

**PERILAKU PENYEWA DALAM PRAKTIK SEWA MENYEWA
INDEKOS DITINJAU DARI PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
(Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelara Sarjana Ekonomi (S.E)**

OLEH :

PUJI ASTUTI
NIM. 1316130220

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
TAHUN, 2017 M/ 1438 H**



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat: Jln. Raden Fatah Pagar Dewa Telp. (0736) 51276, 51171 Fax: (0736) 51171 Bengkulu

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh: **Puji Astuti, Nim. 1316130220** dengan judul: **"Perilaku Penyewa Dalam Praktik Sewa Menyewa Indeks Ditinjau dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)",** Program Studi Ekonomi Syariah Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan pembimbing II. Oleh karena itu, skripsi ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam sidang *munaqasyah* skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Bengkulu, 16 Juni 2017 M

22 Ramadhan 1438 H

Pembimbing I

Drs. Nurul Hak, MA

NIP. 196606161995031002

Pembimbing II

Nilda Susilawati, M.Ag

NIP. 197905202007102003



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat: Jln. Raden Fatah Pagar Dewa Telp. (0736) 51276, 51171 Fax: (0736) 51171 Bengkulu

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul: **“Perilaku Penyewa Dalam Praktik Sewa Menyewa Indeks Ditinjau Dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)”**, oleh: **Puji Astuti NIM. 1316130220**, 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 : Jum'at
Tanggal : 14 Juli 2017 M/ 20 Syawal 1438 H

Dinyatakan LULUS. Telah diperbaiki, dapat diterima, dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam bidang Ekonomi Syariah dan diberi gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Bengkulu, 24 Juli 2017 M
30 Syawal 1438 H

Tim Sidang Munaqasyah

Ketua

Drs. Nurul Hak, MA
NIP. 196606161995031002

Penguji I

Dr. H.M. Zaini Pa'un, MM
NIP. 195403231976121001

Sekretaris

Nilda Susilawati, M.Ag
NIP. 197905202007102003

Penguji II

Miti Yarmunida, M.Ag
NIP. 197705052007102002



Dr. Anamni, MA

NIP. 196109304121998032003

MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٦﴾

“Sesungguhnya bersama kesulitan pasti ada kemudahan”

(Al-insyirah: 6)

“Untuk meraih sebuah kesuksesan dalam setiap tugas yang sulit, anda harus melewati serangkaian kegagalan, untuk bisa menemukan keberhasilan sejati dalam hidup, anda harus mampu mengabaikan kekhawatiran dalam menghadapi sebuah kegagalan”

(Peter S. Temes: Power Purpose)

“Kesulitan tunduk pada orang yang berjuang, kesukaran takluk pada orang yang sabar, kekuatan mengiringi orang yang ikhlas”

(Jusuf Kalla)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

- 1. Ibu dan Ayah tercinta yang bernama Roslaini dan Pujo Harsono, kupersembahkan karya ini sebagai bukti hormat, dan rasa terima kasihku yang tak terhingga kepada ibu dan ayah, yang selalu mendo'akanku, memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan cinta kasih yang tiada terhingga dan yang tidak mungkin dapat kubalaskan.*
- 2. Kedua kakakku Heti Widia Rini dan Tri Sutia Ningsih serta kedua adikku Lestari dan Chandra Winata yang telah memberikan dukungan serta semangat.*
- 3. Kedua kakak iparku, Abdul Jalal dan Bambang Mangkusantoso yang telah memberikan dukungan dan berbagai bantuan selama penulis menyelesaikan kuliah, serta kedua Keponakanku Latifah Nurfadilah dan Pancha Cahya Pratama yang telah memberikan semangat.*
- 4. Sahabatku ZAJIMIFIDATA, Izatul yazidah, Elesmi dika Sari, Defi meilina putri, Dwi Irfa Rahma Dinda, Nursinta, M. Zadi Huda dan Amirul Mustofa yang telah memberikanku motivasi dan telah mengajarkanku arti dari sebuah persahabatan.*
- 5. Teman-teman seperjuanganku dari semester 1 hingga semester akhir yang tidak bisa kusebutkan satu persatu. Dan takakan pernah kulupakan, keluarga kecilku KKN kelompok 1 Pondok Kubang angkatan tahun 2016.*
- 6. Sahabat EKIS VIII A yang selalu kompak.*
- 7. Alamamater IAIN Bengkulu yang aku cintai dan aku banggakan.*

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi dengan judul “Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos Ditinjau dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selear Kota Bengkulu)”, adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di IAIN Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya 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, 16 Juni 2017 M

22 Ramadhan 1438 H

Mahasiswa yang menyatakan


Puji Astuti
NIM 131 613 0220

ABSTRAK

**Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos Ditinjau dari
Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa
Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)
oleh Puji Astuti, NIM.1316130220**

Latar belakang masalah dalam penelitian ini adalah mengenai perilaku penyewa indekos di wilayah Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, dimana sebagian penyewa belum menjalankan kewajibannya sebagai seorang penyewa. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perilaku penyewa dalam praktik sewa menyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dan Untuk mengetahui perilaku penyewa dalam praktik sewa menyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu ditinjau dari perspektif ekonomi Islam. Untuk mengangkat persoalan tersebut secara mendalam dan menyeluruh, penelitian menggunakan metode lapangan (*field research*) yang bersifat kualitatif yang bermanfaat untuk memberikan informasi, fakta dan data Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos ditinjau dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu). Kemudian data tersebut diuraikan, dianalisis, dan dibahas untuk menjawab permasalahan tersebut.

Dari hasil penelitian ditemukan bahwa, Perilaku penyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu belum bisa dikatakan baik secara keseluruhan, karena berdasarkan hasil penelitian, masih terdapat penyewa yang tidak mau bertanggung jawab ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan akibat kelalaiannya. Menurut pandangan ekonomi Islam, Perilaku penyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu sebagian belum berjalan sesuai dengan ketentuan syariat ekonomi Islam mengenai praktik sewa menyewa yang baik dan benar, karena dalam sistem ekonomi Islam mengajarkan tentang kewajiban bertanggung jawab, dan akhlak dalam melaksanakan sewa menyewa agar tidak terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya pihak yang merasa dirugikan.

Kata Kunci: Perilaku Penyewa Indekos

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala nikmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indeks ditinjau dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)”. Shalawat dan salam semoga senantiasa dilimpahkan pada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang menjadi uswatun hasanah bagi kita semua. Amin.

Penyusunan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Islam (S.E) pada Program Studi Ekonomi Syariah, Jurusan Ekonomi Islam pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini izinkan penulis mengucapkan rasa terimakasih teriring doa semoga menjadi amal ibadah dan mnedapat balasan dari Allah SWT, kepada:

1. Prof. Dr. H. Sirajuddin M, M.Ag, M.H, selaku Plt. Rektor IAIN Bengkulu.
2. Dr. Asnaini, MA, selaku Plt. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, yang telah memberikan masukan dan ide-ide yang baik selama semester 1 hingga semester akhir.
3. Idwal. B, MA, selaku Plt. Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
4. Drs. Nurul Hak, MA selaku pembimbing 1, yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dan arahan dengan penuh kesabaran.
5. Nilda Susilawati, M, Ag selaku pembimbing II yang telah membimbing dan memberikan arahan kepada penulis dengan penuh kesabaran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
6. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu yang telah mengajar dan membimbing serta memberikan berbagai ilmunya dengan penuh keikhlasan.

7. Staf dan karyawan Fakultas Ekonomi Islam Institut Agama Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi.
8. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mohon maaf dan mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulis ke depan.

Bengkulu, 16 Juni 2017 M
22 Ramadhan 1438 H
Penulis

PUJI ASTUTI
NIM. 1316130220

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
SURAT PERNYATAAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kegunaan Penelitian	4
E. Penelitian Terdahulu	5
F. Definisi Operasional	7
G. Metode Penelitian	15
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	15
2. Waktu dan Lokasi Penelitian	16
3. Informan Penelitian	16
4. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	16
5. Teknik Analisis Data	18
H. Sistematika Penulisan	18
BAB II KAJIAN TEORI	
A. Kajian Teori	20
1. Perilaku	20
a. Pengertian perilaku	20

b. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perilaku Manusia.....	21
2. <i>Ijarah</i>	23
a. Pengertian <i>Ijarah</i>	23
b. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	26
c. Jenis-jenis <i>Ijarah</i>	29
d. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	29
e. Hak dan Kewajiban dalam <i>Ijarah</i>	30
f. Sifat Akad <i>Ijarah</i>	31
g. Penyebab Batal dan Berakhirnya <i>Ijarah</i>	32
h. Akibat Hukum <i>Ijarah</i>	33
B. Kerangka Berpikir.....	35
1. Pengertian Perilaku.....	35
2. Pengertian <i>Ijarah</i>	35
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	37
A. Deskripsi Wilayah Penelitian.....	37
B. Jumlah Penduduk.....	38
C. Mata Pencaharian Penduduk.....	38
D. Sarana Pendidikan dan Ibadah.....	39
E. Tingkat Pendidikan Kehidupan Beragama.....	40
a. Tingkat Pendidikan Masyarakat.....	40
b. Kehidupan Beragama.....	41
F. Sumber Daya Alam.....	42
G. Lembaga Kesehatan.....	42
H. Perangkat dan Lembaga Kelurahan.....	42
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.....	44
B. Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu Ditinjau dari Perspektif Ekonomi Islam.....	53

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	58
B. Saran.....	59

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

- TABEL. 1 : Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan Pagar Dewa
- TABEL. 2 : Jumlah Sarana Pendidikan Kelurahan Pagar Dewa
- TABEL. 3 : Jumlah Sarana Peribadatan di Kelurahan Pagar Dewa
- TABEL. 4 : Jumlah Tingkat Pendidikan di Kelurahan Pagar Dewa
- TABEL. 5 : Jumlah Penganut Agama di Kelurahan Pagar Dewa

DAFTAR LAMPIRAN

- 1 : Blangko Judul
- 2 : Surat Izin Pra Penelitian
- 3 : Surat Izin Penelitian
- 4 : Surat Rekomendasi Penelitian KP2T Provinsi Bengkulu
- 5 : Surat Izin Penelitian dari Kelurahan Pagar dewa Kota Bengkulu
- 6 : Surat Keterangan Penunjukan Pembimbing
- 7 : Pedoman Wawancara
- 8 : Surat Keterangan Selesai Penelitian
- 9 : Lembar Bimbingan Studi
- 10 : Data Responden
- 11 : Daftar Tabel
- 10 : Hasil Dokumentasi

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk ciptaan Allah SWT, manusia diberi kelebihan dibanding makhluk yang lainnya, yaitu akal pikiran, nafsu dan kehendak. Manusia mempunyai berbagai kebutuhan yang kompleks, meliputi kebutuhan fisik untuk sandang, pangan, dan papan, kebutuhan sosial seperti rasa mencintai dan dicintai, dan kebutuhan individu seperti pengetahuan dan ekspresi diri.¹ Manusia tidak akan dapat memenuhi kebutuhannya sendiri dan harus berhubungan dengan orang lain. Salah satu cara untuk memenuhi hal tersebut adalah dengan sewa menyewa atau dalam islam sering disebut *Ijarah*.

Ijarah atau sewa menyewa adalah salah satu bukti bawasannya manusia itu makhluk sosial (*zoon politicon*), yaitu makhluk yang tidak bisa hidup tanpa adanya bantuan orang lain. Dikatakan demikian, karena didalam keseharian manusia selalu ada interaksi antara manusia satu dengan yang lain, dan hampir setiap aktivitas manusia melibatkan manusia yang lain, seperti halnya jual beli, berbisnis, dan termasuk juga sewa menyewa.²

Ijarah atau sewa menyewa, ialah kegiatan pemindahan hak pemanfaatan atau akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.

¹Mahmud Machfoedz, *Pengantar Pemasaran Modern*, (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), h. 3

²Nana Supriatna, *Ilmu Pengetahuan Sosial*, (Bandung: Grafindo, 2006), h. 48

Ijarah berasal dari kata “*ajara*” yang berarti kompensasi, ganjaran, ataupun imbalan. Objek dari kegiatan *ijarah* adalah jasa, baik jasa yang dihasilkan dari tenaga manusia, maupun jasa yang diperoleh dari pemanfaatan barang.³

Dalam sewa menyewa, pemilik objek atau orang yang menyewakan manfaat disebut *mu'jir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir*, sesuatu yang diakad untuk diambil manfaatnya disebut *ma'jur* (sewaan), dan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat yang disebut *ajran* atau *ujrah* (upah).⁴

Ketika *mu'jir* dan *musta'jir* sepakat mengadakan sewa menyewa, berarti masing-masing mereka juga memiliki hak dan kewajiban dalam hal tersebut.⁵ Adapun hak dan kewajiban *mu'jir* (pihak yang memberikan sewa), dan *musta'jir* (pihak penyewa) yaitu;

Kewajiban *mu'jir* diantaranya ialah, menyerahkan barang yang menjadi objek sewa, mengizinkan pemakaian barang yang disewakan, memelihara keberesan barang yang disewakan, kecuali kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa, sedangkan hak *mu'jir* ialah, menerima harga sewa.⁶

Kewajiban *musta'jir* diantaranya ialah, menyerahkan uang pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, menjaga dan memelihara barang sewaan, jika terjadi kerusakan pada barang sewaan yang disebabkan oleh penyewa itu sendiri maka penyewa wajib memperbaiki atau

³Muhammad Syafi'i A, *Sistem Keuangan Islam*, (Depok: Gema Insani, 2015), h. 52

⁴Idri, *Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Prenada media Group, 2015), h. 231

⁵Idri, *Ekonomi...*, h. 240

⁶Idri, *Ekonomi...*, h. 240

menggantinya. Sedangkan hak penyewa ialah, berhak mengambil manfaat dari barang yang telah disewanya.⁷

Terkait dengan hak dan kewajiban sewa menyewa, sering kali terjadi permasalahan, seperti terjadinya kerusakan pada barang sewaan yang ditimbulkan oleh pihak penyewa, maka seharusnya pihak penyewa memperbaiki atau mengganti barang sewaan tersebut, akan tetapi ada penyewa yang tidak mau bertanggung jawab, karena menganggap bahwa penyewa sudah membayar barang sewaan tersebut, sehingga tidak perlu lagi mengganti ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan.⁸

Berdasarkan observasi awal, permasalahan ini ditemukan oleh penulis setelah mewawancarai salah satu pemilik indekos yang terletak di Telaga Dewa Kota Bengkulu. Kenyataannya, pihak penyewa seringkali melanggar ketentuan-ketentuan yang sudah ditetapkan. Pihak yang memberikan sewaan mengeluh dengan perilaku penyewa yang tidak bertanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan oleh pihak penyewa. Misalnya, rusaknya tembok dikarenakan pihak penyewa memasang paku yang berlebihan pada tembok, rusaknya pintu akibat penyewa kurang hati-hati dalam menggunakan. Seharusnya pihak penyewa mengganti atau memperbaiki kerugian tersebut.⁹

Dengan melihat permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa**

⁷Idri, *Ekonomi...*, h. 240

⁸Andreas Lako, *Reformasi Paradigma Bisnis dan Akuntansi*, (Jakarta: Erlangga, 2012), h.

