mekanisme/ *praktek in the cost* dan sewa kamar bagi mahasiswa. (2). Bagaimana pandangan Islam terhadap pelanggaran perjanjian yang sering terjadi di kost mahasiswa. Metode penelitian yang digunakan ialah deskriptif kualitatif, prosedur perjanjian sewa menyewa rumah antara mahasiswa dan pemilik rumah yang dilaksanakan di Kelurahan Pagar Dewa, yang berbeda dengan penelitian yang saya teliti ialah meneliti yang tertuju kepada yang memiliki rumah sewaan dan masyarakat sekitarnya yang mana rumah sewaan ini memiliki peranan peningkatan ekonomi masyarakat atau tidaknya

Dalam skripsi Ahseni Yesnita (2015),”Tinjauan Hukum Bisnis Islam Terhadap Sewa-Menyewa Sawah Di Desa Palo Ijang Kecamatan Seluma Utara”. Dengan masalah (1). Bagaimana sistem sewa-menyewa sawah di Desa Palo Ijang Kecamatan Seluma Utara. (2). Bagaimana tinjauan hukum bisnis Islam terhadap sistem sewa-menyewa sawah di Desa Palo Ijang Kecamatan Seluma Utara. Dalam sistem sewa-menyewa sawah ialah akad akan berlansung jika kedua belah pihak menetapkan akad jatuh tempoh pembayaran harga sewa pada saat sewamenyewa akan berakhir. Maka disini perbedaan dengan yang saya teliti ialah sama-sama akad sewa menyewa akan tetapi peneliti tertuju ke akad sewa menyewa rumah.

Dalam skripsi saudari Neti Desti (2004), “Sewa menyewa Rumah Tanpa Menggunakan Alat bukti Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam” dalam

penelitiannya terkait dengan akad sewamenyewa terdapat kesamaan dengan diantaranya adanya pemilik rumah yang menyewakan, orang yang menyewakan rumah yang di sewakan dan pembayaran atau penggantian barang di manfaatkan, adanya kesempatan kedua boleh pihak, pemilik dasar hukum resmi jika terjadinya kerusakan atau bencana tanpa diduga.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan Sumber Data

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang dilakukan dalam pengumpulan data adalah lapangan (*Fieldresearch*) yaitu dengan mencari sumber-sumber data langsung di lapangan dengan pemilik- pemilik usaha rumah sewaan di RT 13,14 dan 15 Jln. Telaga Deawa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Sumber-sumber data yang diperlukan guna penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data primer diperoleh dengan melakukan wawancara pada pemilik rumah sewaan dengan masyarakat lingkungan sekitar yang memiliki peningkatan ekonomi dengan adanya usaha rumah sewaan tersebut. Untuk penelitian mengenai nilai ekonomi rumah sewaan, di mana rumah sewaan tersebut di sewakan atau dilontrakan, antara lain mengenai identitas responden, data sosial, pendidikan, luas kepemilikan lahan (M^2) kondisi rumah, biaya perawatan, pengecatan ulang, perbaikan rumah, listrik, air, dan lain-lainya, serta biaya pajak bumi bangunan (rupiah/tahun).

b. Data Sekunder

Data sekunder diperlukan untuk melengkapi hasil wawancara, meliputi peta wilayah dan administrasi kecamatan, sarana prasarana yang ada di Kecamatan Selebar dan data relevan lainnya. Data sekunder diperoleh dari badan statistik Kota /Provinsi Bengkulu (BPS), beberapa pustaka, laporan ilmiah, Skripsi terdahulu, buku-buku yang mendukung dan dari interne. Penelitian di lapangan yaitu dengan mengadakan wawancara langsung kepada responden yang mengadakan usaha rumah sewaan.

2. Teknik Pengumpulan data

a. Observasi

Teknik pengumpulan data ini adalah dengan meninjau dan mengamati daerah penelitian sehingga mendapatkan gambaran yang jelas tentang masalah ini. Teknik Observasi adalah pengamatan berada langsung bersama objek yang diselidiki dan tidak langsung yakni pengamatan yang dilakukan tidak pada saat berlangsung suatu peristiwa yang diselidiki⁸

Pengumpulan data merupakan langkah yang paling penting dalam metode ilmiah. Pelaksanaan pengumpulan data dalam sebuah penelitian harus sesuai dengan metode yang telah direncanakan data target daya

⁸Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta : Sukses Offset, 2009), h 58.

yang diproses harus sesuai dengan standar yang telah ditentukan⁹. Metode pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dengan sample yang menjadi responden. Proses wawancara menggunakan kuisioner yang telah dipersiapkan terdahulu. Selain itu, data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan, badan instansi terkait, (BPS Kecamatan dll) serta literatur tertulis yang terkait dalam penelitian ini.

b. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan interview pada satu atau beberapa orang yang bersangkutan¹⁰. Kegunaan ini dilakukan dengan mengadakan wawancara langsung dengan orang yang mempunyai rumah sewaan di RT 13,14 dan RT 15 JL. Telaga Deawa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara menghimpun dan menganalisa dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis maupun dokumen yang berbentuk gambar (foto). Pengumpulan data melalui dokumentasi ini dimasukan untuk memperoleh data tentang keadaan wilayah penelitian, seperti luas wilayah, batas wilayah,

⁹Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta : Sukses Offset, 2009), h 29.

¹⁰Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian...* h 62.

jumlah penduduk, serta mata pencarian. Namun lebih difokuskan pada penduduk yang mata pencariannya berupa rumah sewaan.

3. Teknik Pengambilan Sample

a) Sampel

Sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang diteliti¹¹.

Penulis mengambil 9 Sample pemilik rumah sewaan yang berada di Jln.

Telaga Dewa Rt 13, 14 dan 15 dari tabel sebagai berikut :

Tabel 1.4 :RT-RT di Jl. Telaga Dewa yang menjadi Sampel Penelitian

NO	RT	JUMLAH SAMPEL
1	13	3
2	14	3
3	15	3
	JUMLAH	9

Sumber: Data diolah 2013

Pengambilan sampel dilakukan dengan cara mengambil sampel sebanyak 9 rumah sewaan. Dimana setiap RT terwakili rata-rata 3 (tiga) rumah sewaan.

¹¹Suharsimis Arikonto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, (Jakarta Rineka Cipta, 1993), h 102.

4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini digunakan teknik analisis kualitatif dengan metode Deskripsi. Metode deskriptif di gunakan untuk memperoleh gambaran tentang suatu keadaan yang berlangsung pada saat menempuh langkah-langkah pengumpulan data. Data yang terkumpul disusun dan seleksi sehingga benar-benar merupakan data yang valid. Selanjutnya dianalisis dengan menggunakan deskriptif kualitatif dari beberapa pendapat yang sifat umum untuk ditarik ke khusus sehingga menjadi suatu kesimpulan.

Data-data yang terkumpul akan dianalisa melalui tiga tahapan yaitu Editing, organizing, dan interrestasi

a. Editing

Pada tahap ini peneliti akan menganalisa data dengan cara mengedit kembali data-data yang terkumpul dengan tujuan untuk menghindari kesalahan-kesalahan penulisan yang mungkin terjadi pada saat pengumpulan data.

b. Organizing

Pada tahap ini peneliti akan mengelompokkan data sesuai dengan mengkategorikan yang telah ditentukan.

c. Interpretasi

Pada tahap ini peneliti akan menganalisa dari berbagai data yang telah diedit dan dikelompokkan sesuai dengan kategori sehingga mampu menarik kesimpulan dari data-data tersebut.

G. Sistematika Penelitian

Mengenai sistematika penelitian skripsi ini, di rincikan isinya atas lima bab terbagi lagi atas beberapa sub bab dengan perincian sebagai berikut

BAB I: Pendahuluan, yang memuat latar belakang, rumusan masalah, yang akan di teliti agar lebih fokus. Dan tujuan penelitian untuk mnjelaskan tujuan dan urgensi penelitian ini manfaat penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian di maksudkan untuk menjelaskan bagaimana cara yang akan di lakukan penulian daklam penelitian ini, pendekatan yang dipakai dan bagaimana langkah-langkah penelitian tersebut akan dilakukan. Sistematika penulisan adalah untuk memberi gambaran secara sistematis, logis, dan kolektif, mengenai kerangka bahasan penelitian.

BAB II: Tujuan umum tentang rumah sewaan yang membahas pengertian peranan menjelaskan apa pengertian rumah sewaan dan seperti apa peranan rumah sewaan yang akan di teliti. Rumah sewaan maksudnya penjelasan dari rumah sewaan itu seperti apa, dan pemaparan tentang rumah sewaan tersebut, akad ijarah menjelaskan pengertian akad dalam rumah sewaan tersebut, nilai gunanya dan analisis nilai rumah sewaan menjelaskan sistem hitung nilai ekonomi yang ada pada rumah sewaan tersebut.

BAB III: Berisi tentang Geografi dan keadaan wilayah masyarakat yang ada di Kecamatan Selebar, kondisi penduduk masyarakat termasuk kategori baik atau buruk, begitu juga kondisi pendidikan yang ada di lingkungan masyarakat Kecamatan Selebar, kondisi perekonomian masyarakat Kecamatan Selebar sudah termasuk kategori perekonomian menengah keatas atau masih lemah, kondisi agama dan sarana ibadah di Kecamatan Selebar Kota Bengkulu kategori sudah memadai .

BAB IV: Hasil dan pembahasan penelitian Rumah sewaan sebagai objek swaan yang berisi, Peranan rumah sewaan, Bentuk rumah sewaan, Kondisi rumah.

BAB V: Penutup yang terdiri dari, kesimpulan dan saran-saran berkaitan dengan hasil penelitian yang ditemukan oleh penulis sekaligus di ajukan sebagai jawaban atas pokok masalah.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Peranan Rumah Sewaan dan Ekonomi Masyarakat (Kerakyatan)

1. Peranan Rumah Sewaan

pengertian peran menurut definisi para ahli menyatakan bahwa pengertian Peran adalah aspek dinamis dari kedudukan atau status. Seseorang melaksanakan hak dan kewajiban, berarti telah menjalankan suatu peran. Kita selalu menulis kata peran tetapi kadang kita sulit mengartikan dan definisi peran tersebut. Peran biasa juga disandingkan dengan fungsi. Peran dan status tidak dapat dipisahkan. Tidak ada peran tanpa kedudukan atau status, begitu pula tidak ada status tanpa peran. Setiap orang mempunyai bermacam-macam peran yang dijalankan dalam pergaulan hidupnya di masyarakat. Peran menentukan apa yang diperbuat seseorang bagi masyarakat. Peran juga menentukan kesempatan-kesempatan yang diberikan oleh masyarakat kepadanya. Peran diatur oleh norma-norma yang berlaku.

