

**PRAKTIK PENGEMBALIAN UANG SEWA KOS-KOSAN DI MASA  
PANDEMI MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH**  
(Studi di Jalan Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)



**ROBI MUSTOPA AL QOZALI**  
NIM. 1811120065

**PRAKTIK PENGEMBALIAN UANG SEWA KOS-KOSAN DI MASA  
PANDEMI MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH  
(Studi di Jalan Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)**



**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

**OLEH:**

**ROBI MUSTOPA AL QOZALI**

**NIM. 1811120065**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH (HES)**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU**

**BENGKULU, 2022 M/ 1443 H**





**KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU  
FAKULTAS SYARIAH**

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

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**Skripsi yang ditulis oleh Robi Mustopa Al Qozali, NIM 1811120065**

**dengan judul “Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-kosan Di Masa**

**Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syari’ah (Studi Di Jalan Telaga**

**Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)”. Program**

**Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah. Telah diperiksa dan**

**diperbaiki sesuai dengan saran Pembimbing I dan Pembimbing II. Oleh**

**karena itu, Skripsi ini disetujui untuk diujikan dalam sidang Munaqyasa**

**Skripsi Fakultas Syariah UIN FAS Bengkulu.**

**Bengkulu, Juni 2022**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Dr. Miti Yarmunida, M.Ag.**

**Wahyu Abdul Jafar, M.HI**

**NIP: 197705052007102002**

**NIP. 198612062015031005**





**KEMENTERIAN AGAMA RI**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI SUKARNO**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Alamat Jl. Raden Fatah, PagarDewatelp. (0736) 51276, 51771 Fax (0736) 51771 Bengkulu

**PENGESAHAN**

Skripsi disusun oleh: **Robi Mustopa Al Qozali**, NIM: 1811120065 yang berjudul  
"Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-Kosan Di Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi  
Syari'ah". Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah, telah diuji dan dipertahankan di depan  
Tim Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Fatmawati  
Sukarno Bengkulu Pada:

Hari: **Jum'at**

Tanggal: **29 Juli 2022**

Dan dinyatakan **LULUS**, dapat diterima dan disahkan sebagai syarat guna  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Bengkulu, **2022M**

Muharram 1443H

**Dekan Fakultas Syariah**

**Dr. Suwarjin, MA**

**NIP. 196904021999031004**

**Tim Sidang Munaqasyah**

**Ketua**

**Sekretaris**

**Dr. Miti Yarmunida, M.Ag.**

**NIP: 197705052007102002**

**Edi Mulyono, M.E.sy**

**NIP : 198905122020121007**

**Penguji I**

**Penguji II**

**Dr. Suwarjin, M.A**

**NIP: 196904021999031004**

**Yovanka L. Man, M.III**

**NIP: 19870282015031001**

## MOTO

Jangan perdulikan yang orang lain pikirkan, tentang anda.  
Akan selalu ada orang-orang yang ingin melihat anda gagal,  
Karena mereka tidak bisa berhasil

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk mereka yang tercinta dan tersayang karena merekalah aku mampu berada disini dan mampu menjadi lebih baik dan berarti.

1. Terkhusus untuk kedua orang tuaku, Bapakku Ali Rosidi dan Ibuku Misrolena yang sangat kusayangi dan kucintai. Terima kasih telah membimbing setiap langkahku, mendidikku dan mendukungku selama ini. Semoga Allah SWT dapat membalas semua kebaikan yang telah kalian berikan utukku selama ini serta diberikan umur yang panjang.
2. Kepada kakkku Dina Anin Fitiani dan , adekku Veliza Ayu Ulandari yang telah memberikanku semangat dan motivasi untuk bangkit dan maju kembali. Semoga Allah SWT dapat membalas semua kebaikan yang telah kalian berikan utukku selama ini serta diberikan umur yang panjang.
3. Kepada keluarga besarku yang tidak dapat kusebut satu-persatu namanya yang selalu ada utukku.
4. Kepada sahabatku yang sudah seperti keluarga saya sendiri , Gutu Randa, Ikhsan, dan yang lainnya. Yang selalu memberikan dukungan, bantuan dan semangat dalam setiap kesulitan.
5. Kepada Sudari ku Emelia Presista, Tiara Novita Sari dan Cendy maupun kakak yang berada di satu kosan Muryati, Ikhsan yang selalu memberikan semangat, motivasi dan arahan yang kalian berikan kepadaku.

6. Kepada temanku Jonaidi, Sandi Andika, Yoga, Febri Ulandari, Dekka Rafika, Andrian Farza, Jimi Chandra, Hendra Jaya, Faturrahman, Rahmat Nurhidayat dan Khoir Mustopa. Yang selalu memberikan support satu sama lain.
7. Kepada seluruh Ikatan Mahasiswa Kikim Bersatu (IMKB), yang tidak bisa disebutkan satu-persatu namanya. Orang-orang yang selalu sabar menghadapi keluh kesahku dan selalu bisa menghiburku, kalian adalah saksi perjuanganku untuk mengejar gelar sarjana ini.
8. Kepada teman-teman prodi Hukum Ekonomi Syariah, semoga kesuksesan selalu menyertai kita.
9. Seluruh Bapak/Ibu dosen UINFAS Bengkulu, terimakasih atas segala ilmu, nasihat, dukungan dan arahnya, semoga itu menjadi amal jariyah dikemudian hari.
10. Almamaterku kebanggaanku UINFAS Bengkulu, Agama, Nusa dan Bangsa.