⁹Kasih, pemilik indekos, Wawancara pada tanggal 2 November 2016

Menyewa Indekos Ditinjau dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perilaku penyewa dalam praktik sewa menyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu?
2. Bagaimana perilaku penyewa dalam praktik sewa menyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu ditinjau dari perspektif ekonomi Islam?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perilaku penyewa dalam praktik sewa menyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.
2. Untuk mengetahui perilaku penyewa dalam praktek sewa menyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu ditinjau dari perspektif ekonomi Islam.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini berguna untuk memberikan gambaran dan wawasan tentang sewa menyewa indekos. Selain itu diharapkan dapat menjadi

literatur untuk penelitian selanjutnya, bermanfaat secara teori dan aplikasi dalam rangka mengembangkan pengetahuan tentang sewa menyewa.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi masyarakat yang terlibat dalam sewa menyewa, agar kedepannya pihak penyewa ataupun pihak yang memberikan sewaan menjalankan tanggung jawabnya masing- masing, untuk menghindari adanya pihak yang merasa dirugikan.

E. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, terdapat beberapa penelitian sebelumnya, yaitu:

Neti Desti, "*Sewa Menyewa Rumah Tanpa Menggunakan Alat Bukti Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam*", pada tahun 2004. Metode penelitian menggunakan metode kualitatif dengan jenis penelitian termasuk dalam penelitian kasus dengan menggunakan teknik pengumpulan data wawancara, observasi dan dokumentasi. Kesimpulan dari penelitian tersebut adalah, sewa menyewa rumah tanpa menggunakan alat bukti menurut hukum positif dan hukum islam adalah boleh, akan tetapi tidak memiliki kekuatan secara hukum. Jika dikemudian hari adanya pihak yang merasa dirugikan, maka pihak tersebut tidak dapat berbuat apa-apa sebab mereka tidak memiliki alat bukti yang dapat digunakan untuk penyelesaian masalah tersebut. Adapun yang membedakan penelitian tersebut adalah peneliti terdahulu meneliti tentang sewa menyewa yang tidak menggunakan alat bukti menurut hukum

positif dan hukum Islam, sedangkan penelitian disini membahas mengenai tanggung jawab yang harus dilaksanakan penyewa di dalam sistem ijarah.¹⁰

Ratri Widiastuti, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta*", pada tahun 2010. Metode penelitian menggunakan jenis deskriptif analitik yaitu, menggambarkan praktik sewa menyewa dan menggambarkan secara jelas permasalahan yang terdapat dalam penelitian. Teknik pengambilan data dengan observasi langsung, angket, interview dan sumber data yang terkait. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa kesepakatan yang terjadi antara pihak penyewa dan pihak yang memberikan sewa dilakukan secara lisan dan tertulis. Hal ini dilakukan sesuai dengan hukum Islam dengan memenuhi rukun dan syarat. Perbedaannya dengan penulis yaitu terletak pada variabel yang diteliti.¹¹

Lesi Fitri Yani, "*Peranan Rumah Sewaan Terhadap Perekonomian Masyarakat Dikecamatan Selebar Kota Bengkulu*" pada tahun 2016. Metode penelitian menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang dilakukan dalam pengumpulan data adalah lapangan (*fieldresearch*) yaitu dengan mencari sumber-sumber data langsung di lapangan dengan pemilik usaha rumah sewaan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa usaha rumah sewaan dapat meningkatkan pendapatan bagi pemilik rumah sewaan,

¹⁰Neti Desti, "Sewa menyewa Rumah Tanpa Menggunakan Alat Bukti Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam", (*Skripsi* Mu'amalah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Bengkulu, 2005).

¹¹Ratri Widiastuti, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta*", (*Skripsi* Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta 2010).

dan otomatis perekonomian mereka meningkat, baik pendapatan perbulan, maupun pertahun. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penulis ialah, peneliti terdahulu lebih menjurus ke peran rumah sewaan, sedangkan penulis membahas mengenai perilaku penyewa.¹²

F. Definisi Operasional

1. Pengertian Perilaku

Perilaku berasal dari kata “peri” dan “laku”. Peri berarti cara berbuat kelakuan perbuatan, dan laku berarti perbuatan, kelakuan, cara menjalankan. Belajar dapat didefinisikan sebagai satu proses dimana suatu organisasi berubah perilakunya sebagai akibat pengalaman.

Skinner membedakan perilaku menjadi dua, yakni :

- a) Perilaku yang alami (*innate behaviour*), yaitu perilaku yang dibawa sejak organisme dilahirkan yang berupa refleks-refleks dan insting-insting.
- b) Perilaku operan (*operant behaviour*) yaitu perilaku yang dibentuk melalui proses belajar.¹³

Perilaku adalah tindakan atau aktivitas dari manusia itu sendiri yang mempunyai bentangan yang sangat luas antara lain : berjalan, berbicara, menangis, tertawa, bekerja, kuliah, menulis, membaca, dan sebagainya.

Dari uraian ini dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud perilaku manusia

¹²Lesi Fitri Yani, “Peranan Rumah Sewaan Terhadap Perekonomian Masyarakat Di kecamatan Selebar Kota Bengkulu”, (*Skripsi* Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Bengkulu 2016).

¹³Definisi-pengertian.com. *Definisi Pengertian Perilaku Menurut Ahli*. (Sumber: <http://www.definisi-pengertian.com> dan diakses pada 25/04/2017 pukul 14.00 Wib

adalah semua kegiatan atau aktivitas manusia, baik yang diamati langsung, maupun yang tidak dapat diamati oleh pihak luar.¹⁴

Dalam ekonomi, perilaku sering dikaitkan dengan perilaku konsumen, yang terpusat pada cara individu mengambil keputusan untuk memanfaatkan sumber daya mereka yang tersedia seperti, waktu, uang dan usaha, guna membeli barang dan jasa yang berhubungan dengan kebutuhan sehari-hari.¹⁵

2. Pengertian Praktik

Seseorang yang telah mengetahui stimulus/objek kesehatan, kemudian mengadakan penilaian atau pendapat terhadap apa yang diketahui, proses selanjutnya diharapkan ia akan melaksanakan/mempraktikkan apa yang diketahui atau disikapinya (dinilai baik).

3. Pengertian Ijarah

Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru*, yang menurut bahasa bermakna ganti dan upah. Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda pendapat dalam mendefinisikan *ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:

- (1) Menurut Hanafiyah, *ijarah* ialah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.

¹⁴Henny. *Definisi Pengertian Perilaku*, (sumber: <http://www.definisi-pengertian.com> diakses pada 25/04/2017 pukul 14.00 Wib

¹⁵Leon Schiffman, Leslie Lazar Kanuk, alih bahasa Zoelkifli Kasip, *Perilaku Konsumen*, Cet, 4, (Indonesia: PT Macana Jaya Cemerlang, 2008), h. 6

- (2) Menurut Malikiyah, *ijarah* ialah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.
- (3) Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah, *ijarah* ialah akad atas manfaat yang diketahui dan sengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.
- (4) Menurut Muhammad Al-Syarbini Al-khatib, yang dimaksud dengan *ijarah* ialah, pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.
- (5) Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijarah* ialah, suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.
- (6) Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa *ijarah* ialah, akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.

Dari berbagai pendapat para ulama, dapat disimpulkan bahwa *ijarah* ialah menukarkan sesuatu dengan disertai imbalannya, diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti sewa menyewa.¹⁶

4. Pengertian Indekos

Indekos atau kos adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan). Kata ini diserap dari frasa bahasa Belanda "in de kost". Definisi "in de kost"

¹⁶Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), h. 114-115

sebenarnya adalah "makan di dalam", tetapi dapat pula berarti "tinggal dan ikut makan" di dalam rumah tempat menumpang tinggal.¹⁷

5. Pengertian Ekonomi Islam

Beberapa pendefinisian yang diartikan oleh para ekonomi muslim bagaimana mereka menangkap pesan yang terkandung dalam Al-Qur'an dan sunnah Nabi SAW terhadap permasalahan ekonomi. Adapun definisi-definisi tersebut antara lain:

- (1) Muhammad bin Abdullah Al Arabi, menurutnya ekonomi Islam adalah kumpulan prinsip-prinsip umum tentang ekonomi yang kita ambil dari Al-Qur'an dan sunnah Nabi Muhammad SAW dan pondasi ekonomi yang kita bangun atas dasar pokok-pokok itu dengan mempertimbangkan kondisi lingkungan dan waktu.
- (2) Muhammad Abdul Manan, mendefinisikan ekonomi Islam sebagai ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah- masalah ekonomi rakyat yang diilhami oleh nilai- nilai Islam.
- (3) Metwally, menurutnya ekonomi Islam dapat didefinisikan sebagai ilmu yang mempelajari perilaku muslim (yang beriman) dalam suatu masyarakat islam yang mengikuti Al-Qur'an dan sunnah Nabi SAW, *ijma* dan *qiyas*.
- (4) Muhammad Syauki Al Fanjari, bahwa ekonomi islam adalah segala sesuatu yang mengendalikan dan mengatur aktifitas ekonomi sesuai dengan pokok- pokok Islam dan politik ekonominya.

¹⁷<https://id.wikipedia.org/wiki/Indekos> (diakses pada 25/04/2017 pukul 14.00 Wib)

(5) Abdullah Abdul Husain, mendefinisikan ekonomi Islam adalah sebagai ilmu tentang hukum- hukum syariat aplikatif yang diambil dari dalil-dalilnya yang terperinci tentang persoalan yang terkait dengan mencari, membelanjakan, dan cara- cara mengembangkan harta.

Dari berbagai definisi ekonomi Islam tersebut, dapat disimpulkan bahwa ekonomi Islam adalah kumpulan prinsip umum tentang perilaku ekonomi umat yang bersumber dari Al-Qur'an dan Sunnah Nabi Muhammad SAW.¹⁸

a. Karakteristik Ekonomi Islam

(1) Bersumber dari Illahiyah

Sumber awal ekonomi Islam yang merupakan bagian dari *muamalah*, berbeda dengan sumber sistem ekonomi lainnya karena merupakan peraturan dari Allah SWT. Ekonomi Islam dihasilkan dari agama Allah dan mengikat semua manusia tanpa terkecuali. Sistem ekonomi islam memiliki keunggulan sebagai suatu sistem ekonomi yang dijamin dengan hukum-hukum agama yang diwujudkan dalam aturan haram dan halal. Posisi halal dan haram dalam pandangan Islam berada dalam semua bentuk aktifitas, misalnya perbuatan penjual dan pembeli.

(2) Ekonomi Pertengahan dan Berimbang

Ekonomi Islam memadukan kepentingan pribadi dan kemaslahatan masyarakat dalam bentuk yang berimbang. Diantara

¹⁸Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*. (Jakarta: Erlangga, 2012), h. 10

bukti sifat pertengahan dan keberimbangan ekonomi Islam antara lain adalah posisi tengah yang diberikan kepada negara untuk melakukan intervensi bidang ekonomi. Aliran kapitalis tidak memberikan toleransi kepada negara untuk melakukan intervensi dalam aktivitas-aktivitas ekonomi, sementara aliran sosialis melihat perlunya dominasi negara untuk melakukan intervensi dalam aktivitas ini dengan tujuan meniadakan kepemilikan pribadi.

(3) Ekonomi Berkecukupan dan Berkeadilan

Ekonomi Islam memiliki kelebihan dengan menjadikan manusia sebagai fokus perhatian. Manusia diposisikan sebagai pengganti Allah di bumi untuk memakmurkannya dan tidak hanya untuk mengeksplorasikan kekayaan dan memanfaatkannya saja. Ekonomi ini ditujukan untuk memenuhi dan mencukupi kebutuhan manusia, berbeda dengan ekonomi kapitalis dan sosialis dimana fokus perhatiannya adalah kekayaan.

Jaminan sosial dalam Islam dipusatkan atas dua asas pokok, yaitu asuransi umum, dan masyarakat dalam sumber-sumber umum negara. Asas pertama tidak menuntut lebih dari adanya jaminan kebutuhan hidup atau kebutuhan individu, asas kedua menuntut adanya pemenuhan lebih luas yang mencerminkan kesetaraan dalam hidup.