Peran lebih menunjukkan pada fungsi penyesuaian diri, dan sebagai sebuah proses. Peran yang dimiliki oleh seseorang mencakup tiga hal antara lain..

a. Peran meliputi norma-norma yang dihubungkan dengan posisi seseorang di dalam masyarakat. Jadi, peran di sini bisa berarti peraturan yang membimbing seseorang dalam masyarakat.

- b. Peran adalah sesuatu yang dilakukan seseorang dalam masyarakat.
- c. Peran juga merupakan perilaku seseorang yang penting bagi struktur sosial masyarakat. Peranan adalah suatu pola tindakan yang dilakukan oleh aparat desa baik secara individual maupun secara bersama-sama yang dapat menimbulkan suatu peristiwa.

Peranan berasal dari kata peran, yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai pemain. Peran adalah orang yang menjadi atau melakukan sesuatu yang khas, atau “perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan di masyarakat”. Jika ditujukan pada hal yang bersifat kolektif di dalam masyarakat, seperti himpunan, gerombolan, atau organisasi, maka peranan berarti “perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh organisasi yang berkedudukan di dalam sebuah masyarakat”. Peranan (role) memiliki aspek dinamis dalam kedudukan (status) seseorang. Peranan lebih banyak menunjuk satu fungsi, penyesuaian diri dan sebagai suatu proses

Peranan rumah sewaan ialah suatu nilai yang memiliki nilai guna dan manfaat dari rumah sewaan yang dapat meningkatkan perekonomian masyarakat yang memiliki rumah sewaan. Di lihat dari keadaannya sekarang, seperti halnya tersebut telah di kesampingkan oleh para pengembang perumahan permukiman ini. Di atas di kuat dengan bukti-bukti yang terjadi di lapangan. Hal yang paling terlihat dari dampak pembangunan rumah-rumah sewa tersebut adalah, semakin berkurangnya daerah resapan di daerah perkotaan, kemudian khusus

bangunan yang mayoritas material. pada hakekatnya rumah sewa adalah rumah sewa adalah bangunan yang ber'ungsi sebagai rumahtinggal yang dipakai atau di man'atakan dengan membayar uang sewa dimana didalamnya ada persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa yang dimana pihak yang menyewakan tadi menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya yang kemudian barang yang disewakan tadi dapat dipungut hasilnya oleh pihak yang menyewakan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik seperti kesepakatan yang sudah di setujui sebelumnya.

2. Pengertian ekonomi Masyarakat (kerakyatan)

Ekonomi kerakyatan adalah sistem perekonomian yang di mana pelaksanaan kegiatan, pengawasannya, dan hasil dari kegiatan ekonomi dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat. Atau definisi ekonomi kerakyatan yang lainnya adalah suatu sistem perekonomian yang dibangun pada kekuatan ekonomi rakyat, ekonomi kerakyatan yaitu kegiatan dari ekonomi yang dapat memberikan kesempatan yang luas untuk masyarakat dalam berpartisipasi sehingga perekonomian dapat terlaksana dan berkembang secara baik.

Berikut ini ciri-ciri sistem ekonomi kerakyatan

Ciri dari sistem ekonomi kerakyatan diantaranya seperti dibawah ini:

- Yang menguasai kebutuhan hidup masyarakat adalah negara atau pemerintah negara tersebut. Misalnya seperti: bahan bakar minyak, air dan sumber daya alam yang lainnya.
- Peran negara di ekonomi ini sangatlah penting akan tetapi tidak dominan, dan begitu juga peran dari pihak swasta yang posisinya memang penting akan tetapi tidak mendominasi juga. Sehingga tidak mungkin terjadi kondisi sistem ekonomi liberal ataupun sistem ekonomi komando. Kedua pihak tersebut yaitu pemerintah dan juga pihak swasta hidup berdampingan secara damai dan saling men-support satu sama lain.
- Di dalam perekonomian ini masyarakat adalah bagian yang sangat penting, karena kegiatan produksi yang dilakukan, diawasi dan dipimpin oleh anggota masyarakat.
- Buruh maupun modal tidak mendominasi perekonomian sebab ekonomi ini didasari atas asas kekeluargaan.
- Perekonomian rakyat adalah perekonomian yang diselenggarakan oleh rakyat. Perekonomian yang diselenggarakan oleh rakyat adalah perekonomian nasional yang berakar pada potensi dan kekuatan masyarakat secara luas untuk menjalankan roda perekonomian mereka sendiri.
- Pemberdayaan ekonomi rakyat adalah usaha untuk menjadikan ekonomi yang kuat, besar, modern, dan berdaya saing tinggi dalam mekanisme pasar yang benar. Karena kendala pengembangan ekonomi rakyat adalah kendala struktural, maka pemberdayaan ekonomi rakyat harus dilakukan melalui perubahan struktural.
- Perubahan struktural yang dimaksud adalah perubahan dari ekonomi tradisional ke ekonomi modern, dari ekonomi lemah ke ekonomi kuat, dari

ekonomi subsisten ke ekonomi pasar, dari ketergantungan ke kemandirian. Langkah-langkah proses perubahan struktur, meliputi: a) pengalokasian sumber pemberdayaan sumberdaya; b) penguatan kelembagaan; c) penguasaan teknologi; dan d) pemberdayaan sumberdaya manusia.

- Pemberdayaan ekonomi rakyat, tidak cukup hanya dengan peningkatan produktivitas, memberikan kesempatan berusaha yang sama, dan hanya memberikan suntikan modal sebagai stimulan, tetapi harus dijamin adanya kerjasama dan kemitraan yang erat antara yang telah maju dengan yang masih lemah dan belum berkembang.
- Kebijakannya dalam pembedayaan ekonomi rakyat adalah: a) pemberian peluang atau akses yang lebih besar kepada aset produksi (khususnya modal); b) memperkuat posisi transaksi dan kemitraan usaha ekonomi rakyat, agar pelaku ekonomi rakyat bukan sekadar *price taker*; c) pelayanan pendidikan dan kesehatan; d) penguatan industri kecil; e) mendorong munculnya wirausaha baru; dan f) pemerataan spasial.
- Kegiatan pemberdayaan masyarakat mencakup: a) peningkatan akses bantuan modal usaha; b) peningkatan akses pengembangan SDM; dan c) peningkatan akses ke sarana dan prasarana yang mendukung langsung sosial ekonomi masyarakat lokal.
- ekonomi rakyat adalah “Upaya yang merupakan pengalokasian sumber daya untuk mengembangkan potensi ekonomi rakyat untuk meningkatkan produktivitas rakyat sehingga, baik sumber daya manusia maupun sumber daya alam di sekitar keberadaan rakyat, dapat ditingkatkan produktivitasnya”. Dari berbagai pandangan mengenai konsep pemberdayaan, maka dapat disimpulkan, bahwa pemberdayaan ekonomi masyarakat adalah penguatan pemilikan faktor-faktor produksi, penguatan penguasaan distribusi dan pemasaran, penguatan masyarakat untuk mendapatkan gaji/upah yang memadai, dan penguatan masyarakat untuk memperoleh informasi, pengetahuan dan ketrampilan, yang harus

dilakukan secara multi aspek, baik dari aspek masyarakatnya sendiri, maupun aspek kebijakannya.

- Upaya pemberdayaan ekonomi masyarakat tidak terlepas dari perluasan kesempatan kerja dan peningkatan pendapatan masyarakat. Terkait dengan pemberdayaan masyarakat dalam memperluas kesempatan kerja, maka dipengaruhi salah satunya oleh kebijakan pengembangan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM).

B. Pengertian Rumah Sewaan dan Ketentuan Sewa Menyewa Rumah sewaan

1. Pengertian Rumah Sewaan

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sewa merupakan suatu akad yang terjadi di dalam sistem guna pakai sebuah rumah. Sewa-menyewa merupakan akad pengambilan manfaat suatu benda.

Sewa-menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal oleh penyewa, atau penyewa menyuruh orang lain untuk menempati dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali.¹² Hal ini dibolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewakan. Selain itu penyewa atau orang yang menempati kewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk tetap dapat di huni sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku di tengah-tengah masyarakat. Seseorang menyewa rumah, di bolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya,

¹²Suhrawardi, *Hukum Ekonomi Islam*, hlm. 147

baik di manfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan disewakan atau dipinjamkan pada orang lain.¹³

Dari pendapat diatas ialah bahwa akad sewa-menyewa merupakan suatu akad yang sama-sama mengambil manfaat atau menggunakan dari suatu barang dengan memberi upah atau bayaran dari suatu manfaat tersebut.

Dalam kitab undang-undang hukum perdata pasal 1598 disebutkan pengertian sewa-menyewa adalah “suatu persetujuan dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.¹⁴

Dari pengertian yang didapat pada pasal 1598 di atas dapat diketahui bahwa sewa-menyewa menurut hukum positif adalah suatu persetujuan yang mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan hak untuk memanfaatkan barang selama waktu tertentu yang telah disepakati atau telah ditentukan oleh kedua belah pihak, dengan imbalan suatu harga pembayaran dan hal tersebut disanggupi oleh pihak yang lainnya. Perjanjian dalam sewa-menyewah rumah menurut J. Satrio,

¹³Rachmad Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2010), h 132.

¹⁴R. Subekti. Tirta sohbi, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta Pradnya paratha, 1992), h.340.

perjanjian adalah sekelompok atau sekumpulan perikatan para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan.”¹⁵ Perjanjian menurut pasal 1313 KUHP, perjanjian adalah : “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih lainnya.”¹⁶

Dari definisi diatas, kemudian diperjelas dengan pengertian yang dirumuskan kembali bahwa “perjanjian” adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan¹⁷.

Unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak dicapai
3. Ada tujuan akan dicapai
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan
6. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Mengenai hapus atau berakhirnya suatu perjanjian sewa-menyewa rumah menurut Sayyid Sabiq sebagai yang dikutip oleh Kairuman dan kawan-kawan menyebutkan ada lima macam syarat :

1. Terjadinya aib pada barang sewaan

¹⁵J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), h 103.

¹⁶Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992), h 77.

¹⁷Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan ...* h 79.

2. Rusaknya barang yang disewakan
3. Rusaknya barang yang diupahkan (ma'jur'alaihi)
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan
5. Menurut Mashab Hanafi menambahkan dengan ulur'

2. Ketentuan Rumah Sewaan (Sewa-menyewa Rumah)

Ketentuan sewa-menyewa rumah dapat dilihat pada pasal 1576 yang menyebutkan jika rumah dijual maka perjanjian jual beli ini tidak akan mempengaruhi perjanjian sewa-menyewa yang berlaku atas rumah tersebut kemudian pasal 1581 “si penyewa yang tidak melengkapi sebuah rumah dengan perabotan rumah yang secukupnya dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah tersebut kecuali apabila ia membuktikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewa”.

Menurut ulama berpendapat rumah yang sudah disewa atau barang yang sudah disewa sudah dianggap menjadi pemilik barang sejak akad sewa terjadi(ijarah). Pada dasarnya penyewa berhak untuk memanfaatkan barang atau rumah tersebut dengan seperlunya bahkan dapat meminjamkan atau menyewakan kepada pihak lain sepanjang tidak merusak dan mengganggu barang yang disewakan atau rumah yang disewakan.¹⁸

¹⁸Qamarul huda, *Fiqh Mu'Amalah*, (Jakarta : Sukses Offser, 2011), h 87.

Syarat-syarat dalam rumah sewa (sewa menyewa ruamh) ialah

1. Berakal
2. Ijab dan kabul
3. Sewa atau imbalan
4. Manfaat.

Adapun syarat syarat sewa menyewa sebagaimana yang ditulis sebagai berikut :

1. Yang terkait dengan dua orang yang berakad berakal dan baliq
2. Manfaat objek yang disewakan harus diketahui, diketahui jenis dan manfaatnya.
3. Objek yang disewakan boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya, seseorang menyewa rumah itu dapat langsung mengambil kuncinya dan dapat langsung boleh memanfaatkannya.
4. Objeknya sesuai yang dihalalkan syara.

Tidak boleh menyewa rumah untuk dijadikan tempat maksiat.

5. Upah atau sewa dalam akad harus jelas penentuan nialai ekonominya.
Imbalan atau sewa tidak boleh sama dengan manfaat yang dijadikan objek akad misalnya sewa ruma dibayar dengan sewa rumah yang lain karena ini mengandung unsur ribah (ada kemungkinan terdapat kelebihan disatu pihak).

Beberapa pengertian perjanjian sewa-menyewa di atas dapat disimpulkan bahwa cirri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu:

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri

Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa- menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.

2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa.

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian Ada kenikmatan yang diserahkan

Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga. Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis.

Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah.

C. Nilai Ekonomi Rumah Sewaan

1. Pengertian Ekonomi

Ekonomi merupakan studi tentang manusia yang dimana terjadi pertentangan antara kebutuhan dan keinginan manusia yang sifatnya tidak terbatas, berbenturan dengan kapasitas sumberdaya yang terbatas. Oleh sebab itu ekonomi hadir tentang berbagai kegunaan atau mengalokasikan sumber-sumber daya ekonomi yang terbatas jumlahnya tersebut untuk emenuhi kebutuhan masyarakat sebaik-baiknya. Sehingga yang menjadi masalah pokok dalam suatu sistem ekonomi adalah asah kelangkaan. Ilmu ekonomi adalah studi tentang pemanfaatan sumber

daya yang langka atau terbatas untuk memenuhi kebutuhan manusia yang tidak terbatas (*unlimited*).

Adapun yang mengatakan, ilmu ekonomi adalah suatu studi mengenai individu-individu dan masyarakat membuat pilihan, dengan tanpa penggunaan uang, dengan menggunakan sumber-sumber daya yang terbatas tetapi dapat digunakan dalam berbagai cara untuk menghasilkan berbagai jenis barang dan jasa, dan di distribusikannya untuk kebutuhan konsumsi, sekarang dan dimasa yang akan datang, kepada berbagai individu dan golongan masyarakat¹⁹.

Ekonomi adalah ilmu studi penjelasan dan analisis cara-cara masyarakat memproduksi dan mendistribusikan barang dan jasa²⁰. Ilmu ekonomi ialah salah satu ilmu sosial (berlawanan dari ilmu pasti misal alam atau fisika), seperti halnya psikologi dan antropologi²¹. Seluruh bumi. Setiap sistem yang menentukan apa yang diproduksi, bagaimana diproduksi, siapa yang memrolehnya atau mengkonsumsinya, entah itu untuk sistem untuk di bumi ini, seperti dalam perekonomian global atau dalam sekelompok masyarakat, adalah perekonomian dan bisa dipahami dalam istilah ekonomi. Ekonomi berkaitan dengan masalah-masalah mendasar, seiring kali soal hidup atau mati.

¹⁹Sadono sukiro, *MIKROEKONOMI TEORI PENGATAR*, (Jakarta Raja : Wali Pers, 2009), Hlm 9.

²⁰Tom Gorman, *The Complete Ideal's Guides: Economics*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2009), h 4.

²¹Tom Gorman, *The Complete Ideal's Guides: Economics*, , , h 4.

Ekonomi adalah cabang dari ilmu sosial yang paling perhatian terhadap hal-hal tersebut, dan merupakan salah satu yang paling memadai untuk membantu kita mengatasi masalah-masalah tersebut. Ilmu ekonomi memberikan kerangka kerja untuk memahami kebijakan pemerintah, perkembangan bisnis, dan perilaku konsumen didalam dan diluar negeri. Ilmu ekonomi memiliki dua cabang yaitu, makro ekonomi dan mikro ekonomi. Makro ekonomi adalah apa yang sebagian besar orang pikirkan ketika mendengar kata “ ilmu ekonomi”. Makro ekonomika “makro” berarti “besar” memusat kepada studi keseluruhan sistem produksi dan distribusi. Mikro ekonomian, sesuai dengan namanya, menangani hal-hal lebih kecil dalam perekonomian.

Mikro ekonomi fokus pada edentitas ekonomi individual, misal sebuah bisnis atau rumah tangga atau pada aktivitas penomena ekonomi fisik seperti lapangan perjerjaan atau harga. Adapun kegiatan ekonomi ialah aspek pilihan dalam penggunaan sumber daya yang langka. Dengan demikian, sasaran pertanyaan ilmu ekonomi adalah bagaimana mengatasi kelangkaan itu, ilmu ekonomi adalah suatu studi tentang perilaku orang dan masyarakat dalam memilih cara menggunakan sumber daya yang langka dan memiliki beberapa alternatif penggunaan dalam rangka produksi berbagai komoditi untuk menyalurkan baik saat ini maupun

dimasa yang akan datang kepada berbagai individu dan kelompok yang ada dalam suatu masyarakat²².

Dari dipinisi diatas mengandung arti bahwa segala perilaku manusia mengandung konsekuensi yang dituntut untuk memilih sala satu dari berbagai pilihan yang di hadapi. Walaupun pada akhirnya pilihan bukan yang terbaik baginya tetapi usaha untuk memilih merupakan bagian usaha yang harus dilakukan untk mendapatkan keuntungan yang maksimal oleh karena itu ekonomi dianggap mempengaruhi sikap manusia untuk lebih memperhatikan kepentingan pribadi daripada sesama. Ekonomi juga merupakan upaya manusia dalam memenuhi pilihan kebutuhan yang tidak terbatas dan pilihan sumber daya yang terbatas.

Nilai ekonomi adalah salah satu dari macam-macam nilai yang mendasari perbuatan seseorang atau sekelompok orang atas dasar pertimbangan ada tidaknya keuntungan finansial sebagai akibat dari perbuatannya itu. Nilai ekonomi ini dikontraskan dengan nilai seni.

Maka nilai ekonomi dapat disimpulkan suatu bentuk pandangan seseorang dalam melihat tingkat perekonomian masyarakat sekitarnya, baik dari segi finansial maupun dari seni yang ada.

2. Nilai Ekonomi

Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengetahui beberapa besar rata-rata nilai ekonomi rumah di Kecamatan Selebar. Nilai Ekonomi

²²Heri Sudarsono, *Konsep Ekonomi Islam: Studi Pengantar* , Yogyakarta, 2002.

tersebut menggambarkan harga sewa yang di dapat sebagai hasil dari investasi. Nilai ekonomi rumah sewaan diperoleh dari hasil dari wawancara langsung terhadap responden dengan total 9 responden yaitu pemilik rumah sewaan yang diperoleh merupakan manfaat bersih (net benefit) atau selisih penerimaan total (*total benefit*). Penerimaan total pada rumah sewaan adalah seluruh penerimaan yang diterima oleh pemilik rumah sewaan selama satu tahun hasil menyewakan atau mengotakan rumahnya, sedangkan biaya total adalah seluruh pengeluaran yang dikeluarkan untuk yang disewakan atau dikontrakan untuk pengelolaan rumah yang termasuk biaya total adalah biaya pengecetan ulang, biaya perawat atau perbaikan, biaya listrik, biaya air, dan biaya pajak bumi dan bangunan (PBB). Maka rumusnya dapat ditulis seperti dibawah ini :

$Net\ Benefit = Total\ Revenue - Total\ Cost$

Keterangan :

Net Benefit : Nilai/ Permintaan Berisih (rupia per tahun)

Total Revenue : Seluruh Total Penerimaan Menyewakan /
Mengontrakan Rumah (Rupiah Per tahun)

Total cost : Seluruh Total Biaya(Biaya Oprasional +
Pajak) rupiah pertahun

Dalam menelaah perbedaan-perbedaan tingkat pendapatan ini maka suatu kenyataan lain yang tampak ialah penggolongan-penggolongan menurut tingkat pendapatan, dan dengan demikian pula implikasi-implikasi pertumbuhan selanjutnya, ternyata menerjang penggolongan-penggolongan menurut sistem ekonomi dan politik. Baik di antara mereka yang berpendapatan rata-rata tinggi maupun yang rendah, terdapat sistem-sistem ekonomi dan politik yang berbeda-beda. Apabila tendensi mengenai kecepatan pertumbuhan yang berbeda-beda itu tetap berlangsung, bukan hal yang mustahil apabila dalam masa depan kekuatan-kekuatan ekonomi yang ditimbulkan oleh perbedaan-perbedaan tersebut akan mengandung implikasi-implikasi lebih lanjut dalam bidang hubungan antarbangsa, yang akan memperoleh bentuk pola-pola baru yang merupakan pergeseran dari pola yang kini ada.