## SURAT PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan:

1. Skripsi dengan judul “”Praktik Pengembalian Uang Sewa kosan Bagi Penghuni Kosan Yang Tidak Menepati Kosannya Pada Masa Pandemi” (Studi di Jalan Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu) adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di UIN Fatmawati Sukarno 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. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas atau dicantumkan sebagai acuan dalam naskah saya, dengan disebutkan nama saya dan dosen pembimbing skripsi saya.
4. Bersedia skripsi ini diterbitkan di jurnal ilmiah fakultas syariah atas nama saya dan dosen pembimbing skripsi saya.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 2022

Mahasiswa yang menyatakan



Robi Mustopa Al Qozali

Nim. 1811120065



## ABSTRAK

Nama: Gusti Randa, NIM: 181112066, Judul Skripsi: **“Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos Kosan Di Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Jln, Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)”**. Pembimbing I: Dr. Miti Yarmunida, M.A.G dan Pembimbing II: Wahyu Abdul Jafar, M.HI.

Dalam hal ini persoalan yang akan dibahas pada skripsi, yaitu: (1). Bagaimana Praktik Pengembalian Uang Kosan bagi penghuni kosan yang tidak menepati kosannya pada masa pandemi di Telaga IX Rt 13 Rw 03 Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu,(2).Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Pengembalian Uang Kosan Bagi Penghuni Kosan Yang Tidak Menepati Kosannya Pada Masa Pandemi Di Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan praktik pengembalian uang sewa kos-kosan pada masa pandemi dan menjelaskan hukum ekonomi syariah Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos Kosan Di Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Jln, Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu Adapun metode penelitian yang digunakan dalam metode penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research) yaitu pengumpulan data secara langsung dilapangan. Terlebih dahulu akan menentukan daerah penelitian serta populasi dan sampelnya. Lokasi penelitian yang akan di ambil yaitu di Jln Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, sedangkan untuk sampel dan responden penelitian ini adalah kepala Rt, pemilik Kosan dan Penyewa Kosan. Teknik pengumpulan data ini menggunakan observasi, dokumentasi, dan *interview*. Hasil dari penelitian yang dilakukan yaitu: (1) Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos Kosan Di Masa Pandemi memiliki kesamaan dengan Kelurahan Sumur Dewa karena virus *Covid 19* menyebar di seluruh Indonesia sehingga pemilik kos membuat kebijakan baru dan ada yang tidak . (2) adapun Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos Kosan Di Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah di Jln, Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu sudah memenuhi beberapa syarat dan rukun akad sewa menyewa. Namun, pada masa pandemi covid 19 di temukannya unsur kekecewaan oleh penyewa kerena pembyaran sewa sama dengan sebelum pandemi kewajiban penyewa terus djalnkan untuk membayar uang sewa kos secara penuh. hak manfaat di peroleh tidak sebanding dengan pembayaran secara penuh. Jadi, Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-kosa di Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah di Perbolehkan selama kedua belah pihak rela dan tidak merugikan kedua belah pihak.

**Kata kunci:** Sewa Menyewa, Hukum Ekonomi Syariah

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur kepada Allah Swt atas segala nikmat karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos Kosan Di Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Jln, Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu”

Shalawat dan Salam untuk Nabi besar Muhammad SAW, yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran Islam sehingga umat mendapatkan petunjuk kejalan yang lurus baik di dunia maupun akhirat.

Penyusunan Skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar sarjana hukum (SH) pada program studi Hukum Ekonomi Syari’ah (HES) Jurusan Syariah pada fakultas Syariah UINFAS Bengkulu. Dalam penyusunan skripsi ini penyusun mendapatkan bantuan dari berbagai pihak. Dengan demikian penyusun ingin mengucapkan terima kasih Kepada :

1. Prof. H. Zulkarnain Dali, M.Pd. Sebagai Rektor UINFAS Bengkulu.
2. Dr. Suwarjin, M.A Sebagai Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno (UINFAS) Bengkulu.
3. Dr. Miti Yarmunida, M. A.g Wakil Dekan 1 Bidang Akademik Fakultas Syariah (UINFAS) Bengkulu.
4. Dr. Miti Yarmunida, M. A.g sebagai Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, motivasi, semangat, serta arahannya dengan penuh kesabaran.

5. Wahyu Abdul Jafar, M.HI sebagai Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, motivasi, semangat, serta arahnya dengan penuh kesabaran.



6. Orang Tua yang selalu mendo'akan kesuksesan penulis.
7. Bapak dan Ibu Dosen fakultas syariah UINFAS Bengkulu yang telah mengajar dan memberikan berbagai ilmunya penuh keikhlasan.
8. Staf dan Karyawan Fakultas Syariah UINFAS Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi.
9. Teman-teman dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis mengakui banyak kesalahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini kedepannya.

Bengkulu, Juli 2022  
Peneliti

**Robi Mustopa Al Qozali**  
**NIM:181112065**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	5
E. Penelitian Terdahulu .....	6
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematis Penulisan.....	17
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
<b>A. Al-Ijarah</b>	
1. Pengertian Ijarah .....	19
2. Dasar Hukum Ijarah .....	22
3. Rukun dan Syarat Ijarah.....	27
4. Macam-macam Ijarah.....	36
5. Ketentuan Hukum Ijarah .....	39

6. Khiyar dalam Islam .....	43
7. Pengembalian Barang Sewa .....	45
8. Berakhirnya Ijarah.....	46
9. Prinsip-prinsip Ijarah Dalam Ekonomi Syariah .....	46
<b>BAB III GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN</b>	
A. Gambaran Umum Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu .....	53
B. Gambaran Umum Sewa Kosan di Telaga Dewa.....	54
1. Statistik Kos-kosan .....	54
2. Penetapan Harga Sewa Kos .....	60
3. Pihak Yang Melakukan Akad .....	63
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN</b>	
A. Praktik Pengembalian Uang Kosan Bagi Penghuni Kosan Yang Tidak Menepati Kosannya Pada Masa Pandemi .....	68
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Pengembalian Uang Sewa Kosan Bagi Penghuni Kosan Yang Tidak Menempati Kosannya Pada Masa Pandemi .....	78
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	87
B. Saran.....	88