(4) Ekonomi Pertumbuhan dan Keberkahan

Ekonomi Islam memiliki kelebihan dari sistem yang lain yaitu, beroperasi atas dasar pertumbuhan dan investasi harta secara legal, agar tidak berhenti dari rotasinya dalam kehidupan sebagai bagian dari meditasi jaminan kebutuhan pokok bagi manusia. Islam memandang harta dapat dikembangkan hanya dengan bekerja. Hal itu hanya dapat terwujud dalam usaha keras untuk menumbuhkan kemitraan dan memperluas unsur-unsur produksi agar terciptanya pertumbuhan ekonomi dan keberkahan secara kebersamaan.

Usaha yang dilakukan adalah melalui perputaran modal di tengah masyarakat Islam dalam bentuk modal produksi sebagai kontribusi terhadap aturan-aturan yang dikembangkan. Islam melarang keras adanya praktik monopoli, penumpukan dan penghentian atau pengalokasian perputaran harta.¹⁹

b. Tujuan, Kegunaan, dan Pentingnya Ekonomi Islam

Penerapan sistem ekonomi Islam dalam suatu negara bertujuan untuk: Pertama, membumikan syariat Islam dalam sistem ekonomi dalam suatu negara secara *kaffah*. Penerapan ini disebabkan sistem ekonomi Islam merupakan urat nadi pembangunan masyarakat yang di dalamnya muncul karakter masyarakat yang bersifat spiritual dan material. Kedua, membebaskan masyarakat muslim dari belenggu Barat yang menganut sistem ekonomi kapitalis, dan Timur yang

¹⁹Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip...*, h. 10-12

menganut sistem ekonomi komunis serta mengakhiri keterbelakangan ekonomi masyarakat atau negara-negara muslim. Ketiga, menghidupkan nilai-nilai Islami dalam seluruh kegiatan ekonomi dan menyelamatkan moral umat dari paham materialisme-hedonisme. Keempat, menegakkan bangunan ekonomi yang mewujudkan persatuan dan solidaritas negara-negara muslim dalam satu ikatan risalah Islamiyah. Kelima, tujuan akhir dari penerapan ekonomi Islam adalah mewujudkan *falah* (kesejahteraan) masyarakat secara umum. *Falah* dalam kehidupan ekonomi dapat dicapai dengan penerapan prinsip keadilan dalam kehidupan ekonomi.

Misalnya, adil dalam produksi diwujudkan dalam bentuk tidak membebankan pajak pada biaya produksi sehingga harga tidak meningkat. Disamping itu, *falah* juga bisa terwujud dengan menerapkan prinsip keseimbangan dalam kehidupan ekonomi. Prinsip ini termanifestasi pada penyaluran zakat oleh muzakki kepada mustahik. Melalui zakat, para mustahik dapat memenuhi kebutuhan pokok mereka. Dari sinilah *falah* dapat diwujudkan dalam kehidupan masyarakat.

Adapun kegunaan penerapan sistem ekonomi Islam dalam seluruh kegiatan ekonomi adalah: pertama, merelisasikan pertumbuhan ekonomi dengan mengikutsertakan seluruh komponen bangsa. Kedua, sistem ekonomi Islam memainkan peranan yang penting dalam menyusun rencana pertumbuhan ekonomi yang proaktif dan jauh dari

penyelewengan. Ketiga, mewujudkan kesatuan ekonomi bagi seluruh dunia Islam demi mewujudkan kesatuan politik.

Pentingnya ekonomi Islam diterapkan dalam suatu negara, yaitu untuk menguatkan persatuan umat Islam dalam kemandirian ekonomi, karena perekonomian dunia belakangan ini dikuasai oleh paham individualis (kapitalis) dan komunis (sosialis) yang masing-masing kelompok mempunyai ekonomi yang berbeda dengan politik ekonomi Islam. Selain itu politik ekonomi Islam merupakan politik ekonomi yang menyeluruh, dan terkendali.²⁰

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini masuk kedalam kategori penelitian *kualitatif deskriptif* yaitu, data yang dikumpulkan umumnya berbentuk kata-kata, jika terdapat angka-angka sifatnya hanya menunjang. Data yang dimaksud meliputi transkrip wawancara, foto-foto, dan dokumen-dokumen.²¹

²⁰Rozalinda, *Ekonomi Islam: Teori dan Aplikasinya Pada Aktivitas Ekonomi*, (Depok: Raja Grafindo, 2013), h. 3-4

²¹Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitataif*, (Bandung: Pustaka Setia, 2002), h. 61

b. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dimana peneliti terjun langsung ke lapangan untuk mendapatkan informasi.²²

2. Waktu dan Lokasi Penelitian

a. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan mulai dari bulan Februari hingga Mei 2017.

b. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Lokasi ini dipilih berdasarkan pengamatan peneliti, bahwa sering terjadinya permasalahan yang berkaitan dengan indekos. Selain itu, di wilayah ini juga terdapat sebuah universitas, sehingga banyak di temukan indekos, hal ini dapat mempermudah peneliti menemukan responden untuk mencari informasi lebih lanjut.

3. Informan Penelitian

Dalam penelitian ini, informan dipilih dengan menggunakan metode *purposive sampling* yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu misalnya orang yang mempunyai jabatan tertentu, kedudukan dan kecakapan yang dapat memberikan informasi secara jelas.²³

Jumlah informan yang dipilih yaitu sebanyak sepuluh orang pihak penyewa dan sepuluh orang pihak yang memberikan sewaan dengan

²²Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 3

²³Sugiyono, *Statistika untuk Penelitian*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2009), h. 68

alasan, agar data yang diperoleh dan diperlukan lebih banyak dan bervariasi, sehingga analisa data yang dilakukan akan lebih akurat.

4. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

a. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Data primer

Penelitian ini menggunakan data primer karena objek data yang berupa wawancara langsung kepada pemilik sewaan dan penyewa di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu.

2. Data sekunder

Penelitian ini juga menggunakan data sekunder karena data diperoleh dari buku-buku yang menyangkut tentang pembahasan penelitian.

b. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah

1. Observasi

Observasi dilakukan peneliti melalui pengamatan secara langsung terhadap objek penelitian. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran tentang hal-hal yang berhubungan dengan penelitian yang akan dilakukan.

2. Wawancara

Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui wawancara terstruktur yang dilakukan secara langsung dengan masyarakat di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu yang terlibat dalam sewa menyewa indekos, untuk

mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan sewa menyewa di lokasi tersebut.

3. Dokumentasi

Data hasil penelitian juga dikumpulkan melalui pengkajian dokumen. Dokumen yang relevan dengan masalah penelitian. Metode ini digunakan untuk menggali data yang mengandung petunjuk-petunjuk tertentu yang dibutuhkan untuk menunjang penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Pada penelitian ini, teknik analisis data yang dipakai adalah teknik analisa data lapangan, dimana peneliti melakukan wawancara langsung pada responden.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini terbagi atas limabab yang terbagi atas sub bab dengan perincian sebagai berikut:

BAB 1: Menguraikan tentang pendahuluan yang secara ilmiah merupakan pondasi dari setiap karya tulis yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: Mengurai teori yang membahas permasalahan terkait dengan substansi penelitian. Yang terdiri dari pengertian perilaku, pengertian *ijarah* (sewa menyewa), dasar hukum, jenis- jenis, rukun dan syarat, hak dan kewajiban, sifat akad, penyebab yang membatalkan *ijarah*,

akibat hukum, pengembalian sewaan, dan menyewakan barang sewaan, perspektif ekonomi Islam, serta kerangka berpikir.

BABIII: Gambaran umum objek penelitian, yang berisi tentang deskripsi wilayah penelitian.

BAB IV : Berisi tentang hasil penelitian perilaku sewa menyewa indekos di wilayah kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, dan implementasi perilaku penyewa jika ditinjau dari perspektif ekonomi Islam.

BAB V : Berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan hasil penelitian yang ditemukan oleh penulis.

BAB II

KAJIAN TEORI DAN KERANGKA BERPIKIR

A. Kajian Teori

1. Perilaku

a. Pengertian Perilaku

Perilaku berasal dari kata “peri” dan “laku”. Peri berarti cara berbuat kelakuan perbuatan, dan laku berarti perbuatan, kelakuan, cara menjalankan. Belajar dapat didefinisikan sebagai satu proses dimana suatu organisasi berubah perilakunya sebagai akibat pengalaman.

Skinner membedakan perilaku menjadi dua, yakni :²⁴

- (1) Perilaku yang alami (*innate behaviour*), yaitu perilaku yang dibawa sejak organism dilahirkan yang berupa refleks-refleks dan insting-insting.
- (2) Perilaku operan (*operant behaviour*) yaitu perilaku yang dibentuk melalui proses belajar.

Perilaku adalah tindakan atau aktivitas dari manusia itu sendiri yang mempunyai bentangan yang sangat luas antara lain : berjalan, berbicara, menangis, tertawa, bekerja, kuliah, menulis, membaca, dan sebagainya. Dari uraian ini dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud perilaku manusia adalah semua kegiatan atau aktivitas manusia, baik

²⁴Henny. *Definisi Pengertian Perilaku*, (sumber: <http://www.definisi-pengertian.com> diakses pada 25/04/2014, pukul 21.00 WIB

yang diamati langsung, maupun yang tidak dapat diamati oleh pihak luar.²⁵

Perilaku adalah perbuatan baik dan buruk dalam kehidupan sehari-hari yang melekat pada diri seseorang dan secara spontan diwujudkan dalam tingkah laku dan perbuatan.²⁶

b. Faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku manusia

1. Kebutuhan sandang pangan
2. Kebutuhan akan keselamatan
3. Kebutuhan akan harga diri
4. Kebutuhan akan kesempatan untuk dapat mengembangkan potensi
5. Kebutuhan akan kasih sayang

Perilaku yang ada pada seseorang tersebut sangat dipengaruhi oleh akan kebutuhan-kebutuhan yang dihadapi oleh seseorang karena faktor di atas merupakan suatu daya gerak dalam diri seseorang untuk melakukan sesuatu hal yang dapat memberikan warna kepadanya, apakah perilaku yang baik atau sebaliknya.²⁷

Perilaku pada manusia dapat dibedakan antara perilaku refleksif dan perilaku yang non-refleksif. Perilaku yang refleksif merupakan perilaku yang terjadi atas reaksi-reaksi secara spontan terhadap stimulus yang mengenai organisme tersebut misalnya

²⁵Henny. *Definisi Pengertian Perilaku*, (sumber: <http://www.definisi-pengertian.com> diakses pada 25/04/2014, pukul 21.00 WIB

²⁶M.A Subandi, *Psikologi Agama dan Kesehatan Mental*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013), h. 1

²⁷Sarjono Soekanto, *Sosiologi Keluarga tentang Ikhwal Keluarga Remaja dan Anak*, (Jakarta: Reka Cipta, 2004), h. 26-27

mengedipkan mata dan lain-lain. Lain halnya dengan perilaku non-refleksif, perilaku ini dikendalikan atau diatur oleh pusat kesadaran atau otak. Proses yang terjadi dalam otak atau pusat kesadaran ini disebut proses psikologis.²⁸

Pada perilaku manusia, perilaku psikologis inilah yang dominan, merupakan perilaku yang banyak pada diri manusia. Perilaku atau aktivitas atas dasar psikologis inilah yang disebut aktifitas psikologis atau perilaku psikologis. Perilaku yang ada dalam diri manusia juga dipengaruhi oleh lingkungan dimana mereka berada.²⁹

2. *Ijarah* (sewa menyewa)

a. Pengertian *Ijarah*

Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru*, yang menurut bahasa bermakna ganti dan upah. Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda pendapat dalam mendefinisikan *ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:

- (1) Menurut Hanafiyah, *ijarah* ialah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.
- (2) Menurut Malikiyah, *ijarah* ialah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.

²⁸Bimo Walgito. *Pengantar Psikologi Umum*, (Yogyakarta: PT Remaja Rosdakarya, 2004), h, 12

²⁹Bimo Walgito. *Pengantar...*, h. 12

- (3) Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah, *ijarah* ialah akad atas manfaat yang diketahui dan sengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.
- (4) Menurut Muhammad Al-Syarbini Al-khatib, yang dimaksud dengan *ijarah* ialah, pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.
- (5) Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijarah* ialah, suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.
- (6) Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa *ijarah* ialah, akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.

Dari berbagai pendapat para ulama, dapat disimpulkan bahwa *ijarah* ialah menukarkan sesuatu dengan disertai imbalannya, diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti sewa menyewa.³⁰

Kata *ijarah* juga dapat diartikan sebagai upah, sewa, jasa, atau imbalan, yaitu salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam upaya memenuhi kebutuhan hidup manusia.³¹ Dalam transaksi *ijarah*, yang ditekankan atau yang menjadi objek jaminan transaksi adalah penggunaan manfaat atas sebuah aset.³²

Menurut Chairuman P, dan Suhrawardi, yang dimaksud dengan *ijarah* adalah pengambilan manfaat sesuatu benda tanpa mengurangi

³⁰Hendi Suhendi, *fiqh muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2011), h. 114-115

³¹Asyraf Wajdi, *Sistem Keuangan Islam*, (Jakarta: PT. Raja grafindo Persada, 2015), h. 279

³²Slamet Wiyono, *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syari'ah* (Jakarta: PT Grasindo, 2005), h. 142

wujud dan nilai bendanya sama sekali dan yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan seperti manfaat tanah dijadikan tempat parkir, rumah, warung makan dan sebagainya. Dengan demikian, perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang berunsurkan adanya pemilikan faedah atau manfaat yang telah diketahui serta disengaja dengan adanya upah atau ongkos sebagai pengganti dari pihak lain.³³

Sewa menyewa juga dapat diartikan sebagai sesuatu yang dijanjkan dan dibayar penyewa sebagai kompensasi atau pembayaran manfaat yang dinikmatinya. Setiap sesuatu yang layak dianggap harga dalam jual beli maka dianggap layak sebagai sewa dalam ijarah. Mayoritas ulama mengatakan “*syarat yang berlaku untuk harga, juga berlaku pada sewa*” selain itu sewa dan upah harus sesuatu yang bernilai dan diperbolehkan oleh *syara'* yang harus diketahui jumlahnya.³⁴

Akad *ijarah* identik dengan akad jual beli, namun demikian, dalam *ijarah* kepemilikan barang dibatasi dengan waktu tertentu, melalui bayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.³⁵

³³Idri, *Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi* (Jakarta: Prenada media Group, 2015), h. 232

³⁴Dimyaudin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008). h. 159

³⁵Dimyaudin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*,... h. 153

b. Dasar Hukum Ijarah

Dasar hukum *ijarah* dalam Al-Qur'an adalah :

(1) Al-Qur'an

أَجُورَهُنَّ فَكَاتُوهُنَّ لَكُمْ أَرْضَعْنَ فَإِنَّ

*Jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya (Q.S. Al-Thalaq: 6)*³⁶

الْقَوِيُّ اسْتَجَرْتُمْ مِنْ خَيْرٍ إِنَّ اسْتَجْرَهُ يَتَأْتِي حَدَّهُمَا قَالَتْ
الْأَمِين

*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". (Q.S. Qashash: 26)*³⁷

بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا أَلَاءَ الْمُؤْمِنِينَ يَتَأْتِيهَا
اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرْضَى عَنْ تَجْرَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ

29. 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. (Q.S. An-Nisa: 29)³⁸

³⁶Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Yogyakarta, Diponegoro, 2010) h.