Membanding-bandingkan tingkat hidup serta kecepatan perbaikan tingkat hidup dari berbagai bangsa adalah yang mengandung arti. Bukan saja untuk memperoleh indikasi tentang implikasi-implikasi di kemudian hari, melainkan juga karena sebagaimana halnya dalam hubungan antarmanusia bagi suatu bangsa, rasa kepuasan mengenai apa yang telah dicapainya, tingkat kegiatan kerjanya, dan tingkat serta pola konsumsinya sampai pada tingkat tertentu juga merupakan fungsi dari apa yang telah tercapai oleh bangsa lain. Faktor-faktor yang berhubungan dengan rasa puas, kegiatan bekerja, dan konsumsi pada dirinya ini merupakan hal yang

ikut menentukan tingkat hidup selanjutnya yang dicapai oleh bangsa yang bersangkutan.

Namun, tanpa mengurangi arti dari perbandingan-perbandingan menurut ruang tersebut, mungkin suatu perbandingan yang lebih relevan dan lebih urgent bagi bangsa-bangsa yang sedang berada dalam pembangunan, adalah perbandingan menurut waktu, yakni perbandingan antara keadaannya pada hari ini dengan kemarin, serta perspektif-perspektif yang ada di esok hari. Suatu perbaikan tingkat hidup yang cukup terasa dapat menebalkan rasa percaya akan hari depan dan dapat pula menumbuhkan kerelaan untuk memberikan pengorbanan yang cukup besar pada waktu sekarang untuk kepentingan hari kemudian. Pembangunan memang merupakan proses menurut waktu, suatu proses transformasi yang merupakan keadaan ekonomi yang terhenti ke pertumbuhan kumulatif yang bersifat terus-menerus.

BAB III

DESKRIPSI WILAYAH

A. Letak Geografi

Letak dan Luas Wilayah

Tempat pelaksanaan penelitian adalah di daerah Kecamatan Selebar Kota Bengkulu mempunyai luas 46,4 km², secara topografi daerah Kecamatan Selebar terletak pada posisi dataran tinggi dan memiliki lahan yang luas serta potensi yang baik untuk menjadi pemukiman masyarakat. Kecamatan Selebar memiliki 6 (enam) kelurahan yang terdiri dari kelurahan Pagar Dewa, Sukarami, Pekan Saptu, Sumur Dewa, Betungan dan Bumi Ayu.

Tabel 3.1. Banyak Rumah Dirinci Menurut Kualitas Rumah Perkelurahan Kecamatan Selebar Tahun 2013.

NO	KELURAHAN	PERMANEN	SEMI PERMANEN	TIDAK PERMANEN
1	PAGAR DEWA	2165	82	10
2	SUKARAMI	1842	60	18
3	BETUNGAN	1260	110	34
4	BUMI AYU	1126	230	28
5	SUMUR DEWA	2120	102	13
6	PEKAN SAPTU	1752	94	16
JUMLAH		10265	678	119

Sumber: Laporan Tahunan Kecamatan Selebar 2013

Dari tabel di atas terlihat bahwa tahun 2013 pembanguana rumah permanen banyak terdapat di kelurahan pagar dewa yaitu sebesar 2165 rumah, untuk rumah semi permanen masih banyak terdapat di Kelurahan

Bumi Ayu yaitu 230 rumah, dan untuk rumah tidak permanen itu banyak di kelurahan air sebakul yaitu 28 rumah. Dari data tersebut bisa di simpulkan bahwa untuk pembangunan rumah di Kecamatan Selebar pada tahun 2013 masih belum merata yang hal tersebut di buktikan dengan masih banyak rumah yang tergolong semi permanen. Sedangkan lahan merupakan sumber daya alam sebagai wadah dan faktor produksi peluang strategis bagi kegiatan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan manusia. Disini kita harus mengetahui faktor apa saja dalam kegiatan pembangunan unrtuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, yaitu jumlah serta kualitas sumber daya alam, akumulasi modal, spesialisasi dan skala produksi, tingkat kemajuan teknologi, lingkungan dan modal pertumbuhan sederhana. Semua faktor pemukiman, industri, pertambangan dan transportasi. Kecamatan selebar merupakan kecamatan yang memiliki luas lahan ke 2 (dua) dari kecamatan yang lainnya pembangunan fisik kebutuhan lahan seperti sektor pertanian, kehutanan,.

Tabel.3.2. Luas Wilayah Seluruh Kecamatan Selebar (km²)

No	Tahun	Kelurahan	Jumlah RT Di Kelurahan	Luas Wilaya (HA)
1	2010	Sukarami	39	25.000
2	2012	Pagar Dewa	45	15.000
3	2012	Sumur Dewa	24	4.200
4	2011	Bumi Ayu	23	10.000

5	2012	Pekan Saptu	25	20.000
6	2012	Betungan	32	5.000

Sumber data: Badan Pusat Statistik (BPS) Bengkulu 2013

Dari tabel di atas di kelurahan sukarani memiliki luas wilaya yang ke 1 (satu) yaitu luas wilaya 25.000 ha, maka tentu akan mempengaruhi banyak lahan yang digunakan untuk perumahan, maka dari itu perlu kebijakan-kebijakan khusus dari pemerintah untuk menekan angka meledaknya jumlah penduduk, baik itu dari kelahiran maupun urbanisasi atau transmigrasi, data mengenai penduduk kecamatan selebar bisa dilihat pada tabel 1.3 di bawah ini:

Tabel 3.3: Jumlah Seluruh Penduduk Kecamatan Selebar Kota Bengkulu

No	Tahun	Kelurahan selebar Di kota Bengkulu	Jumlah RT Di Kelurahan	Jumlah penduduk (jiwa)
1	2013	Bumi Ayu	23	2,70
2	2012	Sukarami	39	8,95
3	2012	Sumur Dewa	24	4,20
4	2010	Pagar Dewa	45	8,73
5	2012	Pekan Saptu	25	9,75
6	2012	Betungan	32	15,02

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) Bengkulu 2013

Dari tabel 1.3 di atas diketahui bahwa Kelurahan Sukarami yang memiliki luas keseluruhan wilayah ke 1 (satu) dari 6 (Enam) Kelurahan,

tetapi penduduknya sebanyak yaitu sebesar 8,95 jiwa. Jika di bandingkan dengan Kelurahan yang lain, Kelurahan Betungan paling banyak penduduknya, karena letaknya masih berada dalam akses transportasi yang lancar dan masih termasuk jalan lintas utama Kota Bengkulu. Perkembangan penduduk yang disebabkan oleh karekteristik sosial dan budaya sekitar masyarakat tersebut. Walaupun Kecamatan Selebar di katakan cukup jauh dari pusat kota, namun tentunya memberikan daya tarik bagi penduduk untuk bertempat tinggal di Kecamatan ini, hal ini karena Kecamatan ini terletak di antara 2 (dua) kampus yaitu, kampus IAIN dan STIKES serta memiliki lokasi yang strategis dan mempunyai nilai ekonomi yang baik dalam kegiatan pemukiman, perdagangan, industri semakin meningkat perubahan struktur perekonomian masyarakat akibat dari berkembangnya suatu wilayah berdampak pada perubahan nilai ekonomi masyarakat disekitar wilayah tersebut serta lahan merupakan salah satu sumber daya, wadah dan faktor produksi strategis bagi pembangunan untuk kesejahteraan manusia.

Pembangunan dapat dilihat secara dinamis, dan dilihat sebagai konsep statis. Pembangunan ekonomi ialah merupakan suatu rangkaian proses kegiatan yang dilakukan oleh suatu negara untuk mengembangkan kegiatan atau aktifitas ekonomi untuk meningkatkan taraf hidup atau kemakmuran (*incom- perkapital*) dalam jangka panjang. Kemakmuran itu sendiri di tujuan meningkatnya pendapatan berkapital masyarakat (pendapat domestik bruto atau GDP) adanya keseimbangan antara supplay dan demand. Proses pembangunan menghendaki adanya pertumbuhan ekonomi yang di ikuti

dengan perubahan (*growt plus change*) dalam: (1) perubahan struktur ekonomi, dari pertanian ke industri dan jasa. (2) perubahan kelembagaan, baik lewat regulasi maupun reformasi. Disini lahan atau tempat merupakan faktor utama dalam menjalankan pembangunan ekonomi untuk memproduksi barang maupun jasa tersebut. Lahan adalah tanah yang sudah ada persetujuannya dan umumnya ada pemiliknya (perorangan atau lembaga) oleh sebab itu, lahan merupakan nilai investasi yang sangat penting bagi kehidupan manusia.²³ Dengan itulah lahan merupakan sumber daya yang sangat memiliki nilai guna bagi masyarakat dalam produksi maupun untuk berinvestasi. Oleh sebab itu masyarakat sudah menginvestasikan hartanya dengan membuat usaha rumah sewaan, yang mana rumah sewaan memiliki nilai guna yang bermanfaat bagi masyarakat atau mahasiswa yang lagi menuntut ilmu di Kota Bengkulu ini.