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN



# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Pada hakikatnya manusia adalah makhluk sosial, yaitu makhluk yang kodrat hidupnya dalam masyarakat tidak dapat mencukupi kebutuhan hidupnya. Manusia selalu berhubungan dengan manusia lainnya. setiap pergaulan hidup manusia memerlukan kegiatan muamalah.<sup>1</sup> Muamalah menurut syariat Islam adalah suatu kegiatan yang mengatur hal-hal yang berhubungan dengan kegiatan sesama umat manusia. Sewa menyewa merupakan bentuk transaksi antar dua pihak yang berakad. Sewa menyewa merupakan akad pengambilan manfaat atas benda atau jasa yang dilakukan. Kemanfaatan objek haruslah barang yang dibolehkan dalam agama islam<sup>2</sup>.

Akad sewa ada dua macam, yaitu sewa barang dan sewa tenaga atau jasa (upah). Sewa barang pada dasarnya adalah sewa manfaat barang yang disewakan, sementara sewa jasa atau tenaga adalah sewa atas jasa atau tenaga yang disewakan tersebut. Keduanya boleh dilakukan bila memenuhi syarat sewa menyewa sebagaimana mestinya.<sup>3</sup> Muamalah merupakan hal yang penting peraturan dari tuntutan syariat Islam, guna untuk menghindari terjadinya pertikaian dan kegagalan dalam kehidupan sosial masyarakat.

---

<sup>1</sup> Ahmad Azhar Basyir, Asas-asas Hukum Muamalah (Hukum Perdata Islam), (Yogyakarta : UII Press, 1993), hal. 7.

<sup>2</sup> Ash-Shadiq Abdurahman Al-Gharyani, Fatwa-fatwa Muamalah Kontemporer, (Surabaya : Pustaka Progresif, 2004), hal 149

<sup>3</sup> Chairuman Pasaribu, Suharwadi K. Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam, (Jakarta : Sinar Grafindo, 1996), hal. 54

Segala ketentuan perekonomian dan transaksi bisnis menurut ajaran Islam yang bersumber dari Al-Qura'an adalah untuk memperhatikan hak individu yang harus terlindungi, sekaligus untuk menerangkan rasa solidaritas yang tinggi dalam masyarakat. Oleh karena itu, syariah, mengharamkan perampokan, pencurian, perampasan, penyusupan, pemalsuan, penghiantan, penipuan, dan memakan riba, karena keuntungan yang didapat dengan cara-cara tersebut pada hakikatnya, diperoleh mendatangkan kemudharatan kepada orang lain.<sup>4</sup>

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: 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).

Bahawa Allah SWT melarang hambahnya untuk berlaku zalim baik kepada dirinya sendiri maupun kepada orang lain dan mengharamkan memakan harta orang lain dengan cara yang batil ganti atau hiba, dan termasuk didalamnya semua jenis akad yang rusak tidak dibolehkan oleh syara' baik ribah maupun jahalah (tidak diketahui).<sup>5</sup>

<sup>4</sup> A. Kadir, *Hukum Bisnis Syariah Dalam Al Quran* (Jakarta: Amzah, 2013),h.56

<sup>5</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Trnasaksi Dalam Islam* (Jakarta : Amzah,2010).h.27

Di kecamatan Selebar, Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kota Bengkulu merupakan daerah yang mayoritas penduduknya mempunyai usaha sewa kamar kos, di daerah tersebut banyak mahasiswa yang datang dari luar maupun dalam kota yang lokasinya berdekatan dengan salah satu universitas yang ada di Bengkulu. Ditinjau dari segi bisnis, usaha sewa menyewa kamar kos ini sangat diminati oleh warga setempat sebagai usaha sampingan, usaha dalam bidang tersebut juga cukup menjanjikan sebagai usaha bisnis, dan tidak terlepas dari itu semua adalah dalam suatu bisnis pastilah tidak terlepas dari yang namanya kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan yang terbaik, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sewa kepada pemilik kos dengan ketentuan-ketentuan sebelumnya, yaitu listrik, air itu ditanggung oleh si pemilik kos dan besar uang per bulan atau tahun yang harus dibayar.<sup>6</sup>Praktiknya kos-kosan itu dibagai menjadi beberapa macam, seperti kosan Muryati yang mana listrik, air ditanggung oleh pemilik kos, dan kosan Bu Yanti yang mana Cuma air yang ditanggung oleh pemilik kos, dan kosan Pak Slameto dimana air dan listrik ditanggung oleh si penyewa kos.<sup>7</sup>

Seperti yang terjadi di beberapa kos-kosan di Telaga Dewa IX Kecamatan Selebar Kota Bengkulu tentang pembayaran sewa kepada seluruh penyewa apabila penyewa tidak menepati kosanya dalam waktu yang relative lama tetapi tetap diharuskan membayar sewa secara penuh pada kosan tersebut. Pada masa pandemi semua kegiatan dibatasi tidak terkecuali pada bidang pendidikan. Perinsip kebijakan pendidikan dimasa pandemi covid-19 adalah mengutamakan kesehatan dan

---

<sup>6</sup> Wawancara peneliti dengan Veliza Ayu Ulandari ( penghuni kosan Muriyati) Pada Tanggal 8 agustus 2020.