³⁷Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*..., h. 310

³⁸Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*..., h. 65

(2) Hadis

وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ (قَالَ اللَّهُ تَعَالَى ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا , فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا , فَاسْتَوَى مِنْهُ، وَمَنْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ) رَوَاهُ مُسْلِمٌ

Dari Abu Hurairah Radliyallaahu'anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu 'alaihiwaSallam bersabda: "Allah 'Azzawa Jalla berfirman: Tiga orang yang Aku menjadi musuhnya pada hari kiamat ialah: Orang yang memberi perjanjian dengan nama-Ku kemudian berkhianat, orang yang menjual orang merdeka lalu memakan harganya, dan orang yang mempekerjakan seorang pekerja, lalu pekerja itu bekerja dengan baik, namun ia tidak memberikan upahnya." Riwayat Muslim.

Hadits di atas menjelaskan bahwa ada tiga hal yang di benci Allah, pertama bersumpah atas nama Allah, lalu berkhianat. Kedua, menjual orang yang merdeka, kemudian memakan hasil dari pekerjaannyaitu. Ketiga, memperkerjakan seseorang dengan ketentuan upah yang jelas, tetapi dia tidak memberikan upahnya kepada pekerja tersebut.³⁹ Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa :

1. Haram berjanji, kemudian pada akhirnya dikhianati
2. Haram menjual orang yang merdeka
3. Haram memakan upah seorang pekerja dengan tidak memberikan upah mereka

³⁹Bulughul Maram Five in One, (Noura Books, PT. Mizan Publika, Jakarta, 2012) h. 545

وَ فِى الْبَابِ عَنِ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عِنْدَ أَبِي يَعْلَى وَ الْبَيْهَقِيِّ وَ جَابِرٍ
عِنْدَ الطَّبْرِيِّ رُكُلُهَا ضِعْفٌ

Dari Ibnu Umar Radliyallaah'anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Berikanlah kepada pekerja upahnya sebelum mengering keringatnya." Riwayat Ibnu Majah.

Hadits di atas menjelaskan bahwa hak seseorang harus dibayarkan, terutama upah sebagai ganti keringat yang telah dikeluarkan oleh pekerja. Pada umumnya upah diberikan sesuai dengan yang dia kerjakan dalam suatu hari. Akan tetapi, pada kenyataannya banyak sekali yang menangguk dan mengulangi pembayaran upah. Oleh karena itu hadits di atas menganjurkan untuk segera membayar upah pekerja sebelum keringatnya kering (dengan sesegera mungkin).⁴⁰

وَ عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ:
(مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا, فَلْيُسَلِّمْ لَهُ أَجْرَتَهُ) رَوَاهُ عَبْدُ الرَّزَّاقِ وَ فِيهِ انْقِطَاعٌ, وَ وَصَلَهُ
الْبَيْهَقِيُّ مِنْ طَرِيقِ أَبِي حَنِيفَةَ

Dari Abu Said Al-Khudry Radliyallaahu 'anhu bahwa Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Barang siapa mempekerjakan seorang pekerja hendaknya ia menentukan upahnya." Riwayat Abdul Razzaq dalam hadits munqathi'. Hadits maushul menurut Baihaqi dari jalan Abu Hanifah.

Hadits di atas menjelaskan bahwa Islam sangat menganjurkan untuk membayar upah tepat pada waktunya atau setelah pekerjaan itu selesai. Islam juga memerintahkan kepada

⁴⁰Bulughul Maram Five in One..., h. 547

umatnya untuk menentukan upah secara jelas sebelum pekerjaan itu dimulai yang dikenal dengan istilah kontrak kerja.⁴¹

c. Jenis- jenis *Ijarah*

Ijarah dapat di bagi menjadi dua jenis, yaitu:

- (1) *Ijarah* yang bersifat manfaat. Misalnya sewa menyewa rumah, dan sewa menyewa tanah.
- (2) *Ijarah* yang bersifat jasa. Misalkan jasa perhotelan, jasa biro hukum, dan sebagainya.⁴²

Namun, dalam transaksi keuangan, *ijarah* dibagi menjadi dua yaitu *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*. Perbedaan kedua jenis ini terutama terletak pada kepemilikan aset tetap setelah masa sewa berakhir. Dalam akad *ijarah*, aset tetap akan dikembalikan kepada pihak yang menyewakan ketika masa swa berakhir. Sedangkan dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik*, aset akan berubah status kepemilikannya menjadi milik penyewa pada saat masa sewa jatuh tempo.⁴³

d. Rukun dan Syarat *Ijarah*:

Ada beberapa rukun dalam *ijarah*, yaitu:

- (1) Pemilik yang menyewakan manfaat yang disebut *mu'jir* (orang yang menyewakan)
- (2) Orang yang menyewa yang disebut *musta'jir* (penyewa)

⁴¹Bulughul Maram Five in One...,h. 547

⁴²Idri, *Ekonomi...*, h. 241

⁴³Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h.160

- (3) Sesuatu yang diakad untuk diambil manfaatnya yang disebut *ma'jur* (sewaan)
- (4) Jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat yang disebut *ajran* atau *ujrah* (upah).⁴⁴

Sedangkan syarat-syarat *ijarah* meliputi:

- (1) *Sighat* akad *ijarah* harus berupa pernyataan kemauan dan niat dari dua pihak yang melakukan kontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang equivalen
- (2) Kedua belah pihak yang melakukan kontrak harus berakal, sehat dan baligh, ada kesepakatan ulama bahwa akad *ijarah* tidak sah kecuali dilakukan orang yang berkompeten, berkualifikasi untuk menggunakan uang, memiliki kewenangan untuk berkontrak, serta harus ada kerelaan dari masing-masing pihak
- (3) Manfaat kontrak harus terdiri dari penggunaan manfaat dari sebuah aset. Syaratnya, harus menjadi objek *ijarah* adalah manfaat penggunaan aset, bukan penggunaan aset itu sendiri. Manfaat harus bisa dinilai dan diniatkan untuk dipenuhi dalam kontrak, dan pemenuhan manfaat atau manfaat itu sendiri. Manfaat harus bisa dinilai dan diniatkan untuk dipenuhi dalam kontrak, dan pemenuhan manfaat atau manfaat itu sendiri harus diperbolehkan secara syar'i, serta kemampuan untuk memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah. Manfaat harus dikenali

⁴⁴Kuat Ismanto, *Asuransi Syari'ah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2005), h. 289

sedemikian rupa, sehingga bisa menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa. Manfaat dispesifikasi dengan menyatakan objek atau jangka waktu, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.⁴⁵

e. Hak dan Kewajiban dalam *Ijarah*

Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan yaitu;

- (1) Pihak yang menyewakan berhak menerima harga sewaan
- (2) Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa menyewa
- (3) Pihak yang menyewakan mengizinkan pemakaian barang yang disewakan
- (4) Pihak yang menyewakan memelihara keberesan barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang yang disewakannya, kecuali jika kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.⁴⁶

Hak dan kewajiban bagi pihak penyewa yaitu;

- (1) Penyewa berhak mengambil manfaat dari barang sewaan
- (2) Penyewa diperbolehkan mengganti pemakaian sewaan oleh barang lain, sekalipun tidak seizin orang yang menyewakan, kecuali diwaktu sebelum akad telah ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, maka tidak diperbolehkan adanya penggantian pemakai

⁴⁵Dimyudin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*,... h. 158-159

⁴⁶Joseph Schacht, *Pengantar Hukum Islam*, (Yogyakarta: Islamika, 2003), h. 228

- (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 yang ditimbulkannya, kecuali rusak sendiri
- (6) Penyewa wajib mengganti jika terjadi kerusakan pada barang sewaan karena kelalaiannya.⁴⁷

f. Sifat Akad Ijarah

Menurut ulama mazhab Hanafi, perjanjian sewa menyewa itu bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat '*udzur*' dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian, seperti karena meninggal dunia, atau tidak dapat bertindak secara hukum (*gila*). Jumhur ulama berpendapat bahwa perjanjian sewa- menyewa tersebut bersifat mengikat, kecuali ada cacat barang yang menjadi objek sewa menyewa tersebut tidak dapat dimanfaatkan.⁴⁸

Akibat yang timbul dari perbedaan pendapat tersebut, terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia, maka menurut mazhab Hanafi perjanjian sewa menyewa menjadi batal, karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Sedangkan menurut jumhur ulama, manfaat boleh diwariskan karena termasuk harta. Oleh karena

⁴⁷Joseph Schacht, *Pengantar...*, h. 228

⁴⁸Idri, *Ekonomi...*, h 243

itu, meninggalnya salah satu pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tidak membatalkan perjanjian sewa menyewa tersebut.⁴⁹

g. Penyebab Batal dan Berakhirnya *Ijarah* (sewa menyewa)

Berakhirnya kontrak dapat diartikan sebagai putusnya hubungan diantara para pihak yang mengadakan akad. Dengan putusnya hubungan tersebut, perbuatan para pihak yang berkaitan dengan akad tidak akan menimbulkan akibat hukum. Karena pada prinsipnya akibat hukum hanya akan terjadi apabila ketentuan akad yang telah ditetapkan. Berlaku bagi para pihak melalui pelaksanaan hak dan kewajiban.⁵⁰

Hal- hal yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian sewa- menyewa antara lain;

(1) Terjadi kerusakan atau salah peruntukan barang sewaan.

Yaitu apabila terjadi kerusakan pada barang yang menjadi objek sewa ketika barang tersebut berada ditangan penyewa, yang mana kerusakan itu disebabkan kelalaian penyewa itu sendiri, maka akad sewa batal. Demikian pula, penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukannya. Misalnya, dalam akad sewa rumah akan digunakan untuk tempat tinggal, tapi kemudian penyewa menggunakannya untuk toko, maka akad sewa batal.⁵¹

⁴⁹Idri, *Ekonomi...*, h. 242-243

⁵⁰Burhanudin S, *Hukum Kontrak Syari'ah*, (Yogyakarta: BPFE Yogyakarta, 2009), h. 59

⁵¹Idri, *Ekonomi...*, h. 242

(2) Rusaknya barang yang disewakan

Yaitu ketika barang yang menjadi objek sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah, sehingga tidak dapat digunakan lagi sesuai dengan perjanjian. Misalnya, yang menjadi objek sewa menyewa adalah rumah, kemudian rumah tersebut terbakar.⁵²

(3) Rusaknya barang yang diupahkan

Yaitu barang yang menjadi sebab hubungan sewa menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang, maka akad tidak mungkin terpenuhi lagi, misalnya perjanjian jasa untuk menjahit bakal baju, kemudian bakal baju itu mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa menyewa karya itu berakhir.⁵³

(4) Terpenuhinya manfaat yang diakadkan

Dalam hal ini, yang dimaksud adalah apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa menyewa tersebut telah tercapai, atau masa perjanjian sewa menyewa tersebut telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.⁵⁴

h. Akibat Hukum *Ijarah*

Akibat dari hukum *ijarah* yang sah adalah tetapnya hak milik atas manfaat bagi penyewa dan tetapnya hak milik atas uang sewa atau

⁵²Idri, *Ekonomi...*, h. 242

⁵³Idri, *Ekonomi...*, h. 242

⁵⁴Idri, *Ekonomi...*, h. 242

upah bagi yang menyewakan, karena ijarah merupakan jual beli manfaat.⁵⁵

(1) Pengembalian Sewaan

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, penyewa wajib menyerahkan kembali kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap, penyewa wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, jika barang sewaan tersebut adalah tanah, maka penyewa mengembalikannya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali apabila ada kesulitan untuk menghilangkannya.⁵⁶

(2) Menyewakan Barang Sewaan

Musta'jir dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad seperti penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewa untuk membajak di sawah, kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul *musta'jir* kedua, maka kerbau itupun harus digunakan untuk membajak pula. Harga penyewaan yang kedua ini ditentukan sendiri oleh *musta'jir* pertama. Apabila ada kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab

⁵⁵Wiras Online, *Praktik Sewa menyewa Konter Untuk Usaha di Koperasi Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Tahun 2004-2005 Dalam Perspektif Ekonomi Islam*, diakses tanggal 25 April 2017, jam 10:15 wib. <http://Wiras Online. blogspot.co.id/2008/07praktik-sewa-menyewa-konter-untuk-usaha.html?m=1>

⁵⁶Hendi Suhendi, *fiqh muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), h.123

adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan itu bukan akibat dari kelalaian *musta'jir*.⁵⁷