Hendaklah kita ketahui di masa sekarang, di wilayah Kota Bengkulu begitu menjamurnya rumah sewaan sangat dibangun oleh masyarakat yang memiliki modal atau dana lebih, dikarena hasil usaha rumah sewaan sangat menjanjikan dalam pertahunnya. Dan rumah sewaan merupakan aset yang mampu bertahan lama atau memiliki jangka waktu yang panjang untk di perbarui. Rumah sewaan merupakan tempat tinggal penduduk yang sangat dibutuhkan oleh manusia yang termasuk kebutuhan primer. Akan tetapi rumah sewaan ini haya bisa ditempati atau di dimanfaatkan saja, bukan untuk dimiliki oleh penyewa rumah sewaan tersebut

²³Drs Subandi, *Ekonomi pembangunan*, (Bandung : alfabeta, 2011), h 9.

B. Kondisi Kependudukan

Penduduk Kecamatan Selebar sebagian besar adalah pendatang. Berdasarkan data kependudukan tahun 2013. Penduduk Kecamatan Selebar pada daerah sampel berjumlah 102.373 jiwa yaitu terdiri dari 6 (Enam) kelurahan yang ada di Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.

Komposisi penduduk yang penting dibicarakan dalam penelitian ini adalah susunan penduduk menurut, jenis kelamin, pekerjaan, agama dan pendidikan. Dari komposisi dapat diketahui jumlah penduduk yang produktif dan jumlah penduduk non produktif. Penyedia lapangan pekerjaan, usia sekolah, jumlah penganut masing-masing agama, serta sarana agama.

Kecamatan gading cempaka terdiri dari enam kelurahan, yaitu kelurahan,yaitu Kelurahan Pagar Dewa, Kelurahan Sukarami, Kelurahan Pekan Saptu, Kelurahan Betungan, Kelurahan Bumi Ayu, Kelurahan Sumur Dewa. Jumlah Total penduduk Kecamatan Selebar dengan akhir bulan Desember 2013 (Sensus Daerah) tercatat sebanyak 50.101 jiwa.

C. Mata Pencarian Penduduk

Kecamatan Selebar adalah salah satu Kecamatan yang terdapat di Kota Bengkulu. Wilayah ini diharapkan dapat berfungsi sebagai pengembangan pemukiman, kerajinan dan kawasan perdagangan dan jasa. Sarana perekonomian yang ada di Kecamatan Selebar antara lain bengkel sebanyak unit dengan tenaga kerja sebanyak orang, koperasi sebanyak unit dengan

tenaga kerja sebanyak orang, koperasi sebanyak unit dengan tenaga kerja sebanyak orang, dan toko sebanyak unit dengan tenaga kerjasebanyak orang, untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 3.4.. Mata pencarian penduduk di Kecamatan Selebar 2013.

No	Kelurahan	Sumber Daya Kelembagaan Ekonomi dan Masyarakat					
		Bengkel		Koprasi		Toko	
		Jumlah	tenaga kerja	Jumlah	Tenaga Kerja	Jumlah	Tenaga Kerja
1	Pagar Dewa	110	330	26	320	450	840
2	Sukarami	90	190	15	300	320	680
3	Sumur Dewa	60	165	15	300	240	450
4	Pekan Saptu	80	160	10	200	260	580
5	Betungan	70	189	8	160	190	480
6	Bumi Ayu	60	180	6	120	150	420
Jumlah		470	1.214	80	1.400	1.610	3.450

Sumber Data : Data di Olah

D. Pendidikan dan Agama

1. Pendidikan

Pendidikan adalah merupakan sarana untuk meningkatkan kualitas sumberdaya manusia yang berkualitas, untuk itulah masyarakat Kecamatan Selebar ikut serta membantu, mendorong dan memacu masyarakat untuk mengenyam pendidikan, terutama anak-anak, karenaa hampir semua anak-anak di masyarakat menyelsaikan sekolahnya baik itu tingkat dasar, tingkat pertama, tingkat menengah serta perguruan tinggi. Hal ini disebabkan karena faktor ekonomi dan lingkungan daerah Kecamatan Selebar dilihat dari segi

pendidikannya sudah memadai khususnya dalam bidang keagamaan sehingga dapat menunjang pendidikan yang lebih baik dimasyarakat setempat baik sarana dan prasarana yang sudah maju dibanding daerah-daerah lain. Sarana dan prasarana pendidikan merupakan prioritas yang sangat penting dalam pengembangan dan pembangunan, baik pendidikan formal maupun non formal, maka dari itulah masyarakat dan pemerintah di Kecamatan Selebar selalu berupaya meningkatkan fasilitas dan mutu pendidikan yang ada pada Kecamatan Selebar ini.

Fasilitas pendidikan Taman Kanak-kanak (TK), dan Sekolah Dasar (SD) memiliki jumlah terbesar di Kecamatan Selebar, sedangkan Sekolah Menengah Atas (SMA/MA/SMK), Perguruan Tinggi (Universitas). Sarana pendidikan yang terdapat di Kecamatan Selebar kurang lebih sebanyak 15 Gedung Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD), 10 Gedung Sekolah Dasar (SD), 2 Gedung Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) Negeri, 1 Gedung MTS Negeri, 1 Gedung Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri, 1 Gedung Madrasa Alia (MA) Negeri, 1 Gedung Universitas Negeri IAIN, 2 Gedung Universitas Ilmu Kesehatan Swasta, dapat dilihat dari tabel dibawah :

Tabel 3.2. Jumlah Sarana Pendidikan di Kecamatan Selebar Tahun 2013

NO	Jenis Pendidikan	Jumlah
1	PAUD	15
2	SD	10
3	SLTP	3
4	MTS	1
5	SMA	1
6	MAN	1

7	STIKES	1
8	IAIN	1
JUMLAH		33

Sumber Data: Kantor Camat Kecamatan Selebar Kota Bengkulu Tahun 2013

Dengan adanya fasilitas pendidikan yang berkualitas yang mana masyarakat dapat mengikuti pendidikan yang telah ada maka generasi muda akan siap hidup mandiri, sebab pendidikan itu penting bagi manusia dalam pembangunan bangsa dan negara.

2. Agama

Agama adalah suatu kebutuhan bagi manusia, karena manusia tanpa agama akan hidup sewenang-wenang karena tanpa ada yang mengikatnya untuk itu manusia harus memiliki agama untuk pedoman hidupnya. Dari masyarakat di kecamatan Selebar sebagian besar ialah Agama islam dan ada juga agama yang lainnya. Maka dari kondisi sosial keagamaanya sangatlah saling menghargai dari agama islam dengan agama yang lain.

E. Sarana Ibadah di Kecamatan Selebar Kota Kebengkulu

Sarana Ibadah di Kecamatan Selebar Kota Bengkulu antara lain masjid berjumlah kurang lebih 52(Lima Puluh Dua), Surau 18 (Delapan belas), gereja. Untuk lebih jelasnya lihat pada tabel di bawah ini :

Tab 3.5. Jumlah Sarana Ibadah Di Kecamatan Selebar Tahun 2013

NO	Kelurahan	Masjid	Surau	Gereja	Wihara	Pura
1	Pagar Dewa	12	3	-	-	-
2	Sukarami	6	2	-	-	-
3	Sumur Dewa	10	2	-	-	-
4	Pekan Saptu	6	1	-	-	-
5	Betungan	6	4	-	-	-
6	Bumi Ayu	16	6	-	-	-
Jumlah		48	18	-	-	-

Sumber Data: Laporan Tahunan Kecamatan Selebar 2013

Dari keterangan diatas sarana tempat peribadahan sangat penting untuk dapat mendukung pendidikan keagamaan bagi masyarakat dan penduduk kecamatan Selebar dengan adanya masjid dan mushalah beserta yang lainnya disetiap kelurahan.

F. Bahasa

Dengan Heterogenya penduduk Kecamatan Selebar bahasa pengantar Bahasa sehari-hari pada umumnya bernahasa Indonesia dikarenakan warga dalam kecamatan selebar terdiri dari berbagai suku seperti : suku Bengkulu asli, Suku lembak, suku padang, suku serawai, suku melayu, dan sbgainya. Dari berbagai bahasa suku tersebut diKecamatan Selebar tersebut tidak ada kendala dalam berkomunikasi antara sesama masyarakat tersebut.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peranan Rumah Sewaan terhadap Perekonomian Masyarakat di Jln. Telaga Dewa Kecamatan Selebar

Peran menurut definisi para ahli menyatakan bahwa pengertian Peran adalah aspek dinamis dari kedudukan atau status. Seseorang melaksanakan hak dan kewajiban, berarti telah menjalankan suatu peran. Kita selalu menulis kata peran tetapi kadang kita sulit mengartikan dan definisi peran tersebut. Peran biasa juga disandingkan dengan fungsi, . Peran dan status tidak dapat dipisahkan. Tidak ada peran tanpa kedudukan atau status, begitu pula tidak ada status tanpa peran. Setiap orang mempunyai bermacam-macam peran yang dijalankan dalam pergaulan hidupnya di masyarakat. Peran menentukan apa yang diperbuat seseorang bagi masyarakat. Peran juga menentukan kesempatan-kesempatan yang diberikan oleh masyarakat kepadanya. Peran diatur oleh norma-norma yang berlaku.

Peran lebih menunjukkan pada fungsi penyesuaian diri, dan sebagai sebuah proses. Peran yang dimiliki oleh seseorang mencakup tiga hal antara lain..

- a. Peran meliputi norma-norma yang dihubungkan dengan posisi seseorang di dalam masyarakat. Jadi, peran di sini bisa berarti peraturan yang membimbing seseorang dalam masyarakat.
- b. Peran adalah sesuatu yang dilakukan seseorang dalam masyarakat.
- c. Peran juga merupakan perilaku seseorang yang penting bagi struktur sosial

masyarakat.

Peranan rumah sewaan ialah suatu nilai yang memiliki nilai guna dan manfaat dari rumah sewaan yang dapat meningkatkan perekonomian masyarakat yang memiliki rumah sewaan. Peranan Rumah Sewaan (sewa-menyewa rumah) adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal oleh penyewa, atau penyewa menyuruh orang lain untuk menempati dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali.²⁴ Hal ini dibolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewakan. Selain itu penyewa atau orang yang menempati kewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk tetap dapat di huni sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku di tengah-tengah masyarakat. Seseorang menyewa rumah, di bolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya, baik di manfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan disewakan atau dipinjamkan pada orang lain.²⁵

Menurut ulama berpendapat rumah yang sudah disewa atau barang yang sudah disewa sudah dianggap menjadi memiliki barang sejak akad sewa terjadi(ijarah). Pada dasarnya penyewa berhak untuk memanfaatkan barang atau rumah tersebut dengan seperlunya bahkan dapat meminjamkan atau menyewakan kepada pihak lain sepanjang tidak merusak dan mengganggu barang yang disewakan atau rumah yang disewakan.²⁶

Syarat-syarat dalam rumah sewa (sewa menyewa ruamh) ialah

1. Berakal

²⁴Suhrawardi, *hukum ekonomi islam*, hlm. 147

²⁵Rachmad syafei, *fiqh muamalah*, (Bandung : cv pustaka setia, 2010), h 132.