<sup>7</sup> Wawancara Peneliti dengan Muriyati (Pemilik Kos) Pada Tanggal 10 agustus 2021



keselamatan peserta didik, pendidik, tenaga kependidikan, keluarga dan masyarakat. Dan melakukan pembelajaran secara online. Jadi, banyak mahasiswa yang memilih pulang kampung Sedangkan si penyewa tidak dapat menikmati fasilitas-fasilitas yang ada didalam kosan tersebut selama pulang kampung. Seperti listrik dan air.<sup>8</sup>

Sedangkan untuk mahasiswa yang telah membayar kosnya satu tahun penuh ada yang mendapatkan keringanan yaitu dengan dikembalikan uang sewa kepada penyewa dan ada yang tidak mendapatkan keringanan atau uangnya tidak dikembalikan. Bagi yang tidak mendapat keringanan hal tersebut jelas sangat merugikan bagi mahasiswa yang tidak menepati kosnya pada masa pandemi karena penyewa yang pulang kampung tidak memakai listrik dan air yang ada dikosan tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka sangat relevan untuk dikaji dalam sebuah penelitian, yang berjudul ‘’Praktik Pengembalian Uang Sewa kosan Bagi Penghuni Kosan Yang Tidak Menepati Kosannya Pada Masa Pandemi’’ (Studi di Jalan Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)

---

<sup>8</sup> Wawancara peneliti dengan Yazid (pemilik kos) pada tanggal 10 september 2021

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Praktik Pengembalian Uang Kosan bagi penghuni kosan yang tidak menepati kosannya pada masa pandemi di Telaga IX Rt 13 Rw 03 Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Pengembalian Uang Kosan Bagi Penghuni Kosan Yang Tidak Menepati Kosannya Pada Masa Pandemi Di Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan pembahasan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Praktik Pengembalian Uang Kosan Bagi Penghuni Kosan Yang Tidak Menepati Kosannya Pada Masa Pandemi Di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syaria'h Terhadap Praktik Pengembalian Uang Kosan Bagi Penghuni Kosan yang Tidak Menepati Kosannya Pada Masa Pandemi Di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu

## **D. Kegunaan Penelitian**

Dengan adanya penelitian ini penulis berharap penelitian ini dapat menyambung disiplin keilmuan untuk para akademisi dan juga pemahaman bagi masyarakat yang belum mengetahui tentang hukum islam. Maka dari itu,

secara lebih terperinci tentang kegunaan penelitian ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

#### 1. Secara Teoritis

Karya tulis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan informasi sebagai pengembangan dari pemahaman tentang sewa-menyewa (*ijarah*) dari sudut pandang hukum Islam dan sebagai referensi bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam rangka menyelesaikan kasus-kasus yang serupa yang berkaitan dengan sewa-menyewa (*ijarah*).

#### 2. Secara Praktis

- a. Bagi peneliti : diharapkan mampu menjadi acuan penerapan ilmu hukum dari peneliti sendiri.
- b. Bagi mahasiswa : diharapkan mampu menjadi sumber ilmu pengetahuan hukum Islam tentang sewa-menyewa kamar kos dan Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-Kosan DiMasa Pandemi Menurut Hukum Islam khususnya jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
- c. Bagi masyarakat : diharapkan mampu menjadi sebagai bahan pertimbangan bagi masyarakat tentang Pengembalian Uang Sewa Kos-Kosan diMasa Pandemi di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.

### **E. Penelitian Terdahulu**

Studi penelitian terdahulu dapat membantu peneliti melakukan cara pengolahan data yang sesuai dengan kebutuhan peneliti. Berdasarkan perbandingan yang dilakukan terhadap sesuatu yang dilakukan oleh peneliti



sebelumnya dan peneliti dapat lebih yakin bahwa penelitian ini memang perlu dilakukan.

- a. Farikha Anisatuzzahro *Praktik Sewa Menyewa Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Akad Ijarah (Studi Kasus di Indikos Kawasan Kampus Iain Surakarta)*. Permasalahan ini membahas tentang Perspektif akad *Ijarah* Praktik Sewa Menyewa indokos dikawasan kampus IAIN Surakarta pada masa pandemi covid 19. Hasil penelitian ini, praktik sewa menyewa sudah sesuai dengan akad *ijarah* karena adanya kedua bela pihak berakad, upah sewa, barang, dan manfaat atas barang yang yang disewakan.<sup>9</sup>

Persamaan dengan penelitian yang akan penulis teliti terletak pada objek dan sistem pembayaran terhadap sewa-menyewa kamar kos, sedangkan perbedaan penelitian ini terletak pada Bagaimana praktik pengembalian uang kosan bagi penghuni kosan yang tidak menepati kosannya pada masa pandemi di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.

<b>Penelitian Terdahulu Yang Relevan</b>	<b>Perbedaan</b>	<b>Persamaan</b>
Farikha Anisatuzzahro <i>Praktik Sewa Menyewa Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19</i>	Pembayaran Uang dengan Trafser Dalam	Pada Objek Dan Sistem Pembayaran

---

<sup>9</sup> Farikha Anisatuzzahro *Praktik Sewa Menyewa Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Akad Ijarah (Studi Kasus di Indikos Kawasan Kampus Iain Surakarta)*.2021

<i>Perspektif Akad Iajrah (Studi Kasus di Indikos Kawasan Kampus Iain Surakarta)</i>	Penyewaan Kamar Kos	
--	---------------------	--

- b. Nita Fortuna Herdinata, Universitas Islam Negri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul skripsi ‘*Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*’. Hasil penelitian dari skripsi ini adalah pemahaman para pihak terkait pelaksanaan akad sewa menyewa kamar kos di kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi covid-19 mengenai bentuk keringanan pemilik kos dengan penyewa menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dinyatakan sah, karena sesuai dengan rukun dan syarat.<sup>10</sup>

Persamaan dengan penelitian yang akan penulis teliti terletak pada objek yang akan diteliti yakni sewa-menyewa kamar kos, sedangkan perbedaan penelitian ini terletak pada bagaimana praktik pengembalian uang kosan bagi penghuni kosan yang tidak menepati kosannya pada masa pandemi

di Telaga Dewa IX Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.