B. Kerangka Berpikir

1. Pengertian Perilaku

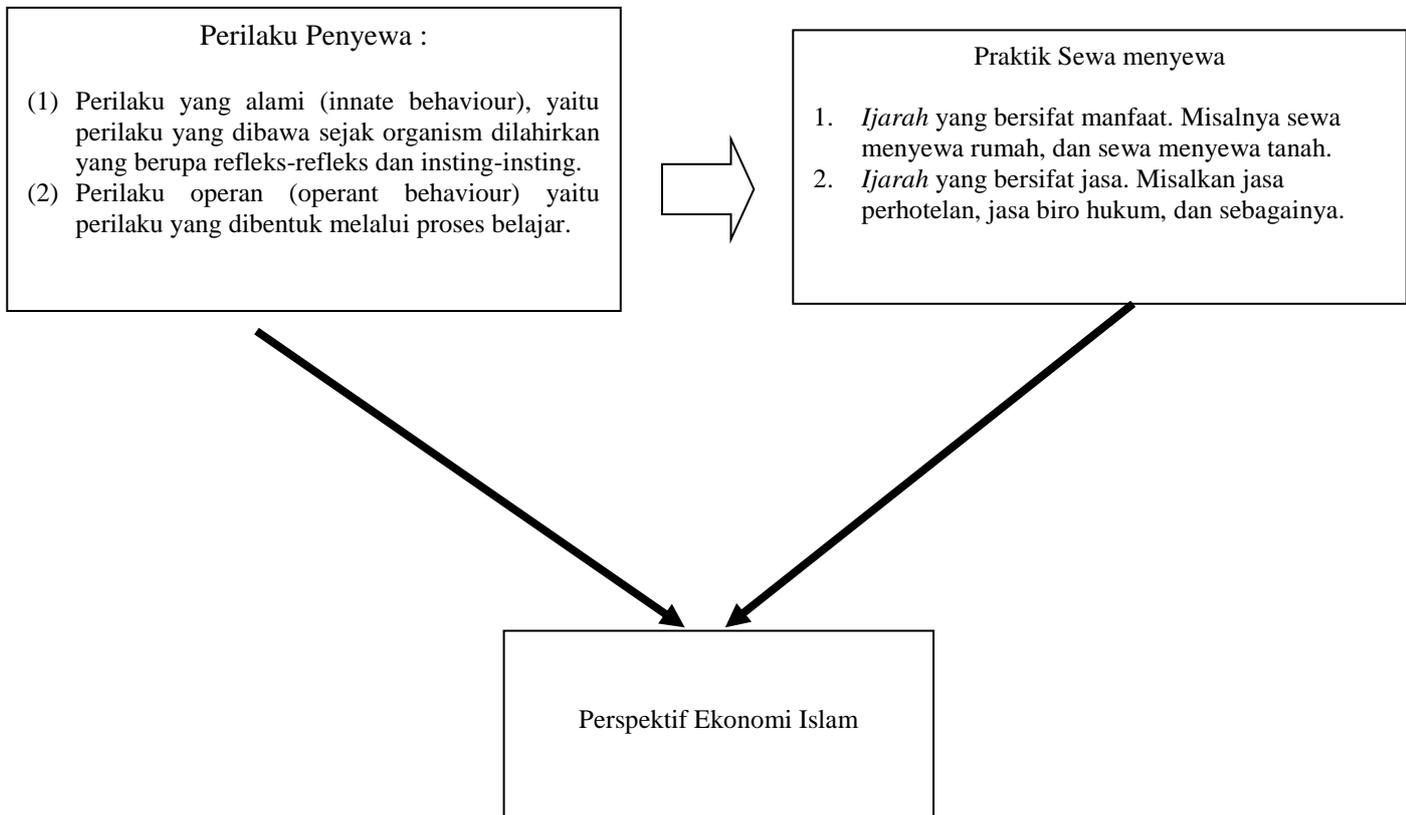
Perilaku adalah tindakan atau aktivitas dari manusia itu sendiri yang mempunyai bentangan yang sangat luas antara lain : berjalan, berbicara, menangis, tertawa, bekerja, kuliah, menulis, membaca, dan sebagainya. Dari uraian ini dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud perilaku manusia adalah semua kegiatan atau aktivitas manusia, baik yang diamati langsung, maupun yang tidak dapat diamati oleh pihak luar.

2. Pengertian *Ijarah*

Kata *ijarah* juga dapat diartikan sebagai upah, sewa, jasa, atau imbalan, yaitu salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam upaya memenuhi kebutuhan hidup manusia. Dalam transaksi *ijarah*, yang ditekankan atau yang menjadi objek jaminan transaksi adalah penggunaan manfaat atas sebuah aset.

⁵⁷Hendi Suhendi, *fiqh muamalah...*, h. 121-122

Adapun kerangka berpikir dalam penelitian ini adalah :



BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Deskripsi Wilayah Penelitian

Kelurahan Pagar Dewa adalah satu dari 6 (enam) kelurahan yang terletak di Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Kelurahan Pagar Dewa telah terbentuk sebelum keluarnya peraturan daerah (Perda) Kota Bengkulu Nomor 28 Tahun 2003 tentang pemekaran kelurahan. Pada awal terbentuknya, di Kelurahan Pagar Dewa ada 18 rukun warga (RW) dan 18 rukun tetangga (RT), namun seiring dengan perkembangan masyarakat pada tahun 2010 jumlah rukun warga (RW) Kelurahan Pagar Dewa telah menjadi 8 rukun warga (RW) yang meliputi 50 rukun tetangga (RT).⁵⁸

Secara geografis Kelurahan Pagar Dewa terletak pada pintu gerbang Kota yang menghubungkan Bandara Fatmawati dan dan Pelabuhan Pulau Bai. Berdasarkan arah mata angin, Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu terletak pada 26 Lintang Utara, dan 1,4 Lintang Selatan, dengan batasan wilayah sebagai berikut.

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Sumur Dewa
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Sukarami
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Muara Dua
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Gading Cempaka

⁵⁸Sumber: Dokumen Kelurahan Pagar Dewa, 11 April 2017

Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu memiliki luas 14,76 KM, luas Kelurahan Pagar Dewa tersebut terdiri dari luas pemukiman 11,12 KM, luas wilayah kuburan 1,44 KM, luas lapangan 2,10, luas perkantoran 0,5 KM, dan luas sarana umum 0,5 KM, sehingga total luas wilayah adalah seluas 14,76 KM.⁵⁹

B. Jumlah Penduduk

Penduduk yang berdomisili di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu dapat dibedakan menjadi dua kategori yakni, penduduk pribumi, dan penduduk pendatang yang sudah menetap di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu. Menurut data, Kelurahan Pagar Dewa mempunyai jumlah penduduk sebanyak 18.050 jiwa, dengan jumlah kepala keluarga sebanyak 4.221 KK.⁶⁰

C. Mata Pencaharian Penduduk

Penduduk yang berdomisili di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu memiliki berbagai macam mata pencaharian untuk bertahan hidup sebagaimana layaknya terdapat di Kelurahan-Kelurahan lain. Ada yang bekerja sebagai PNS, Pedagang, Penjahit, Nelayan, Tukang kayu, Perternakan, Montir, Dokter, Supir, TNI/POLRI, Pengusaha dan Pengrajin. Diantara banyaknya mata pencaharian, Kelurahan Pagar Dewa didominasi oleh petani, pedagang, kemudian baru disusul PNS.⁶¹

⁵⁹Sumber: Dokumen Kelurahan Pagar Dewa, 11 April 2017

⁶⁰Sumber: Dokumen Kelurahan Pagar Dewa, 11 April 2017

⁶¹Neti Herawati, Staf Pelayanan Umum Kelurahan Pagar Dewa, Wawancara pada Hari Selasa 11 April 2017

TABEL 1
Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan Pagar Dewa Tahun 2017.⁶²

NO		Jenis Pekerjaan	Jumlah
1		Wiraswasta	2426
2		PNS	1255
3		TNI	15
4		Petani	5163
Jumlah			8859

D. Sarana Pendidikan dan Ibadah

Sarana pendidikan yang ada di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu sudah cukup memadai, sebagaimana yang terdapat di Kelurahan-Kelurahan lain, yang terdiri dari pendidikan formal dan non formal.

TABEL 2
Jumlah Sarana Pendidikan Kelurahan Pagar Dewa Tahun 2017.⁶³

NO	Nama Pendidikan	Jumlah
1	TK	6
2	SD	4
3	SLTP	2
4	TPA	28
5	Kursus Bahasa	4
6	Kursus Penjahit	7
7	Kursus Komputer	3
8	Perguruan Tinggi	2
9	SLTA	1
Jumlah		57

Pendidikan berupa TK tersebut yakni, TK Bhakti Famili, Tk Al Hasna, TK Dharma Bakti, TK Permata Bunda, TK Kartini, dan TK Mushita. Untuk tingkat pendidikan SD yakni, SD Negeri 79, SD Negeri 74, SD Negeri 56, SD IT serta MIN 2 Pagar Dewa, dan SMP 5 Pagar Dewa. Dilanjutkan

⁶²Neti Herawati, Staf Pelayanan Umum Kelurahan Pagar Dewa, Wawancara pada Hari Selasa 11 April 2017

⁶³Neti Herawati, Staf Pelayanan Umum Kelurahan Pagar Dewa, Wawancara pada Hari Selasa 11 April 2017

dengan tingkat menengah atas atau SLTA yakni, SMA Negeri 3, dan dua perguruan tinggi yakni, IAIN Bengkulu, dan FKIP UNIB Penjaskes.⁶⁴

Demikian juga halnya dengan sarana peribadatan, Kelurahan Pagar Dewa sudah cukup banyak memiliki tempat beribadah. Sesuai dengan agama yang dominan yakni Agama Islam, maka jumlah masjid pun lebih banyak.

TABEL 3
Jumlah Sarana Peribadatan di Kelurahan Pagar Dewa Tahun 2017.⁶⁵

NO	Nama Tempat Ibadah	Jumlah Tempat
1	Masjid	26
2	Mushola/ Langgar	5
3	Gereja GKII	1
Jumlah		32

E. Tingkat Pendidikan dan Kehidupan Beragama

a. Tingkat pendidikan masyarakat

Pendidikan adalah merupakan usaha dasar dan terencana untuk mewujudkan suasana belajar dan proses pembelajaran agar peserta didik secara aktif mengembangkan potensi dirinya. Pendidikan meliputi pengajaran keahlian khusus, dan juga sesuatu yang tidak dapat dilihat. Pendidikan adalah pemberian pengetahuan, pengembangan, dan kebijakan. Salah satu dasar utama pendidikan yakni gerakan kebudayaan lewat generasi.

Tingkat pendidikan merupakan salah satu cara apabila suatu daerah ingin maju. Artinya makin tinggi tingkat pendidikan, suatu daerah, maka akan semakin cepat perkembangan suatu daerah tersebut.

⁶⁴Sumber: Dokumen Kelurahan Pagar Dewa, 11 April 2017

⁶⁵Sumber: Dokumen Kelurahan Pagar Dewa, 11 April 2017

Berdasarkan data dari Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu pada Tahun 2017, tingkat pendidikan di Kelurahan Pagar Dewa adalah sebagai berikut:

TABEL 4
Jumlah Tingkat Pendidikan di Kelurahan Pagar Dewa Tahun 2017.⁶⁶

NO	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	Penduduk buta huruf	6
2	Penduduk tidak tamat SD	1695
3	Penduduk tamat SD	2901
4	Penduduk tamat SLTP	2750
5	Penduduk tamat SLTA	3848
6	Penduduk tamat D1-D3	303
7	Penduduk tamat S1-S3	333
Jumlah		11836

b. Kehidupan beragama

Dalam keagamaan, Kelurahan Pagar Dewa mayoritas penduduknya beragama islam. Hal ini terbukti dengan banyaknya masjid dan tempat-tempat belajar agama islam baik formal maupun non formal serta pada kegiatan pernikahan dan upacara-upacara yang lain, seperti musibah, hajatan, masyarakat Pagar Dewa melakukannya dengan syari'at islam.

Tingkat kerja samanya pun masih kuat, seperti membangun sarana dan prasarana ibadah yang rusak, berkumpul dan bekerja sama apabila ada pernikahan atau hajatan. Meskipun hidup dengan berbagai keyakinan, penduduk yang berdomisili di Kelurahan Pagar Dewa yang berjumlah 18.050 jiwa ini hidup rukun dan damai.⁶⁷

⁶⁶Sumber: Dokumen Kelurahan Pagar Dewa, 11 April 2017

⁶⁷Neti Herawati, Staf Pelayanan Umum Kelurahan Pagar Dewa, Wawancara pada Hari Selasa 11 April 2017

TABEL 5
Jumlah Penganut Agama di Kelurahan Pagar Dewa.⁶⁸

NO	Agama	Jumlah Penganut
1	Islam	14949
2	Kristen Protestan	348
3	Kristen Khatolik	295
4	Hindu	29
5	Budha	96
Jumlah		15.717

F. Sumber Daya Alam

Di Kelurahan Pagar Dewa sampai saat ini terdata belum memiliki sumber daya alam mineral logam, akan tetapi Kelurahan Pagar Dewa memiliki potensi alam yang cukup baik karena bila dilihat dari luasnya wilayah Kelurahan Pagar Dewa masih banyak lahan kosong yang dapat diolah, serta didukung dengan keadaan tanah yang subur.⁶⁹

G. Lembaga Kesehatan

Di kelurahan Pagar Dewa saat ini tercatat ada 2 (dua) lembaga kesehatan pemerintah yaitu Puskesmas Pembantu Pustu dengan Bidan Pustu beserta staf. Sedangkan untuk lembaga kesehatan non pemerintah, sampai saat ini belum ada.⁷⁰

H. Perangkat dan Lembaga Kelurahan

Kelurahan Pagar Dewa telah memiliki cukup kelengkapan perangkat/ lembaga kelurahan yang terdiri dari:

⁶⁸Sumber: Dokumen Kelurahan Pagar Dewa, 11 April 2017

⁶⁹Sumber: Dokumen Kelurahan Pagar Dewa, 11 April 2017

⁷⁰Neti Herawati, Staf Pelayanan Umum Kelurahan Pagar Dewa, Wawancara pada Hari Selasa 11 April 2017

- a. Aparat Kelurahan
- b. Perangkat RT/RW
- c. Lembaga Kelurahan
 - i. Lembaga Pemberdayaan Masyarakat (LPM)
 - ii. Karang Taruna
 - iii. Remaja Islam Masjid (RISMA)
 - iv. Lembaga Adat
 - v. Pembina Keagamaan.⁷¹

⁷¹Sumber: Dokumen Kelurahan Pagar Dewa, 11 April 2017

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu

Sewa menyewa merupakan salah satu upaya *mu'jir* (pihak yang memberikan sewa) untuk mendapatkan penghasilan dan juga sebagai salah satu upaya untuk memenuhi kebutuhan hidup yang bersifat primer bagi *musta'jir* (pihak yang menyewa), namun tidak semua pihak yang terlibat dalam sewa menyewa paham dengan aturan yang harus dilaksanakan dalam sewa menyewa, terlebih pengetahuan tentang hak serta kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak *mu'jir* maupun *musta'jir*. Aturan-aturan tersebut tentunya bertujuan untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya suatu resiko dan menghindari terjadinya pihak yang merasa dirugikan.