²⁶Qamarul huda, *Fiqh Mu'Amalah*, (Jakarta : Sukses Offser, 2011), h 87.

2. Ijab dan kabul
3. Sewa atau imbalan
4. Manfaat.

Adapun syarat syarat al- ijarah sebagaimana yang ditulis sebagai berikut

1. Yang terkait dengan dua orang yang berakad berakal dan baliq
2. Manfaat objek yang disewakan harus diketahui, diketahui jenis dan manfaatnya.
3. Objek yang disewakan boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya, seseorang menyewa rumah itu dapat langsung mengambil kuncinya dan dapat langsung boleh memanfaatkannya.
4. Objeknya sesuai yang dihalalkan syara.
5. Tidak boleh menyewa rumah untuk dijadikan tempat maksiat.
6. Upah atau sewa dalam akad harus jelas penentuan nilai ekonominya.

Imbalan atau sewa tidak boleh sama dengan manfaat yang dijadikan objek akad misalnya sewa ruma dibayar dengan sewa rumah yang lain karena ini mengandung unsur ribah (ada kemungkinan terdapat kelebihan disatu pihak).

1. Penghuni Rumah Sewaan

Penghuni rumah sewaan yang ditemui di Jln. Telaga Dewa Kecamatan Selebar ini, mereka semua merupakan Mahasiswa /mahasiswi dan karyawan /pegawai kantor yang mempunyai tujuan untuk bersekolah

dan bekerja, beserta rata-rata dari mereka berasal dari Kabupaten, bahkan ada juga yang dari luar Provinsi, seperti seluma, Bengkulu Selatan, Bengkulu Tengah, Bengkulu Utara, maupun dari luar Propinsi seperti Palembang, Lampung, Dan lainnya. Dari kondisi di lapangan lihat banyak penyewa rumah sewaan tersebut mereka kebanyakan memilih sendirian karena mereka mersa nyaman dibandingkan tinggal bersama, maka dari itu banyak membutuhkan rumah sewaan yang akan di sewa oleh calon penyewa rumah sewaan. Oleh sebab itu masyarakat banyak mengambil peluang untuk membangun usaha rumah sewaan ini.

2. Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan kemudahan yang dicapai oleh orang terhadap suatu objek, pelayanan atau lingkungan. Akses tersebut dilihat dari kondisi rumah sewaan, lingkungan dan pasilitas umum lainnya, rumah sewaan termasuk banyak kemudahan akses, di RT 13,14 dan 15 Jl.Telaga Dewa . Pemilik rumah sewaan disana sudah memikirkan untuk kemudahan akses bagi penghuninya, seperti :

- a. Akses terhadap jalan raya yang dekat yaitu hanya 10 meter sampai 50 meter saja
- b. Akses terhadap pelayanan kesehatan yaitu Puskesmas yang tidak begitu jauh untuk dijangkau.

- c. Akses terhadap pendidikan yaitu sekolah /perguruan tinggi terdekat IAIN Bengkulu yang cukup di tempuh dengan jarak 10 meter – 50 meter saja, bahkan bisa berjalan kaki saja.
- d. Akses terhadap transportasi yang cukup jauh untuk kerjah dan sekolah ditempat lain dari sana sudah sangat lancar, angkutan kota sudah banyak untuk mengangkut penumpang.

3. Kondisi Pisik

Dalam kondisi pisik rumah sewaan yang ada di wilayah Jl. Telaga Dewa RT 13,14, dan 15 Kecamatan Selebar ini rata-rata sudah permanen yang menggunakan batu bata sebagai bahan tembok, berlantaikan kramik, kamarmandi dan wc di dalam rumah. Untuk pasilitas yang terdapat setiap rumah sewaan ialah adanya listrik, air bersumber dari PDAM dan air sumur bor. Untuk masalah lahan yang diperuntukan untuk bangunannya sendiri, kebanyakan dari pemilik rumah sendiri. Biasanya pemilik rumah sewaan ini menyisakan sebagian tempat untuk parkir motor beserta bagian pinggiran untuk siring /selokan pembuangan air.

Bentuk Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Sewaan

Sebagaimana diketahui bahwa sebagian besar parah penduduk dilokasi lingkungan kampus IAIN Bengkulu ini ialah mahasiswa/mahasiswa dari berbagai daerah yang ada di Provinsi Bengkulu dan ada diantaranya mahasiswa/mahasiswa tersebut tinggal dikeluarganya, tetapi ada juga yang

tinggal di rumah sewaan (kost), bagi mereka menyewa rumah sewaan (kost) tersebut.

Dalam melakukan sewa menyewa rumah sewaan ini, tentu ada beberapa hal yang harus disepakati oleh parah pihak, agar sewa menyewa rumah sewaan (kost) ini, dapat berjalan dengan lancar dan nyaman. Oleh karena itu dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah (kost) ini, di perlukan perjanjian dan kesepakatan oleh pihak penyewa dan yang menyewakan, sehingga masing-masing pihak dapat memberikan hak dan kewajiban.

Kemudian berkenan dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah sewaan (kost) di Jl. Telaga Dewa kelurahan Pagar Dewa, maka dapat diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut ada yang di lakukan secara lisan dan tulisan. Untuk lebih jelasnya diuraikan sebagai berikut :

1. Secara lisan

Berdasarkan dari hasil penelitian yang penulis lakukan di daerah penelitian, maka dapat diketahui bahwa sebagian besar perjanjian sewa menyewa rumah kost di Kecamatan Selebar ini di lakukan secara lisan. Akan tetapi ini lebih memudahkan timbulnya kekeliruan bagi kedua belah pihak atau antara penyewa dengan yang punya rumah sewaan tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik rumah sewaan ialah : dengan melakukan sistem pembayaran rumah sewaan ini dengan memilih secara lisan saja, karena tidak begitu repot dan saling percaya

saja. Dari awal menyewakan rumah sewaan ini sistem pembayaran sewa ruamah hanya menggunakan lisan saja.²⁷

Kemudian dengan responden yang berikutnya yang menggunakan sistem pembayaran lisan ialah, kami tidak menggunakan sistem tertulis dalam melaksanakan sewa-menyewa rumah sewaan terhadap penyewa karena jumlah rumah sewaan yang kami miliki tidak begitu banyak sehingga tiga tidak terlalu sulit untuk mengingatnya.²⁸

Bagitu juga dengan responden selanjutnya ialah, hanya menggunakan sistem pembayaran secara lisan, karena mudah dan tidak perlu membuat kartu pencatatan setiap kamar yang disewa. Cukup dengan mengingatnya saja.²⁹

Dari hasil wawancara diatas bahawa sebagian masyarakat yang memiliki rumah sewaan ini sebagian menggunakan sistem pembayarannya dengan cara tertulis.

2. Secara tertulis

Adapun pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah sewaan (kost) yang ada di Kecamatan Selebar ini. Disamping dilakukan secara tidak tertulis (lisan) seperti diuraikan diatas, juga dilakukan secara tertulis. Secara tertulis itu lebih baik daripada secara lisan dikarenakan lebih

²⁷Wawancara Ibu Santi, 14 September 2015.

²⁸Wawancara bapak herman, 16 september 2015.

²⁹Wawancara ibu Pemi, 14 September 2015.

disiplin dan tidak ada kesalah pahaman diantara kedua pihak sebab terdapat bukti yang kuat jika ada kekeliruan yang terjadi.

Seperti responden ini mengatakan, yang memiliki rumah sewaan lumayan banyak (berjumlah 12 pintu), sangat memerlukan bukti pembayaran terhadap orang yang menyewa rumah sewaan ini, hingga akhirnya melakukan pembuatan kartu pembayaran sewa rumah agar tidak keliru dan tidak ada kesalah pahaman.³⁰

Lain halnya dengan responden berikutnya dengan alasan memilih secara tertulis ialah, hanya membuat kartu waktu pembayaran penyewa sehingga tidak terlalu sulit untuk mengingat jadwal tanggall pembanyaran penyewa karena didalam karna didalam kartu itu sudah tercantum dengan jelas. Apa lagi memiliki rumah sewaan lumayan banyak sehinggasulit untuk menginggatnya.³¹

Kemudian dengan responden selanjutnya ialah saya menggunakan sistem secara tertulis ini untuk mempermudah mereka dalam menghitung penghasilan mereka selama jangka waktu satu tahunnya, dan mereka lebih percaya karena ada tanda bukti pembayaran sewa rumah tesebut sehingga menjauhkan mereka dari kesalah pahaman.³²

³⁰Wawancara Ibu Tirta, 14 September 2015.

³¹Wawancara Ibu Arini, 14 September 2015.

³²Wawancara Ibu Melwati, 15 September 2015.

Dari hasil wawancara kepada responden di dalam akad secara tertulis dalam pembayaran sewa rumah tersebut terdapat syarat dan aturan tertentu seperti berikut :

- b. Tanggal dan jumlah pembayaran sewa rumah sewaan tersebut telah dicantumkan dengan jelas.
- c. Aturan yang ada pada rumah sewaan juga harus dipatuhi , seperti tidak boleh lelaki masuk kamar, menerima tamu tidak boleh sampai lewat jam yang telah ditulis dan lain sebagainya.
- d. Terlambat pembayaran sewa rumah akan mendapat teguran.
- e. Jika sudah diberi waktu jangka 3 bulan jika tidak juga membayar maka harus keluar dari rumah sewaan tersebut.
- f. Jika terjadi yang tidak baik selama berda di rumah sewaan baik itu berupa penjagaan lingkungan atau hal lainnya maka akan diteguran dan diberikan sanksi dan lainnya.