<b>Penelitian Terdahulu Yang Relevan</b>	<b>Perbedaan</b>	<b>Persamaan</b>
Nita Fortuna Herdinata, Universitas	mengenai	Pada Objek Dan

<sup>10</sup> Nita Fortuna Herdinata, ‘*Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*’ <https://doi.org/10.22515/alhakim.v3i1.3874@Copyright2021>, diunduh pada tanggal 03 Agustus 2022.

c. K a	Islam Negri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul skripsi <i>“Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah”</i> .	bentuk keringanan pemilik kos dengan penyewa menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	Sistem Pembayaran
--------------	--	--	-------------------

riindasari, Universiats Islam Negri Raden Intan Lampung dengan judul skripsi *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menepati Kosanya”* Penelitian ini membahas tentang bagaimana penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosanny Persamaan dengan penelitian yang akan penulis teliti terletak pada objek yang akan diteliti yakni sewa-menyewa, sedangkan perbedaan penelitian ini terletak pada kasus Bagaimana praktik pengembalian uang kosan bagi penghuni kosan yang tidak menepati pada

m a s	<b>Penelitian Terdahulu Yang Relevan</b>	<b>Perbedaan</b>	<b>Persamaan</b>

a

p

andemi di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu kosannya pada masa pandemi di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.

d. P Skripsi Tentang 'Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menepati Kosanya''	penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos	pada objek yang akan diteliti
---	---	----------------------------------

enelitian yang dilakukan oleh Avriliya Wulandari Putri Supariyadi (Universitas Bandung Tahun 2021) yang berjudul ''*Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanperstasi Indekost pada Masa Pandemi Covid-19*''.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana tinjauan akad *ijarah* terhadap akad sewa menyewa kamar indekos di desa Jayaraga Kematan Tarogong Kidul Kabupaten Garut pada masa pandemi. Hasil penelitian hasil penelitian menunjukkan jika akad *ijarah* yang dilakukan dalam sewa menyewa kamar indekos sudah memenuhi rukun dan syarat akad *ijarah* dan pelanggaran yang terjadi dalam akad *ijarah* harus diselesaikan oleh kedua belah pihak tanpa merugikan salah satu pihak.

Persaam dengan peneliti yang akan penulis teliti terletak pada sewa menyewa kamar kos, sedangkan perbedaan penelitian ini terletak pada bagaimana praktik pengembalian uang sewa kos-kosan bagi penghuni kosan yang tidak menepati kosannya pada masa pandemi.<sup>11</sup>

Penelitian Terdahulu Yang Relevan	Perbedaan	Persamaan
Avriliya Wulandari Putri	tinjauan akad <i>ijarah</i>	Sewa menyewa

---

<sup>11</sup> Avriliya Wulandari Putri Supariyadi, '*Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanperstasi Indekost pada Masa Pandemi Covid-19*''.  
<http://doi.org/10.29313/jres.v1i2.440@Copyright> 2021, di unduh pada 03 Agustus 2022.

Supariyadi (Universitas Bandung Tahun 2021) yang berjudul ‘ <i>Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanperstasi Indekost pada Masa Pandemi Covid-19</i> ’	terhadap akad sewa menyewa kamar indekos di masa pandemi	kamar kos
--	--	-----------

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian langsung yang dilakukan dilapangan atau diresponden.<sup>12</sup> Penelitian lapangan yaitu melakukan penelitian yang dilakukan dilapangan untuk memperoleh data atau informasi secara langsung dengan mendatangi subjek yang bersangkutan. dimasyarakat yakni tentang kegiatan sewa-menyewa kamar Kos di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, penulis memilih wilayah tersebut karena dekat dengan kampus UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu.

Sedangkan metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Emperis dan Normatif. Pendekatan emperis yaitu dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data uatam, seperti hasil wawancara dan observasi, sedangkan pendekatan normatif yaitu mengacu dan berdasarakan hukum islam yang terdiri dari Al-Quran, dan Hadist dan juga menggunakan kaidah-kaidah fiqh untuk melengkapi yang berkaitan denagn penelitian ini.

---

<sup>12</sup> Susiadi, *Metode Penelitian* (Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Insitut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015),h.9.

## 2. Waktu dan Lokasi Penelitian

Adapun tempat penelitian ini dilaksanakan di jalan Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Sedangkan waktu penelitian dilaksanakan selama 6 (bulan) yaitu dimulai dari semester 6 (enam) hingga dapat diselesaikan disemester 7 (tujuh). Pada periode itu dimulai dari pembuatan dan bimbingan proposal, sampai dilakukannya penelitian. Pemilihan lokasi ini dilakukan dengan mempertimbangkan permasalahan yang terjadi dilapangan untuk melihat fenomena Praktek Pengembalian Uang Sewa Kosan Pada Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah. Penulis memilih Kosan di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu sebagai lokasi penelitian dikarenakan lokasinya yang dekat dengan kampus UINFAS dan karena didaerah tersebut banyak kos-kosan yang dihuni oleh mahasiswa dan masyarakat baik dari dalam maupun luar kota Bengkulu, serta faktor lain seperti penghematan waktu dan biaya.