Hak merupakan sesuatu yang patut diterima oleh seseorang, sedangkan kewajiban merupakan sesuatu yang harus ditunaikan. Hak dan kewajiban dalam kontrak merupakan dua sisi yang bersifat saling timbal balik. Hak bagi salah satu pihak menjadi kewajiban bagi pihak yang lain, dan begitu juga sebaliknya kewajiban bagi salah satu pihak merupakan hak bagi pihak lain. Dengan demikian, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban, akan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Oleh karena itu, untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak, maka dalam mengadakan

kontrak perlu membuat kesepakatan berlakunya sanksi bagi pihak yang tidak melaksanakan kewajiban.⁷²

Berikut ini penulis mengemukakan hasil penelitian tentang hak dan kewajiban pihak *musta'jir* (penyewa) dan *mu'jir* (pihak yang memberikan sewa).

1. Hak dan Kewajiban *Musta'jir* (Penyewa)

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan kepada Jannah selaku penyewa yang menyewa di indekos milik pak Nizar yang beralamat di Jalan Anggrek 2 Pagar Dewa, menurut Jannah hak dari seorang penyewa yaitu bebas menempati dan menggunakan segala fasilitas yang sudah disewa, sedangkan kewajiban penyewa ialah membayar sewa tepat waktu sesuai jumlah tagihan yang sudah ditentukan sebelumnya. Selanjutnya penulis bertanya mengenai tanggung jawab ketika penyewa merusak barang sewaan dan adakah perjanjian mengenai tanggung jawab tersebut di awal kontrak, Jannah mengaku secara tidak sengaja pernah merusak pintu kamar yang ditempatinya karena kunci pintunya hilang, tetapi setelah itu jannah segera memperbaiki pintu dan mengganti kuncinya. Karena menurut Jannah, kerusakan tersebut murni karena kelalaiannya, sedangkan mengenai perjanjian di awal kontrak tentang tanggung jawab ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan tidak pernah ada sebelumnya, di awal kontrak hanya menjelaskan peraturan tentang sistem pembayaran

⁷²Burhanudin S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta, BPFE-Yogyakarta, 2009), h. 62

sewa, peraturan tentang jam kunjung, peraturan tentang kebersihan dan jadwal piket.⁷³

Selanjutnya penulis mewawancarai Izatul Yazidah, penyewa indekos Kantin 21, yang beralamat di Jalan Telaga Dewa 10. Penulis menanyakan tentang peraturan yang berlaku di indekos Kantin 21 tersebut. Menurutnya, indekos yang ia tempati memiliki peraturan yang sangat ketat, mulai dari peraturan jam kunjung yang tidak boleh dilakukan di atas jam 09.00 malam, tidak diperbolehkan membawa teman untuk menginap kecuali sudah izin pada pemilik indekos, harus menjaga kebersihan, dan tidak boleh terlambat membayar uang sewaan. selanjutnya penulis menanyakan hal mengenai hak dan tanggung jawab penyewa dalam sewa menyewa. Menurutnya, hak dari seorang penyewa ialah menikmati atau memanfaatkan objek yang telah disewa, sedangkan kewajiban penyewa ialah membayar uang sewa, dan menjaga barang yang telah disewa, jika suatu saat terjadi kerusakan pada barang sewaan yang diakibatkan oleh penyewa, maka penyewa wajib menggantinya, tetapi jika kerusakan tersebut terjadi karena hal yang wajar misalnya atap bocor dan sebagainya, maka pihak yang memberikan sewalah yang wajib memperbaiki atau menggantinya dan hal ini sudah disepakati pada saat awal kontrak.⁷⁴

Berbeda dengan pendapat Sita, salah seorang penyewa indekos Nenek Kedurang, yang beralamat di Jalan Telaga Dewa 6. Menurutnya, hak penyewa ialah memanfaatkan barang yang sudah di sewa, apapun

⁷³Jannah, Penyewa Indekos, Wawancara pada hari Senin 22 Mei 2017

⁷⁴Izatul Yazidah, Penyewa Indekos, Wawancara pada hari Senin 22 Mei 2017

yang terjadi pada barang sewaan, adalah kewajiban pihak yang memberikan sewa, sedangkan kewajiban penyewa adalah hanya membayar objek yang sudah disewa tepat pada waktunya.⁷⁵

Selanjutnya penulis mewawancarai Peni selaku penyewa indekos Pondokan Putri yang beralamat di Jalan Raden Fatah 1. Menurutnya, penyewa sama halnya dengan pembeli, dan pembeli adalah raja, jadi penyewa berhak memanfaatkan apapun yang sudah disewa, dan penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar objek ataupun jasa yang telah disewa, dan pada saat awal kontrak, tidak ada perjanjian atau kesepakatan yang disampaikan pihak yang memberikan sewa mengenai tanggung jawab ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan.⁷⁶

Selanjutnya penulis mewawancarai Iwan Efendi, selaku penyewa indekos Tiga Bintang yang beralamat di Jalan Telaga Dewa 6. Menurutnya, hak dari seorang penyewa ialah memanfaatkan objek yang disewa dengan segala fasilitasnya, sedangkan kewajiban penyewa ialah membayar uang sewa. Selanjutnya penulis bertanya mengenai tanggung jawab ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan, dan adakah perjanjian mengenai hal tersebut di awal kontrak. Iwan menyatakan bahwa disaat awal kontrak, tidak ada perjanjian atau kesepakatan mengenai tanggung jawab ketika terjadi kerusakan pada barang, dan jika memang terjadi kerusakan pada barang, maka pihak yang memberikan sewa wajib

⁷⁵Sita, Penyewa Indekos, Wawancara pada hari Senin 22 Mei 2017

⁷⁶Peni, Penyewa Indekos, Wawancara pada hari Senin 22 Mei 2017

memperbaiki dan menggantinya, agar penyewa merasa nyaman menggunakan objek yang telah disewa.⁷⁷

Menurut Susi, selaku penyewa indekos Hori 2 yang beralamat di Jalan Telaga Dewa 10, hak seorang penyewa yaitu menikmati dan memanfaatkan objek yang telah disewa. Sedangkan kewajibannya yaitu memberikan bayaran yang telah ditetapkan sebelumnya, tanggung jawab ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan juga termasuk kewajiban seorang penyewa, seperti yang telah diterapkan di indekos yang Susi tempati saat ini bahwa jika terjadi kerusakan pada barang sewaan, maka penyewa diwajibkan memperbaiki atau mengganti barang sewaan, dengan sistem saling membantu antar penyewa di indekos Hori 2, sistem ini sudah disampaikan dan disepakati pada saat awal kontrak.⁷⁸

Selanjutnya penulis mewawancarai Rima selaku penyewa di indekos yang beralamat di Jalan Telaga Dewa 6. Menurutnya, hak dari seorang penyewa yaitu memanfaatkan objek yang telah disewa, sedangkan kewajibannya ialah hanya membayar uang sewa. Selanjutnya penulis bertanya mengenai kewajiban ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan, dan adakah perjanjian di awal kontrak mengenai hal tersebut. Rima mengatakan bahwa tidak ada perjanjian mengenai tanggung jawab ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan, tetapi jika memang terjadi kerusakan maka pihak penyewa diwajibkan untuk mengganti atau memperbaiki, namun meskipun penyewa diwajibkan untuk mengganti

⁷⁷Iwan Efendi, Penyewa Indekos, Wawancara pada hari Senin 22 Mei 2017

⁷⁸Susi, Penyewa Indekos, Wawancara pada hari Selasa 23 Mei 2017

suatu kerusakan, tetapi masih ada penyewa yang tidak mengikuti aturan tersebut, dan akhirnya menyebabkan keributan antara pemilik dan penyewa indekos.⁷⁹

Menurut Ali, selaku penyewa indekos yang beralamat di Jalan Telaga Dewa 5, hak sebagai seorang penyewa yaitu menggunakan barang sewaan dengan baik, sedangkan kewajibannya ialah membayar uang sewa sejumlah yang telah ditentukan. Apabila terjadi kerusakan pada barang sewaan, maka sebaiknya pemilik memperbaiki barang sewaan tersebut, karena penyewa sudah memberikan sejumlah uang untuk menyewa barang tersebut.⁸⁰

Menurut Deti, penyewa indekos Dwi Anisa yang beralamat di Jalan Telaga Dewa 10, hak seorang penyewa yaitu memanfaatkan objek yang disewa dan memperoleh kenyamanan selama menggunakan objek tersebut, sedangkan kewajiban penyewa ialah membayar sewa. Jika terjadi kerusakan pada barang sewaan yang harus mengganti atau memperbaiki barang tersebut ialah seseorang yang merusaknya. Hal ini memang tidak disampaikan di awal kontrak, tetapi hal itulah yang diterapkan di indekos Dwi Anisa.⁸¹

Berbeda dengan pendapat Yesy puspita selaku penyewa indekos yang beralamat di Jalan Telaga Dewa 8, bahwa hak penyewa yaitu memanfaatkan barang sewaan dan kewajibannya hanya membayar uang sewa tersebut, karena menurut Yesy, seorang penyewa telah membayar

⁷⁹Rima, Penyewa Indekos, Wawancara pada hari Selasa 23 Mei 2017

⁸⁰Ali, Penyewa Indekos, Wawancara pada hari Selasa 23 Mei 2017

⁸¹Deti, Penyewa Indekos, Wawancara pada hari Selasa 23 Mei 2017

barang yang disewa, jadi penyewa tidak perlu bertanggung jawab lagi ketika terjadi kerusakan, itu sudah menjadi tanggung jawab pihak yang memberikan sewaan.⁸²

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis kepada pihak penyewa, dapat dianalisis bahwa tidak semua penyewa paham dengan hal yang berkaitan dengan kewajiban yang harus dilakukan sebagai seorang penyewa, karena dari 10 orang penyewa terdapat 6 orang penyewa yang menganggap bahwa kewajibannya hanya membayar uang sewa.

2. Kewajiban *Mu'jir* (Pihak yang Memberikan Sewa)

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan kepada *mu'jir* yang bernama Nizar, bawasannya hak dari seorang *mu'jir* yaitu menerima uang sewa, dan membentuk suatu peraturan yang harus ditaati oleh pihak penyewa, sedangkan kewajibannya ialah memberikan barang sewaan untuk dimanfaatkan oleh pihak penyewa. Pada saat awal kontrak memang tidak ada pemberitahuan mengenai tanggung jawab ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan, tetapi jika memang terjadi kerusakan, maka yang bertanggung jawab ialah orang yang merusak barang tersebut. Ketika kerusakan terjadi karena faktor alami, maka pihak pemberi sewa bersedia memperbaiki ataupun menggantinya, karena hal itu berkaitan dengan kenyamanan penyewa. Kemudian penulis bertanya mengenai perilaku penyewa terkait dengan tanggung jawab ketika penyewa merusak barang sewaan. Bapak Nizar mengatakan bahwa karakter dari penyewa itu

⁸²Yesy, Penyewa Indekos, Wawancara pada hari Selasa 23 Mei 2017

berbeda-beda, ada penyewa yang mau bertanggung jawab ketika merusak barang sewaan, dan ada pula penyewa yang tidak mau bertanggung jawab. Sehingga seringkali terjadi perselisihan. Pendapat yang sama juga disampaikan oleh ibu Icha dan ibu Susi yang juga berperan sebagai *mu'jir*.⁸³

Menurut ibu Kartini selaku pemilik indekos Kantin 21, hak dari seorang *mu'jir* yaitu menerima bayaran dari objek yang telah disewakan, sedangkan kewajibannya ialah memberikan objek sewaan kepada pihak yang menyewa yang akan memanfaatkan objek tersebut. Beliau juga mengatakan bahwa pada saat awal kontrak, beliau menyampaikan beberapa peraturan kepada penyewa, termasuk tentang tanggung jawab penyewa ketika melakukan kelalaian, misalnya merusak barang sewaan. Ibu Kartini mengatakan, bahwa selama ia memiliki indekos, belum ada penyewa yang melanggar peraturan tersebut.⁸⁴