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan sebagian besar pemilik rumah sewaan menggunakan sistem pembayaran sewa rumah dengan cara tertulis karena tidak ada keraguan dan selisih paham dengan adanya bukti tertulis tersebut.

B. Analisis Terhadap Peranan Nilai Sewa Terhadap Perekonomian Masyarakat di Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.

Dengan berkembangnya masyarakat yang bertambah banyak, maka masyarakat banyak membutuhkan tempat tinggal baik itu untuk selamanya

atau hanya sementara. Maka dari itu masyarakat yang memiliki modal untuk membukak usaha mulai membangun dan memilih usaha rumah sewaan untuk menambah penghasilannya, hingga sampai sekarang yang diketahui di lingkungan kampus IAIN Bengkulu, rumah sewaan (kost) yang begitu menjamur. Dengan sistem pembayaran sewa rumah sewaan maka di klaripikasikan sebagai berikut :

1. SewaPerbulan

Dari hasil wawancara kepada ialah “sebelum memiliki usaha rumah sewaan adalah hanya seorang petani yang berkebun kopi, yang mana penghasilan pertahunnya kurang lebih Rp 20.000.000, kemudian membuat usaha rumah sewaa ini pada tahun 2009 yang mana masyarakat belum banyak memiliki usaha rumah sewaan seperti sekarang ini. membangun rumah sewaan ini dengan ukuran dan sebanyak 6 pintu yang mana modal yang kami keluarkan sebesar Rp 50.000.000 yang mana tanah sudah ada (tidak membeli tanah lagi). Kemudian kami mulai menyewakan rumah sewaan ini pada tahun 2010 yang setiap pembayarannya mulai dari Rp 400.000. Perkamar dengan pembiayaan oprasi prawatan dan listrik sebesar Rp 450.000/ bulannya. memiliki 2 orang anak yang mana anak pertama masi sekolah SD dan yang kedua belum sekolah. Dan selama memiliki usaha rumah sewaan ini jumlah total penghasilan aialah Rp1.950.000 pebulan. Dalam pembuatan usaha rumah sewaan ini harulah melihat letak dan konidisi (kualitas) untuk dapat menarik minat mahasiswa yang menyewa rumah sewaan ini, dapat menilai dengan membandingkan

rumah sewaan yang miliki belum berlantaikan keramik dengan rumah sewaan yang sudah berlantai karamik, kemudian dengan letak dan kondisi (kualitas) maka sewa dari rumah sewaan itu akan ada perbedaan nilainya.³³

Kemudian sama halnya yang diungkapkan dengan responden selanjutnya “ mulai membangun rumah sewaan pada tahun 2010. Dimana menghabiskan dana sebesar Rp 60.000.000 yang mana bangunan itu terdiri 8 pintu , mulai menyewakan rumah sewaan ini pada tahun 2011, menyewakan rumah sewaan ini dengan nilai ekonomi Rp 450.000 perbulan karena rumah sewakan ini sudah memiliki pasilitas yang baik yaitu sudah belantai karamik, memiliki kamar mandi yang sudah bagus karena dekat dengan jalan dan pemukiman warga. serta letak lokasi sangat strategis. Sedangkan nilai ekonomi dalam perawatan (pemeliharaan) dan listrik yang kami keluarkan berjumlah Rp 600.000 perbulannya. ada perbedaan penghasilan dari sebelum memiliki usaha rumah sewaan ini yang dimana mendapatkan pengahasilan hanya Rp 350.000 perbulan dari hasil warung manisan, dan kebun sawit yang penghasilannya Rp 3.000.000 sperbulan. Saya memiliki tanggungan 3 orang anak yang mana diantaranya masih sekolah, SD, SMP dan Kuliyah. Jumlah total penghasilan selama memiliki rumah sewaan Rp 3.000.000 perbulan.³⁴

Sedangkan menurut responden selanjutnya, harga rumah sewaan yang di sewakan ini Rp 400.000. perbulannya dan rumah sewaan ini mulai dibuat pada tahun 2008 kurang lebih 7 tahun yang lalu dan sudah 1 kali

³³Wawancara Ibu Santi, 14 September 2015.

³⁴Wawancara Ibu Rini, 14 September 2015.

perbaikan agar penyewa merasa nyaman dan menarik bagi penyewa untuk menempatnya. Selama perawatan rumah ini sudah mengeluarkan dana hampir Rp 15.000.000 dan dana listrik perbulannya ialah Rp 450.000. jumlah rumah sewaan yang miliki sebanyak 6 pintu yang penghasilannya Rp1.950.000 perbulannya. dengan tanggungan yang ada ialah 2 orang anak yang sama-sama kulia akan tetapi sebelum punya rumah sewaan ini memiliki kebun kopi yang mana penghasilannya pertahun Rp 30.000.000.³⁵

Kemudian dengan responden berikut ini, responden mengatakan tidak membangun rumah ini akan tetapi membeli rumah beserta rumah sewaan ini dari pemiliknya pada tahun 2014 dengan harga Rp 350.000.000 yang mana terdapat 7 kamar kost (rumah Sewaan) yang berbentuk pondokan putri. Dari kamar (kost) tersebut nilai ekonominya Rp 400.000 perbulan. Dalam pemerawatan dan pembayaran listrik biasanya Rp 350.000. Total bersih pendapatan dari hasil rumah sewaan ini pertahunya ialah Rp 2.4500.000perbulan. sebelu-sebelumnya hanya seorang PNS yang mana penghasilan Rp 6.000.000 perbulannya, dengan tanggungan 2 orang anak yang masi dibangku SD.³⁶

2. Sewa Tahun

Sama dengan yang dikatakan ialah responden mulai membangun rumah sewaan yan miliki pada tahun 2009, yang mana menghabiskan dana

³⁵Wawancara bapak Herman, 14 September 2015.

³⁶Wawancara Tirta, 14 September 2015.

sebesar Rp 65.000.000 dengan tanah yang sudah saya miliki sendiri. Saya mulai menyewakan rumah sewaan ini pada tahun 2010, dan jumlah rumah sewaan yang sudah kami miliki berjumlah 8 pintu yang nilai ekonominya sebesar Rp 450.000 perbulannya dan dana oprasional rumah sewaan ini sperti listrik ialah sebesar Rp 600.000 perbulan. Sebelum memiliki rumah sewaan ini hanya seorang petani kebun kopi yang mana penghasilan sebesar Rp 30.000.000 pertahunya. Selama memiliki usaha rumah sewaan ini mendapatkan penghasilah sebesar Rp 30.000.000 pertahunnya.³⁷

Selanjutnya yang diungkapkan responden berikutnya “mulai membangun rumah sewaan pada tahun 2011. Dimana menghabiskan dana sebesar Rp 135.000.000 yang mana bangunan itu terdiri 12 pintu , mulai menyewakan rumah sewaan ini pada tahun 2012, menyewakan rumah sewaan ini dengan nilai ekonomi Rp 500.000 perbulan karena rumah yang sewakan ini sudah memiliki pasilitas yang baik yaitu sudah belantai karamik, memiliki kamar mandi yang sudah didalam dan bagu, serta dekat dengan jalan dan pemukiman warga. serta letak lokasi sangat strategis. Sedangkan nilai ekonomi dalam perawatan (pemeliharaan) dan listrik yang kami keluarkan berjumlah Rp 750.000 perbulannya. dapat merasakan ada perbedaan penghasilan dari sebelum memiliki usaha rumah sewaan ini mendapatkan pengahsilan hanya Rp 63.000.000 pertahun dari hasil PNS, dan kebun sawit yang penghasilannya Rp 8.000.000 perbulan.³⁸

³⁷Wawancara ibu Pemi, 14 September 2015

³⁸Wawancara Ibu Arini, 14 September 2015.

Begitu juga dengan responden berikut ini, “responden memulai membangun usaha rumah sewaan ini pada tahun 2008 dari pembangunannya mengeluarkan dana oprasionalnya sebesar Rp 50.000.000 , yang mana rumah sewaan itu berjumlah 14 kamar masing-masing sewanya Rp 60.000.000 pertahun dalam 1 kamar. Sebelum memiliki rumah sewaan ini hanya seorang wira usaha yang mana berdagang dan juga memiliki berkebun. Memiliki penghasilan kurang lebih Rp 6.000.000 Perbulannya. Mengeluarkan dana sarana perlengkapan dan listrik kurang lebih sebesar Rp 600.000.³⁹

Selanjutnya dengan responden berikutnya, yang memiliki rumah sewahan sebanyak 20 pintu kamar, yang mana sistem pembayarannya pertahun sebesar Rp4.780.000, jika perbulannya Rp 300.000 perkamar, dalam pembayaran pemeliharaan dana stiap satu tahunnya Rp 5.760.000 pertahun, perbaikan ruamah sewaan ini dengan dana Rp 5.000.000 dan dana listrik Rp 600.000 perbulan, sebelumnya hanya seorang PNS kantor yang memiliki penghasilah Rp 4.000.000 perbulan. Dan memliki 3 orang anak yang masih sekolah.⁴⁰

Kemudian pernyataanresponden yang memulai membangun rumah sewaan mulai tahun 2011, mulai menyewakan rumah sewaan pada tahun 2012. Yang mana membangun rumah sewaan sebanyak 12 pintu dengan dana sebesar Rp 70.000.000, sistem yang di berikan kepada penyewa

³⁹Wawancara ibu nirma , 14 Septembe 2015.

⁴⁰Wawancara Ibu Melwati September 2015.

dengan bayaran Rp 57.000.000 pertahun. Tidak dibebankan dengan listrik karena biaya listrik itu ditanggung pemakai listrik atau penyewa rumah tersebut. Dengan perbedaan tempat dan lokasi serta kualitas rumah sewaan, sangat mempengaruhi perbedaan harga sewanya rumah sewaan tersebut. sebelumnya seorang pegawai PNS yang memiliki penghasilan Rp 4.000.000,- masi memiliki tanggungan 4 Orang anak yang masi bersekolah.⁴¹

Dari hasil penelitian dan wawancara yang peneliti dapat banyaknya masyarakat memiliki rumah sewaan ini berpendapatan dari berbagai macam profesi, dan berbeda pula penghasilan yang dimilikinya, mereka juga berpendapat bahwa ada perbedaan dan kesamaan bahwa tempat, lokasi dan kualitas suatu rumah swaan juga mempengaruhi nilai ekonomi rumah sewaan tersebut. Disini juga para pihak pememiliki rumah sewaan ini berkata bahwa sewaan yang mereka dapat tidak bisa dikatakan memiliki keuntungan yang sama. Dan dengan meliki tanggungan meka masing-masing bisa dikatakan mereka perekonomian mereka tidak sama.