## 3. Subjek/ Informan Penelitian

Informan penelitian adalah orang yang memberi informasi, informasi disini dapat dikatakan sama dengan responden apabila ketranganannya digali oleh pihak peneliti dengan lebih dalam.<sup>13</sup> Pemilihan informan diambil dengan tehnik purposive sampling, maka peneliti memilih informan sebagai berikut: Syarat responden yang akan diwawancarai adalah sebagai berikut:

a) Baligh.

---

<sup>13</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT. Rineka cipta, 2002), hlm.107



b) Berakal sehat.

c) Cakap Hukum.

d) *Tamyiz*.

<b>NO</b>	<b>NAMA</b>	<b>JENIS KELAMIN</b>	<b>STATUS</b>
1	Muriyati	P	Pemilik Kos
2	Yenti	P	Pemilik Kos
3	Slameto	L	Pemilik Kos
4	Iqbal Mahendara	L	Penyewa Kos
5	Nita Anggraini	P	Penyewa Kos
6	Joko Agung Dwi	L	Penyewa Kos
7	Velisa Ayu	P	Penyewa Kos
8	Emilia	P	Penyewa Kos
9	Tiara Novita Sari	P	Penyewa Kos
10	Khoir Mustopa	L	Penyewa Kos
11	Ihsan	L	Penyewa Kos
12	Valan Bagus Maulana	L	Penyewa Kos
13	Irsad Burhanudin	L	Penyewa Kos
14	Ririen Mardalena	P	Penyewa Kos
15	Yuni Rahayu	P	Penyewa Kos
16	Faras Handayani	P	Penyewa Kos
17	Peristiana	P	Penyewa Kos
18	Esi Ayu Anggita	P	Penyewa Kos

19	Putri Wahyuni	P	Penyewa Kos
20	Retha Dinata	P	Penyewa Kos

#### 4. Sumber Data Penelitian

##### a. Data Primer

Pada penelitian ini data primer diperoleh melalui pedoman observasi Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-Kosan Dimasa Pandemi Menurut Hukum Islam di telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Maka yang menjadi informan sumber data primer dalam penelitian ini adalah penghuni kos dan pemilik kosan. Di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Informan berasal dari 3 kosan atau lebih sebanyak 20 informan.

##### b. Data Sekunder

Yaitu data yang berisi informasi yang berkaitan dengan penelitian tersebut,<sup>14</sup> Didalam penelitian ini data sekunder dapat diperoleh dari beberapa sumber seperti Al-Qur'an, Hadist, buku kitab-kitab fiqih, Skripsi, jurnal, makalah, dan literatur-literatur lainnya. Sumber data sekunder ini memberikan penjelasan mengenai sumber data primer misalnya hasil dari karya dari kalangan hukum dalam bentuk buku maupun jurnal. Kegunaan data sekunder ini adalah sebagai petunjuk bagi peneliti untuk berfikir dan menyusun argumentasi atau memberikan pendapat hukum.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

---

<sup>14</sup> Amirudin dan Zainal Askin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* ( Jakarta: Rajawali Pres, 2010)

Dalam mengumpulkan data, penulis menggunakan beberapa metode yang lazim digunakan dalam berbagai penelitian ilmiah, yaitu *library reseach* dan *field reseach*. Untuk mempermudah dalam melaksanakan studi lapangan, penulis menggunakan beberapa metode untuk memperoleh data-data yang diperlukan, yaitu:

a. Observasi

Observasi yaitu merupakan teknik pengumpulan data dengan cara pengamatan langsung dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut. Observasi dilakukan dengan cara pengamatan langsung pada fenomena yang terjadi dilapangan. Dalam penelitian ini penulis akan mengumpulkan data yang berupa pengamatan di lapangan tentang praktik pengembalian uang sewa kos-kosan di Telaga Kecamatan Selebar Kota Bengkulu.

b. Wawancara

Metode penetapan sampel yang diteliti dalam penelitian ini adalah *Non Probabilitas* dengan tehnik *Purposive Sampiling*. Penentuan sampel sesuai dengan kualifikasi tujuan penelitian yang didasarkan atas pertimbangan tertentu. Dalam penelitian ini, responden yang akan diwawancarai oleh peneliti berjumlah 3 pemilik kosan.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu cara untuk mendapatkan data dengan cara berdasarkan catatan dan mencari data mengenai hal-hal berupa transkrip,

buku, surat kabar, majalah, foto-foto atau gamabr.<sup>15</sup> Dokumentasi ini dilakukan sebagai penguat tanda bukti dalam mengumpulkan data bahwa peneliti telah menjalankan penelitian dengan baik.