Berbeda dengan pendapat ibu Kasih, selaku pemilik indekos Nenek Kedurang, hak dari *mu'jir* ialah menerima pembayaran sewaan yang sudah ditetapkan sebelumnya, sedangkan kewajibannya yaitu menyerahkan objek sewa dan juga memperbaiki objek sewa ketika terjadi kerusakan. Ibu Kasih mengatakan bahwa di awal kontrak beliau menyampaikan berbagai peraturan, mengenai jam kunjung dan lain-lain. Tetapi beliau tidak membuat perjanjian mengenai tanggung jawab ketika penyewa merusak barang sewaan, karena menurut beliau peraturan tersebut tidak akan

⁸³Nizar, Icha, Susi, Pemilik Indekos, Wawancara pada hari Senin, Selasa 22, 23 Mei 2017

⁸⁴Kartini, Wawancara pada hari Senin 22 Mei 2017

dipatuhi oleh penyewa, karena setiap penyewa merusak barang sewaan, selalu saja mengelak ketika diminta untuk memperbaiki dan hal itu sudah sering terjadi.⁸⁵

Selanjutnya penulis mewawancarai ibu Darmawati, pemilik indekos Pondokan Putri, pendapat beliau mengenai hak dan kewajiban *mu'jir* yaitu menyerahkan objek sewa, kemudian menerima upah dari hasil objek yang disewakan tersebut. Jika terjadi kerusakan yang diakibatkan oleh kelalaian penyewa maka penyewa wajib menggantinya. Tetapi tidak jarang ditemui penyewa yang tidak mau bertanggung jawab ketika merusak barang sewaan. Pendapat yang sama juga disampaikan oleh bapak Mursalin, selaku pemilik indekos Tiga Bintang, dan bapak Suparmin, selaku pemilik indekos Pak Parmin.⁸⁶

Berbeda dengan pendapat *mu'jir* sebelumnya, menurut bapak Mukhlis selaku pemilik indekos Hori 2, bahwa hak dari seorang *mu'jir* yaitu menerima uang sewa, sedangkan kewajibannya ialah selain menyerahkan barang sewaan kepada penyewa, *mu'jir* juga diwajibkan membuat peraturan sebaik mungkin termasuk juga dalam hal tanggung jawab ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan, seperti sistem yang diterapkan di indekos Hori 2, bahwa setiap kerusakan yang terjadi akibat kelalaian penyewa, maka penyewa wajib mengganti atau memperbaikinya.

⁸⁵Kasih, Wawancara pada hari Senin 22 Mei 2017

⁸⁶Darmawati, Suparmin, Mursalin, Wawancara pada hari Senin, Selasa 22, 23 Mei 2017

Peraturan ini telah disampaikan di awal kontrak dan hingga saat ini penyewa selalu mematuhi peraturan tersebut.⁸⁷

Menurut bapak Salehudin, selaku pemilik indekos yang beralamat di Jalan Telaga Dewa 5, hak dari seorang *mu'jir* ialah menerima uang sewa, sedangkan kewajibannya ialah menyerahkan barang sewaan, menjaga keamanan dan kenyamanan penyewa, memperbaiki dan mengganti fasilitas-fasilitas yang rusak, termasuk kerusakan yang di lakukan oleh penyewa, dengan pengecualian kerusakan yang di lakukan oleh penyewa sudah parah, misalnya seperti memecahkan kaca jendela. Kemudian penulis bertanya mengenai tanggung jawab ketika penyewa merusak barang sewaan. Menurut bapak Salehudin, penyewa memang sering melakukan kelalaian pada barang sewaan, tetapi tidak semua penyewa mau bertanggung jawab, sehingga bapak Salehudin perlu mengingatkan penyewa tersebut berulang kali bahkan sampai menimbulkan perselisihan.⁸⁸

Berdasarkan hasil wawancara diatas, dapat dianalisis bahwa dari 10 orang pemilik indekos, terdapat 9 orang yang menyatakan bahwa seringkali menemukan pihak penyewa yang melanggar aturan dan tidak mau bertanggung jawab ketika merusak barang sewaan. Hal ini membuktikan bahwa perilaku penyewa di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu masih belum baik. Pemilik indekos pun belum melaksanakan sewa menyewa dengan baik yang sesuai dengan

⁸⁷Mukhlis, Wawancara pada hari Selasa 23 Mei 2017

⁸⁸Salehudin, Wawancara pada hari Selasa 23 Mei 2017

syariat islam, karena diawal kontrak banyak pemilik indekos yang tidak menyampaikan dengan jelas tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak ketika melaksanakan sewa menyewa.

B. Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu Ditinjau dari Perspektif Ekonomi Islam

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam upaya memenuhi kebutuhan hidup manusia. Sewa menyewa yang diperbolehkan dalam Islam yaitu sewa menyewa yang berjalan didalam lingkaran syariat Islam atau hukum Islam. Di dalam ekonomi Islam terdapat tujuan hukum Islam yang memiliki tiga sasaran utama menurut Muhammad Abu Zahra, yaitu penyucian jiwa, penegakan keadilan dan perwujudan kemaslahatan. Penyucian jiwa yang dimaksud yaitu agar setiap muslim dalam setiap aktivitasnya dapat menjadi sumber kebaikan bagi masyarakat di lingkungannya. Penegakan keadilan yaitu setiap aktifitas muslim harus menjalankan hak dan kewajiban dengan baik dan benar tidak didasarkan atas stratifikasi sosial. Perwujudan kemaslahatan adalah kemaslahatan hakiki yang berkaitan dengan kepentingan umum, bukan kemaslahatan yang dipengaruhi oleh kepentingan pribadi atau golongan apalagi yang dipengaruhi oleh hawa nafsu.⁸⁹

⁸⁹Muhammad Abu Zahra, dalam karangan Zainudin Ali, *Hukum Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), h. 11

Selain itu Ibnul Qayyim berpendapat bahwa Dasar Syariat ialah kemaslahatan hamba di dunia dan di akhirat. Semua bentuk syariat memenuhi rasa keadilan, rahmat, dan mengandung hikmat. Setiap masalah yang meyimpang dari aspek keadilan, tidak terpenuhinya unsur rahmat dan merebaknya unsur kesia-siaan bukan dinamakan syariat. Syariat itu adalah keadilan Allah diantara hamba-hamba-Nya, rahmat Allah diantara makhluk-Nya, bayangan Allah di bumi-Nya dan hikmah-Nya yang menunjukan kepada-Nya dan kebenaran Rasul-Nya.⁹⁰

Dalam ekonomi Islam sewa menyewa memiliki syarat sah berlangsungnya sewa tersebut. Syarat yang paling utama ialah pelakunya harus sudah *baligh* (cukup umur) dan dapat membedakan antara baik dan buruk. Sedangkan untuk sahnya sewa menyewa yaitu harus memenuhi ketentuan-ketentuan berikut yakni, masing-masing pihak rela melakukan perjanjian sewa menyewa, jika terdapat unsur keterpaksaan pada salah satu pihak maka sewa menyewa tersebut dianggap tidak sah, barang yang disewakan harus jelas, dan objek sewa menyewa harus digunakan sesuai peruntukannya.⁹¹

Dalam ekonomi Islam terdapat hak dan kewajiban bagi pihak penyewa dan juga pihak yang memberikan sewa.

Hak dan kewajiban penyewa yaitu:

1. Penyewa berhak mengambil manfaat dari barang sewaan

⁹⁰Ibnul Qayyim, dalam karangan Zainudin Ali, *Hukum Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), h. 11

⁹¹Suhrawadi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 157

2. Penyewa diperbolehkan mengganti pemakaian sewanya oleh barang lain, sekalipun tidak seizin orang yang menyewakan, kecuali diwaktu sebelum akad telah ditentukan bahwa penggantian tersebut 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 yang ditimbulkannya kecuali rusak sendiri
6. Penyewa wajib mengganti jika terjadi kerusakan pada barang sewaan karena kelalaiannya.⁹²

Sedangkan hak dan kewajiban pihak yang memberikan sewa yaitu:

1. Berhak menerima harga sewaan
2. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa menyewa
3. Mengizinkan pemakaian barang yang disewakan
4. Memelihara keberesan barang yang disewakan, seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang yang disewakan kecuali jika kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.⁹³

Hak dan kewajiban masing-masing pihak tersebut harus dijelaskan dalam akad pada saat awal kontrak dan harus disepakati oleh kedua belah pihak.⁹⁴

⁹²Joseph Schacht, *Pengantar Hukum Islam*, (Yogyakarta: Islamika, 2003), h. 228

⁹³Joseph Schacht, *Pengantar...*, h. 228

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, resiko mengenai barang-barang yang dijadikan objek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh pemilik barang, sebab pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang tersebut, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada yang menyewakan. Jadi, apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa, maka tanggung jawab pemilik sepenuhnya. Penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya, kecuali apabila kerusakan barang tersebut disebabkan oleh penyewa.⁹⁵

Dari penjelasan diatas, telah dijelaskan bahwa Islam mengajarkan tentang bagaimana melaksanakan praktik sewa menyewa yang baik dan benar menurut ekonomi Islam, dan apa yang telah diajarkan oleh Islam bukan untuk mempersulit manusia, melainkan membawa keuntungan baik bagi penyewa maupun bagi pihak yang memberikan sewa, karena jika manusia mengikuti ajaran yang telah ditetapkan dalam Islam, maka kehidupan akan damai.

Dapat disimpulkan bahwa, jika dilihat dari sudut pandang ekonomi Islam, pelaksanaan sewa menyewa di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu masih jauh dari kata baik, hal tersebut dapat dilihat dari perilaku penyewa yang tidak menjalankan kewajibannya sebagai penyewa. Perilaku penyewa tersebut tentu akan merugikan pihak yang memberikan sewa, sedangkan di dalam syariat Islam sangat melarang suatu kegiatan yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain. Seharusnya

⁹⁴Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), h. 306

⁹⁵Suharwadi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 158

seorang penyewa bertanggung jawab ketika melakukan kerusakan pada barang sewaan. selain itu pihak yang memberikan sewa pun tidak melaksanakan kewajiban dengan baik, hal ini terbukti dengan tidak adanya perjanjian yang dibuat mengenai tanggung jawab. Sehingga hal ini juga dapat memicu adanya penyewa yang tidak bertanggung jawab karena menganggap semua tanggung jawab mengenai kerusakan pada barang sewaan akan ditanggung oleh pihak yang memberikan sewa.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian permasalahan yang telah dibahas, maka penulis dapat menyimpulkan hasil skripsi ini menjadi beberapa kesimpulan yaitu :

1. Perilaku penyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu belum bisa dikatakan baik secara keseluruhan, karena berdasarkan hasil penelitian, masih terdapat penyewa yang tidak mau bertanggung jawab ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan akibat kelalaiannya.
2. Menurut pandangan ekonomi Islam, Perilaku penyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu sebagian belum berjalan sesuai dengan ketentuan syariat ekonomi Islam mengenai praktik sewa menyewa yang baik dan benar, karena dalam sistem ekonomi Islam mengajarkan tentang kewajiban bertanggung jawab, dan akhlak dalam melaksanakan sewa menyewa agar tidak terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya pihak yang merasa dirugikan.

B. Saran

Saran yang hendak penulis sampaikan kepada subyek penelitian adalah:

1. Bagi penyewa hendaknya bersikap jujur, menjaga barang sewaan, dan mau bertanggung jawab ketika merusak barang sewaan yang terjadi sekalipun tanpa unsur kesengajaan, karena ketika penyewa tidak mau bertanggung

jawab atas kerusakan yang ditimbulkan, maka pihak yang memberikan sewaan merasa dirugikan.

2. Bagi pihak yang memberikan sewaan, hendaknya memberikan informasi yang jelas pada saat awal kontrak, bukan hanya sekedar memberitahukan jumlah uang bayaran, batas waktu jam kunjung, dan kewajiban menjaga kebersihan, tetapi juga harus menyampaikan perjanjian mengenai tanggung jawab ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan, jika memang kerusakan tersebut disebabkan oleh penyewa, maka penyewa yang harus bertanggung jawab, tetapi jika kerusakan disebabkan karena hal-hal yang wajar, misalnya seperti atap yang bocor karena memang sudah rapuh, maka pihak yang memberikan sewaan yang harus bertanggung jawab memperbaiki ataupun menggantinya, dan sebaiknya perjanjian tersebut tidak hanya disampaikan secara lisan, tetapi juga harus dibuat dalam bentuk tertulis, yang harus ditanda tangani oleh penyewa, agar jika suatu saat pihak penyewa tidak mematuhi aturan yang telah ditetapkan, maka pihak yang memberikan sewaan dapat memberika sanksi, misalnya berupa denda, hal ini bertujuan untuk meminimalisir terjadinya permasalahan yang berkaitan dengan tanggung jawab pihak penyewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainudin. *Hukum Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006
- Bulughul Maram Five in One*. Jakarta: PT. Mizan Publika. 2012
- Burhanudin S. *Hukum Kontrak Syari'ah*. Yogyakarta: BPFE Yogyakarta. 2009
- Danim, Sudarwan. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setia. 2002
- Definisi-pengertian.com. *Definisi Pengertian Perilaku Menurut Ahli*. (Sumber: <http://www.definisi-pengertian.com>. Diakses pada hari Selasa 25 April 2017
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Yogyakarta, Diponegoro. 2010
- Desti, Neti. "Sewa Menyewa Rumah Tanpa Menggunakan Alat Bukti Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam". Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Bengkulu: Skripsi, Mu'amalah Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam. 2005
- Djuaini, Dimyudin. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2008
- Fitri Yani, Lesi. "Peranan Rumah Sewaan Terhadap Perekonomian Masyarakat Dikecamatan Selebar Kota Bengkulu". Islam Institut Agama Islam Negeri Bengkulu: Skripsi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis. 2016
- Hakim, Lukman. *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*. Jakarta: Erlangga. 2012
- Henny. *Definisi Pengertian Perilaku*. Dikutip dari <http://www.definisi-pengertian.com> diakses pada hari Selasa, tgl. 25 April 2017, pukul 15.02 WIB
- <https://id.wikipedia.org/wiki/Indekos>. Diakses pada hari Selasa 25 April 2017
- Idri. *Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Prenada Media Group. 2015
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana. 2011
- Ismanto, Kwat. *Asuransi Syari'ah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2005
- K. Lubis, Suhrawadi., Farid Wajdi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012