Oleh sebab itu tidak bisa dikatakan dengan adanya rumah sewaan yang dimilikinya, seorang yang memiliki rumah sewaan ini memiliki ekonomi yang tinggi apabila dia memiliki beban tanggungan yang banyak dan kualitas letak serta suatu fisik rumah yang tidak mendukung maka akan begitu sulit juga untuk mendapatkan penghasilan yang sempurna.

⁴¹Wawancara bapak Susanto, 15 September 2015.

Dari sudut pandang peneliti hampir 90% rumah sewaan yang berada di wilayah area Kampus IAIN ini, semuanya terisi oleh Mahasiswa /mahsiswi kampus IAIN Bebgkulu sendiriDan semua rumah sewaan yang dilihat dinyatakan tidak terlalu banyak yang tidak ada penghuninya (pemyewanya) atau dikategorikan kosong. Yang mana hampir merata setiap pintu (kamar) rumah sewaan ini dihuni oleh satu orang saja.

Apa yang anda perlu tahu tentang Perjanjian Penyewaan Rumah:

- a. Perjanjian ini perlulah senang difahami oleh kedua-dua pihak. Walaubagaimanapun, pihak penyewa dan tuan rumah perlu memahami isi kandungan perjanjian ini dengan terperinci supaya hak masing-masing dapat ditegakkan jika berlaku perselisihan faham (dispute). Kadang-kadang, perjanjian ini disediakan oleh pihak ketiga iaitu peguam atau agen hartanah namun persetujuan haruslah dicapai oleh bakal penyewa dan tuan rumah sebelum ditandatangani. Tuan rumah juga boleh menyediakan sendiri perjanjian ini berdasarkan sampel dokumen yang disediakan di bawah.
- b. Perjanjian ini perlu menyatakan sewa bulanan yang perlu dibayar oleh penyewa. Bayaran untuk sewa bulanan akan ditetapkan pada tarikh tertentu (contohnya 1hb bagi setiap bulan) untuk memudahkan tuan rumah memantau kelewatan pembayaran. Akaun untuk pembayaran juga dinyatakan dalam Perjanjian Penyewaan untuk rujukan dan memudahkan kedua-dua pihak..

- c. Selain itu, deposit untuk menyewa rumah juga (biasanya, bayaran sewa untuk 2 bulan dan utiliti) akan dinyatakan untuk menjaga hak tuan rumah sekiranya penyewa 'melarikan diri' atau merosakkan harta benda di dalam rumah terbabit. Wang deposit ini akan dipulangkan kembali kepada penyewa apabila tempoh penyewaan sudah berakhir dan rumah ini ditinggalkan dalam keadaan baik dan terjaga.
- d. Senarai inventori barang-barang yang disediakan di dalam rumah terbabit seperti kipas, lampu, sofa, peti ais, katil dan televisyen akan turut dilampirkan bersama-sama dengan Perjanjian Penyewaan sebagai senarai semak untuk kedua-dua pihak. Jika berlaku kerosakan kepada barang-barang terbabit (dalam kes ini, penyewa yang merosakkan secara sengaja), tuan rumah berhak meminta ganti rugi. Walaubagaimanapun, terpujang kepada budi bicara tuan rumah kerana mungkin barang-barang itu sudah lama digunakan dan kerosakan tidak dapat dielakkan.
- e. Pembaikpulihan bagi kerosakan di dalam rumah perlu dinyatakan dengan jelas dalam Perjanjian Penyewaan. Biasanya, kerosakan kecil (minor damage) akan dibayar terlebih dahulu oleh penyewa kemudian diberitahu kepada tuan rumah untuk pengurangan bayaran sewa pada bulan itu. Bagi kerosakan besar (major damage), tuan rumah perlu mengambil tindakan sewajarnya seperti meminta kontraktor untuk membaik pulih kerosakan terbabit secepat mungkin. Contoh kerosakan

kecil ialah pili air tersumbat dan kerosakan besar mungkin atap bocor atau lantai pecah.

- f. Akhir sekali, selepas perjanjian ini dipersetujui dan ditandatangani kedua-dua pihak, ‘stamping’ perlu dibuat di Jabatan Hasil supaya dokumen ini dikira sah disisi undang-undang. Jika tidak, sebarang masalah yang berlaku tidak dapat diselesaikan di mahkamah dan seterusnya boleh mengakibatkan ketidakadilan kepada penyewa ataupun tuan rumah.. Bayaran untuk “stamping’ biasanya dikenakan kepada penyewa. Bagi tuan rumah, dokumen ini boleh dijadikan sumber pendapatan tambahan (extra income) jika ingin memohon pinjaman daripada bank. Oleh demikian, penyewa dan tuan rumah perlu menyedari hak masing-masing dan hak ini perlu dinyatakan dengan jelas dalam perjanjian ini. Ketiadaan dokumen ini mungkin akan menjadi kesilapan besar kepada penyewa dan juga tuan rumah terbabit jika berlakunya sesuatu masalah. Bagi pelebur hartanya pula, dokumen ini perlu dipandang serius kerana dokumen ini seolah-olah memberi jaminan pada hartanah yang disewakan tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dengan judul peranan rumah sewaan terhadap perekonomian masyarakat di Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dapat disimpulkan bahwa usaha rumah sewaan dapat meningkatkan pendapatan bagi pemilik rumah sewaan, dan otomatis perekonomian mereka meningkat, baik pendapatan perbulan maupun pertahun. Sedangkan dalam pembayaran sewa menyewa rumah tersebut terdapat jenis sistem pembayaran seperti:

- a. Pembyaran Bulanan
- b. Pembayaran Tahunan

B. Saran

Saran yang dapat dikemukakan sehubungan dengan hasil penelitian adalah :

1. Dengan menjamurnya rumah sewaan yang ada saat ini menyebabkan banyak dampak secara langsung, contohnya memperburuk kondisi lingkungan bagi kesehatan masyarakat. Oleh sebab itu, pemilik rumah sewaan tidak hanya memikirkan keuntungan materi saja yang didapat tetapi harus memikirkan dan mencari solusi kongkrit untuk lingkungan rumah sewaan miliknya agar menjadi aman, sehat dan tidak mencemari lingkungan yang sudah bersih.

2. Perlu adanya campur tangan dari pemerintah untuk membuat peraturan mengenai tarif dari rumah sewaan agar pemilik rumah sewaan bisa mempunyai panduan mengenai harga minimal dan maksimal yang akan dikenakan kepada penghuninya, agar terjadi suatu keseimbangan mengenai harga sewa tersebut dan yang paling penting dengan semakin banyaknya rumah sewaan yang ada saat ini pemerintah bisa juga membuat aturan baru mengenai tarif pajak yang akan dikenakan kepada pemilik rumah sewaan selain pajak bumi bangunan, karena saat ini rumah sewaan merupakan ajang bisnis bagi mereka yang mempunyai modal dan pada intinya pajak itu nanti bisa menambah kas pendapatan daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Hasan, Manajemen Bisnis Syariah, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2009.
- Anwar ,Muhammad. *Fiqih Islam*. Bandung : Al-Ma'arif. 1998.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN/MUI/IV/2000, *Tentang pembiayaan ijarah*. Edisi pertama. 2000.
- Gorman, Tom. *The Complete Ideal's Guides: Economics*. Jakarta: Prenada Media Group. 2009.
- Ghazaly Abdul, Dkk, 2010. *Fiqih Muamalat*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group. 2010.
- Huda, Qamarul. *Fiqh Mu'Amalah*. Jakarta: Sukses Offset. 2011.
- Hadi, Sutrisno, *Metode Research*. Yogyakarta : Yayasan PT. Fak Psikologi UGM. 1987.
- Karim, Helmi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 1997.
- Karim, Adi warman, *Bank islam*, edisi ke 4 jal, 2010
- Kasmir. *Kewirausahaan*. Jakarta: PT.Rajagrafindo persada. 2006.
- Mulyadi , Nitisusanto. *Kewirausahaan & Manajemen Usaha Kecil*. Bandung: ALFABET CV. 2010.
- Mohzer khaf, Mustafa Edwin Nasution. *Ekonomi Islam*. 2010.
- Muhamad, Abdul Kadir. *Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.1992.
- Nana, Suryadih, Sukmadinata. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung :PT Remaja Rosdakarya. 2011.
- Nitisusasto, Mulyadi. *Kewirausahaan dan Manajemen Usaha Kecil*, Bandung:Alfabeta. 2010.
- Rachmat Safei, *Fiqih Muamalah*. Bandung: Cv pustaka setia. 2011.
- Rahman, Afzan. *Doktrin Ekonomi Islam Jilid II*. Yogyakarta: PT.Dana Bhakti Wakaf. 1995.

- Rosadi, rusland. *Metode Penelitian Public Relatins dan Komunikasi*. Bandung: PT.Raja Grafind persada. 2010.
- Syafi'i,Muhammad, Antonio, *Bank Syria, dan Teori kepraktek*, Jakarta: Gema Insani, 2000.
- Sadono, Sukiro. *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*. Jakarta: Rajawali Pers. 2009.
- Subandi. *Ekonomi Pembangunan*. Bandung : Alfabeta ,2011.
- Suhrawardi. *HukumEekonomi Islam*.Jakarta: Sinar Grafika. 2000.
- Suharsimis, Arikonto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*. (Jakarta Rineka Cipta). 1993.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: PT.Raja Grafindo. 2001.
- Satrio. *Hukum Perjanjia*. Bandung : Citra Aditya. 1992.
- Sabio, ayyid,*Kitab Sunnah*. Jilid III,Bandung : Al-Ma'arif, 1993.
- Tanzeh, Ahmad. *Pengantar Metode Penelitan*. Yokyakarta : Sukses Offset. 2009.