- Lako, Andreas. *Reformasi Paradigma Bisnis dan Akuntansi*. Jakarta: Erlangga. 2012
- M.A Subandi. *Psikologi Agama dan Kesehatan Mental*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2013
- Machfoedz, Mahmud. *Pengantar Pemasaran Moderen*. Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN. 2005
- Nur Aisyah, Binti. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia. 2015
- Online,Wiras. *Praktik Sewa menyewa Konter Untuk Usaha di Koperasi Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Tahun 2004-2005 Dalam Perspektif Ekonomi Islam*. Dikutip dari <http://WirasOnline.blogspot.co.id/2008/07/praktek-sewa-menyewa-konter-untuk-usaha.html?m=1>. diakses pada hari Selasa, 25 April 2017
- Rozalinda. *Ekonomo Islam: Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*. Depok: Raja Grafindo. 2013
- Schacht, Joseph. *Pengantar Hukum Islam*. Yogyakarta: Islamika. 2003
- Schiffman, Leon., Leslie Lazar Kanuk. *Perilaku Konsumen, terj. Zoelkifli Kasip*. Indonesia: PT Macana Jaya Cemerlang. 2008
- Soekanto, Sarjono. *Sosiologi Keluarga Tentang Ikhwal Keluarga Remaja dan Anak*. Jakarta: Reka Cipta. 2004
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. ALFABETA. 2014
- Sugiyono. *Statistika untuk Penelitian*. Bandung: CV. ALFABETA. 2009
- Suhendi, Hendi. *fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2011
- Supriatna, Nana. *Ilmu Pengetahuan Sosial*. Bandung: Grafindo. 2006
- Syafi'i A, Muhammad. *Sistem Keuangan Islam*. Depok: Gema Insani. 2015
- Wajdi, Asyraf. *Sistem Keuangan Islam*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada. 2015
- Walgito, Bimo. *Pengantar Psikologi Umum*. Yogyakarta: PT. Remaja Rosdakarya. 2004

Widiastuti, Ratri. *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta.* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga: Skripsi, Fakultas Syariah. 2010

Wiyono, Slamet. *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah.* Jakarta: PT. Grasindo 2005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Puji Astuti, NIM 1316130220 dengan judul “Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos Ditinjau dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)”, Program Studi Ekonomi Syariah Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan pembimbing II. Oleh karena itu, skripsi ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam sidang *munaqasyah* skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Bengkulu, 16 Juni 2017 M

22 Ramadhan 1438 H

Pembimbing I

Pembimbing II

Drs. Nurul Hak, MA
NIP.196606161995031002

Nilda Susilawati, M.Ag
NIP.197905202007102003

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi dengan judul “Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos Ditinjau dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)”, adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di IAIN Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya 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, 16 Juni 2017 M

22 Ramadhan 1438 H

Mahasiswa yang menyatakan

Puji Astuti
NIM 131 613 0220

Motto

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٦﴾

“Sesungguhnya bersama kesulitan pasti ada kemudahan”

(Al-Insyirah: 6)

“Untuk meraih sebuah kesuksesan dalam setiap tugas yang sulit, anda harus melewati serangkaian kegagalan, untuk bisa menemukan keberhasilan sejati dalam hidup, anda harus mampu mengabaikan kekhawatiran dalam menghadapi sebuah kegagalan”

(Peter S. Temes: Power Purpose)

“Kesulitan tunduk pada orang yang berjuang, kesukaran takluk pada orang yang sabar, kekuatan mengiringi orang yang ikhlas”

(Jusuf Kalla)

Persembahan

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

- 8. Ibu dan Ayah tercinta yang bernama Roslaini dan Pujo Harsono, kupersembahkan karya ini sebagai bukti hormat, dan rasa terima kasihku yang tak terhingga kepada ibu dan ayah, yang selalu mendo'akanku, memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan cinta kasih yang tiada terhingga dan yang tidak mungkin dapat kubalaskan.*
- 9. Kedua kakakku Heti Widia Rini dan Tri Sutia Ningsih serta kedua adikku Lestari dan Chandra Winata yang telah memberikan dukungan serta semangat.*
- 10. Kedua kakak iparku, Abdul Jalal dan Bambang Mangkusantoso yang telah memberikan dukungan dan berbagai bantuan selama penulis menyelesaikan kuliah, serta kedua Keponakanku Latifah Nurfadilah dan Pancha Cahya Pratama yang telah memberikan semangat.*
- 11. Sahabatku ZAJIMIFIDATA, Izatul yazidah, Elesmi dika Sari, Defi meilina putri, Dwi Irfa Rahma Dinda, Nursinta, M. Zaidil Huda dan Amirul Mustofa yang telah memberikanku motivasi dan telah mengajarkanku arti dari sebuah persahabatan.*
- 12. Teman-teman seperjuanganku dari semester 1 hingga semester akhir yang tidak bisa kusebutkan satu persatu. Dan takakan pernah kulupakan, keluarga kecilku KKN kelompok 1 Pondok Kubang angkatan tahun 2016.*
- 13. Sahabat EKIS VIII A yang selalu kompak.*
- 14. Alamamater IAIN Bengkulu yang aku cintai dan aku banggakan.*

ABSTRAK

Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos Ditinjau dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)

oleh Puji Astuti, NIM.1316130220.

Latar belakang masalah dalam penelitian ini adalah mengenai perilaku penyewa indekos di wilayah Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, dimana sebagian penyewa belum menjalankan kewajibannya sebagai seorang penyewa. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perilaku penyewa dalam praktik sewa menyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dan Untuk mengetahui perilaku penyewa dalam praktik sewa menyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu ditinjau dari perspektif ekonomi Islam. Untuk mengangkat persoalan tersebut secara mendalam dan menyeluruh, penelitian menggunakan metode lapangan (*field research*) yang bersifat kualitatif yang bermanfaat untuk memberikan informasi, fakta dan data Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos ditinjau dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu). Kemudian data tersebut diuraikan, dianalisis, dan dibahas untuk menjawab permasalahan tersebut.

Dari hasil penelitian ditemukan bahwa, Perilaku penyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu belum bisa dikatakan baik secara keseluruhan, karena berdasarkan hasil penelitian, masih terdapat penyewa yang tidak mau bertanggung jawab ketika terjadi kerusakan pada barang sewaan akibat kelalaiannya. Menurut pandangan ekonomi Islam, Perilaku penyewa indekos di Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu sebagian belum berjalan sesuai dengan ketentuan syariat ekonomi Islam mengenai praktik sewa menyewa yang baik dan benar, karena dalam sistem ekonomi Islam mengajarkan tentang kewajiban bertanggung jawab, dan akhlak dalam melaksanakan sewa menyewa agar tidak terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya pihak yang merasa dirugikan.

Kata Kunci: Perilaku Penyewa Indekos

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala nikmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Perilaku Penyewa dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos ditinjau dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)”. Shalawat dan salam semoga senantiasa dilimpahkan pada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang menjadi uswatun hasanah bagi kita semua. Amin.

Penyusunan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Islam (S.E) pada Program Studi Ekonomi Syariah, Jurusan Ekonomi Islam pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini izinkan penulis mengucapkan rasa terimakasih teriring doa semoga menjadi amal ibadah dan mnedapat balasan dariAllah SWT, kepada:

9. Prof. Dr. H. Sirajuddin M, M.Ag, M.H, selaku Plt. Rektor IAIN Bengkulu.
10. Dr. Asnaini, MA, selaku Plt. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, yang telah memberikan masukan dan ide-ide yang baik selama semester 1 hingga semester akhir.
11. Idwal. B, MA, selaku Plt. Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.
12. Drs. Nurul Hak, MA selaku pembimbing 1, yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dan arahan dengan penuh kesabaran.

13. Nilda Susilawati, M, Ag selaku pembimbing II yang telah membimbing dan memberikan arahan kepada penulis dengan penuh kesabaran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
14. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu yang telah mengajar dan membimbing serta memberikan berbagai ilmunya dengan penuh keikhlasan.
15. Staf dan karyawan Fakultas Ekonomi Islam Institut Agama Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi.
16. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mohon maaf dan mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulis ke depan.

Bengkulu, 16 Juni 2017 M

22 Ramadhan 1438 H

Penulis

PUJI ASTUTI
NIM 1316130220

L

A

M

P

I

R

A

N

DAFTAR LAMPIRAN

- 1 : Blangko Judul
- 2 : Surat Izin Pra Penelitian
- 3 : Surat Izin Penelitian
- 4 : Surat Rekomendasi Penelitian KP2T Provinsi Bengkulu
- 5 : Surat Izin Penelitian dari Kelurahan Pagar dewa Kota Bengkulu
- 6 : Surat Keterangan Penunjukan Pembimbing
- 7 : Pedoman Wawancara
- 8 : Surat Keterangan Selesai Penelitian
- 9 : Lembar Bimbingan Studi
- 10 : Data Responden
- 11 : Daftar Tabel
- 10 : Hasil Dokumentasi

DATA RESPONDEN

NO	NAMA	UMUR	KETERANGAN
1	Warmawati	50 Tahun	Pemilik Indekos
2	Deha	35 Tahun	Pemilik Indekos
3	Wartini	43 Tahun	Pemilik Indekos
4	Wahid	38 Tahun	Pemilik Indekos
5	Mukhlis	51 Tahun	Pemilik Indekos
6	Mursalin	47 Tahun	Pemilik Indekos
7	Wizar	42 Tahun	Pemilik Indekos
8	Wahudin	52 Tahun	Pemilik Indekos
9	Wuci	37 Tahun	Pemilik Indekos
10	Wuparmin	48 Tahun	Pemilik Indekos
11	Wili	22 Tahun	Penyewa Indekos
12	Weti	22 Tahun	Penyewa Indekos
13	Wwan	23 Tahun	Penyewa Indekos
14	Watul Yazidah	22 Tahun	Penyewa Indekos
15	Wannah	21 Tahun	Penyewa Indekos
16	Weni Apriani	23 Tahun	Penyewa Indekos
17	Wima	20 Tahun	Penyewa Indekos
18	Wita	23 Tahun	Penyewa Indekos
19	Wusi	22 Tahun	Penyewa Indekos
20	Wesi	23 Tahun	Penyewa Indekos

DAFTAR TABEL

- TABEL. 1 : Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan Pagar Dewa
- TABEL. 2 : Jumlah Sarana Pendidikan Kelurahan Pagar Dewa
- TABEL. 3 : Jumlah Sarana Peribadatan di Kelurahan Pagar Dewa
- TABEL. 4 : Jumlah Tingkat Pendidikan di Kelurahan Pagar Dewa
- TABEL. 5 : Jumlah Penganut Agama di Kelurahan Pagar Dewa

DOKUMENTASI

Wawancara Dengan penyewa Indekos





Wawancara Dengan Pemilik Indekos



PEDOMAN WAWANCARA

PERILAKU PENYEWA DALAM PRAKTIK SEWA MENYEWA INDEKOS DITINJAU DARI PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM

(Studi Pada Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)

Sumber Informan

Nama :

Alamat :

Umur :

Pekerjaan :

A. Pertanyaan untuk musta'jir (Pihak Penyewa)

1. Sudah berapa lama saudara menempati indekos ini?
2. Apa alasan yang membuat saudara memilih indekos ini?
3. Berapa jumlah tagihan yang dibebankan kepada saudara setiap bulan atau setiap tahunnya?
4. Menurut saudara apakah sejumlah tagihan tersebut sesuai dengan fasilitas yang diberikan?
5. Adakah perjanjian yang dibuat pada saat penyerahan indekos?
6. Adakah kontrak perjanjian antara saudara dengan pemilik indekos tentang hak dan kewajiban dalam sewa menyewa?
7. Apakah saudara menjaga barang sewaan yang telah diberikan?
8. Apakah saudara melaksanakan kewajiban sebagai penyewa selain menjaga barang yang disewa?
9. Ketika terjadi kerusakan barang sewaan yang disebabkan oleh kelalaian saudara, apakah saudara bersedia mengganti atau memperbaikinya?
10. Apakah saudara pernah melakukan kelalaian seperti merusak barang-barang sewaan ? jika ia bagaimana saudara menyikapinya?

B. Pertanyaan untuk mu'jir (Pihak yang memberikan sewa)

1. Sudah berapa lama indekos milik saudara ini berdiri?
2. Hal apa yang memotivasi saudara sehingga mendirikan indekos ini?
3. Berapa orang penyewa yang menempati indekos saudara saat ini?
4. Berapa jumlah tagihan yang saudara bebaskan kepada setiap individu perbulannya?
5. Dari sejumlah tagihan yang dibebankan kepada penyewa, apakah sudah termasuk biaya listrik, air dll?
6. Bagaimana sistem penyampaian peraturan yang berlaku di indekos milik saudara ini?
7. Adakah perjanjian atau kesepakatan yang dibuat pada saat penyerahan barang?
8. Adakah kontrak perjanjian antara saudara dengan penyewa tentang hak dan kewajiban dalam sewa menyewa indekos disini?
9. Perjanjian atau kesepakatan apa saja yang ditetapkan saat penyerahan barang?
10. Adakah penyewa yang melanggar aturan yang berkenaan dengan tanggung jawabnya sebagai penyewa?
11. Bagaimana saudara menyikapi jika penyewa melanggar aturan tersebut?

Bengkulu, April 2017

Pembimbing 1

Pembimbing II

Drs. Nurul Hak, MA
NIP. 196606161995031002

Nilda Susilawati, M. Ag
NIP. 197905202007102003