#### d. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan upaya mencari dan menata secara sistematis catatan hasil observasi, wawancara dan lainnya untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan bagi orang lain. Sedangkan untuk meningkatkan pemahaman tersebut analisis perlu dilanjutkan dengan berupaya mencari makna (meaning). Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia baik dari hasil wawancara, pengamatan, maupun dari hasil dokumentasi. Data yang diperoleh tersebut tentunya banyak sekali.<sup>16</sup> Setelah dibaca, dipelajari dan ditelaah kemudian langkah selanjutnya ialah dengan cara membuat abstraksi yaitu membuat rangkuman inti dari proses dan pernyataan-pernyataan yang perlu dijaga sehingga tetap berada didalamnya. Langkah selanjutnya adalah menyusunnya dalam satuan-satuan. Satuan-satuan itu dilakukan sambil membuat koding. Adapun data-data yang diperoleh dari angket selanjutnya diolah dengan cara ditabulasi dan dipresentasikan. Setelah itu di-cross-check dengan data-data lain yang diperoleh dari observasi maupun interview. Tahap akhir dari analisis data ini adalah mengadakan pemeriksaan keabsahan data. Sejalan dengan pendapat

---

<sup>15</sup> Koentjoroningrat, *Metode-Metode penelitian Masyarakat* (Jakarta: Gramedia, 1999), h

<sup>16</sup> Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Rake Sarasin, 1998) h, 34

Moleong, Miller dan Huberman sebagaimana yang dikutip oleh Heribertus B. Sutopo menyebutkan, bahwa untuk menganalisis data yang bersifat deskriptif kualitatif digunakan analisis interaktif yang terdiri dari 3 komponen, yaitu (1) reduksi data, (2) sajian data, dan (3) penarikan kesimpulan/verifikasi, yang digambarkan dalam suatu proses siklus. Untuk membuat kesimpulan, penulis menggunakan metode induktif, yaitu suatu pengambilan keputusan dengan menggunakan pola pikir yang berangkat dari fakta-fakta yang sifatnya khusus kemudian digeneralisasikan kepada hal-hal yang bersifat umum. Dalam metode induktif ini, orang mencari ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu dari berbagai fenomena kemudian menarik kesimpulan bahwa ciri-ciri atau sifat-sifat itu terdapat pada jenis fenomena.

#### G. Sistematis Penulisan

Untuk mengetahui isi skripsi ini secara umum sistematika penulisan yang digunakan penulis adalah sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan bagian pertama merupakan bab pendahuluan, pada bab ini menguraikan tentang beberapa pokok mengenai latar Belakang Masalah, Tinjauan Penelitian, Manfaat Penelitian, Telaah Pustaka, , Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II: Landasan Teori bab ini membahas mengenai teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini, yang meliputi pengertian *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, rukun *ijarah*, dan syarat *ijarah*, macam-macam *ijarah*, sifat dan hukum *ijarah*, berakhirnya *ijarah*, prinsip-prinsip *ijarah* dalam Ekonomi Syariah.

### BAB III: Gambaran Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-Kosan Dimasa

Pandemi Di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu pada bab ini memaparkan data-data yang telah dihimpun oleh penulis dan berbagai dokumen yang dikumpulkan oleh penulis, Bab ini berisi, gambaran atau pengertian tentang praktik akad sewa kamar dan pekatik pengembalian uang sewa uang kos-kosan.

BAB IV: Hasil Penelitian Dan Pembahasan pada bab ini merupakan pembahasan dan hasil penelitian pelaksanaan pengembalian uang sewa kos kosan di jalan Telaga Dewa IX Rt. 13 Rw.03 kecamatan Selebar Kota Bengkulu

BAB V: Penutup Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran yang berhubungan dengan hasil penlit



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. *Ijarah*

##### 1. Definisi *Ijarah*

Upah dalam Islam dikenal dengan istilah *ujarah*. Secara Etimologi kata Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru'* yang berarti al-'iwad yang dalam bahasa Indonesia berarti ganti atau upah. Oleh karenanya, Hanafiyah mengatakan bahwa *ijarah* adalah akad atas manfaat disertai imbalan. Sedangkan secara istilah *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu. sebelum dijelaskan masalah pengertian sewa-menyewa dan upah atau *ijarah*, terlebih dahulu akan dikemukakan mengenai makna operasional *ijarah* itu sendiri. Idris Ahmad dalam bukunya yang berjudul *fiqh syafi'i*, berpendapat bahwa *ijarah* berarti upah-mengupah. Hal ini terlihat ketika beliau menerangkan rukun dan syarat tentang sewa-menyewa, yaitu *mu'jir* (pihak yang menyewakan) dan *musta'jir* (penyewa).<sup>17</sup> Sedangkan kata *ijarah* menurut bahasa adalah upah.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa arti dari *ijarah* adalah upah-mengupah atau sewa-menyewa. Makna antara sewa-menyewa dan upah juga ada perbedaan makna secara operasional, sewa biasanya digunakan untuk sebuah objek seperti “ seseorang mahasiswa menyewa kosan untuk tempat tinggal” sedangkan upah digunakan untuk seseorang yang berkerja seperti “pegawai berkerja

---

<sup>17</sup> Hendi Suhendi, , *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali, Jakarta Pers ,2016)h.114

dan dibayar gajinya (upahnya). Namun dalam bahasa arab makna upah dan sewa disebut *ijarah*. Dalam fiqh muamalah, sewa-menyewa disebut dengan kata *ijarah*.<sup>18</sup> Dalam syariat islam *ijarah* adalah akad untuk mengambil manfaat dengan kopensasi.<sup>19</sup> Ada beberapa pendapat ulama fiqh mengenai definisi *ijarah* antara lain:

- a. Menurut Hanafiah berpendapat *ijarah* adalah akad atau suatu kemanfaatan dengan pengganti.
- b. Menurut Syafi'iah mendefinisikan *ijarah* sebagai akad atas suatu manfaat yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.

Menurut Malikiyah dan Hanabillah mendefinisikan bahwa *ijarah* adalah menjadikan hak kepemilikan suatu manfaat yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.<sup>20</sup> Sebagian ulama fiqh tidak membolehkan *ijarah* pada nilai tukar uang, seperti dinar dan dirham, karena menyewakan hal itu berarti sama saja dengan menghabiskan materinya. Sedangkan dalam *ijarah* yang dituju hanyalah manfaat dari suatu benda.

Dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'jir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir*, benda yang diistilahkan *mu'jur*, dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ujarah*. Sewa-

---

<sup>18</sup> Muhammad Yasid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)*, (Surabaya: UIN sunan Ampel press,2014) h.194

<sup>19</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanudin, ( Jakarta: Pena Pundi Aksara,2006)h .203

<sup>20</sup> Racmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*,(Bandung: CV Pustaka Setia,2001) h. 121-122

menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa atau upah-mengupah berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewakan (*musta'jir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*). Dengan diserahkan manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya.<sup>21</sup>

Dalam pendapat para ulama diatas dapat disimpulkan bahwa hukum dari *ijarah* adalah boleh, hal ini dikarenakan dalam transaksi *ijarah* tidak terdapat sesuatu hal yang batil karena semua pihak yang berakad saling mendapatkan manfaat dan saling menguntungkan satu sama lain. *Ijarah* (sewa menyewa) merupakan salah satu kebutuhan manusia dalam berkehidupan bermasyarakat. Jika dilihat dari pengertian diatas jelaslah terlihat, mustahil rasanya manusia bisa berkecukupan hidup tanpa adanya kegiatan *ijarah* dengan manusia. Oleh karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* itu adalah salah satu bentuk aktivitas anatara dua pihak atau saling meringankan, serta termasuk satu bentuk tolong menolong yang diajarkan islam. Dalam kesimpulannya disebutkan bahwa sewa-menyewa adalah segala hal yang berkaitan dengan pengembalian manfaat suatu benda yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar ganti berupa uang atau sesuatu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan.

---

<sup>21</sup> Nerson Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007)h. 299.

## 2. Dasar Hukum *Ijarah*

*Ijarah* dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan kegiatan bermuamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'* berdasarkan Ayat Al quran dan Hadist Nabi, dan ketetapan *Ijma'*.

Dasar-dasar Hukum atau rujukan *ijarah* bersumber dari Alquran, Al Sunaah dan *Ijma'*.

### a. Al Qur'an

Al Quran adalah yaitu kalam Allah yang merupakan mukjizat, yang diwahyukan kepada Rasul-Nya Muhammad SAW, membacanya mempunyai nilai ibadah, yang diturunkan secara mutawatir, dan ditulis pada mushaf, mulai dari awal surat Al-Fatiha (1) sampai akhir surat An-Nas (114).<sup>22</sup> Dalam Al Qur'an ketentuan tentang sewa-menyewa tidak tercantum secara terperinci. Akan tetapi pemahaman sewa-menyewa dicantumkan dalam bentuk pemaknaan tersirat, seperti dalam Q.S. Al-Baqarah (2): 223, Al-Qasas: 26

a) Al-Qur'an Surat *Al- Baqarah* (2) ayat 233 yang berbunyi

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ<sup>ط</sup> لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ  
الرِّضَاعَةَ<sup>ج</sup> وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ<sup>ج</sup> لَا تُكَلَّفُ  
نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا<sup>ج</sup> لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ<sup>ج</sup>

<sup>22</sup> Rosihon Anwar, *Ulumul Quran* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013) h. 34

وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۖ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ  
فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ  
عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا  
تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya ‘ ‘ Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma’ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seseorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya. Dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan’’ (Q.S Al- Baqarah (2): 233)<sup>23</sup>

Ayat di atas dapat dipahami bahwa bukanlah menjadi halangan jika memberikan upah kepada perempuan lain yang telah menyusukan anak yang bukan dari ibunya. Dalam hal ini menyusui adalah pengambilan manfaat dari orang yang dikerjakan. Jadi, yang dibayar bukan harga air susunya melainkan orang yang dipekerjakannya. Menurut Qatadah dan Zuhry, boleh menyerahkan penyusuan itu kepada perempuan lain yang disukai ibunya atau ayahnya atau dengan jalan musyawarah. Jika telah diserahkan kepada perempuan lain maka

<sup>23</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemah...*,h37

biaya yang pantas maka biaya yang pantas menurut kebiasaan yang berlaku , hendaklah ditunaikan.<sup>24</sup>

b) Al-Qur'an Surat Al-Qashsh ayat 26 disebutkan :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ <sup>ص</sup> إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya ‘ salah seorang dari kedua wanita itu berkata: ‘Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang berkerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk berkerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya,’ (Q.S AL-Qashash (28);26)<sup>25</sup>

Ayat-ayat ini berkisah tentang perjalanan Nabi Musa A.S bertemu dengan putri Nabi Ishq. Salah seorang putri meminta Nabi Musa A.S untk disewa tenaganya guna mengembala domba. Kemudian Nabi Ishq mengatakan bahwa Nabi Musa A.S mampu mengangkat batu yang hanya bisa diangkat oleh sepuluh orang, dan mengatakan ‘karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil berkerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya’. Cara ini menggambarkan proses penyewaan jasa seorang dan bagaimana pembiayann upah itu dilakukan.

b. Hadist

<sup>24</sup> Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir al-Ahkam*, ( Jakarta: kencana,2006), h. 136

<sup>25</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahnya...*, h.278



Hadist adalah segala sesuatu yang diberitakan dari Nabi SAW, baik perkataan, perbuatan, dan tingkah laku, sifat-sifat yang merupakan *ihwal* Nabi.<sup>26</sup> Hadist adalah sumber kedua setelah Al-Quran, dalam hadist juga disebutkan mengenai prihal yang berhubungan dengan dasar-dasar hukum Islam yang dijadikan pedoman dalam kegiatan bermuamalah yang salah satunya sewa-menyewa manfaat (*ijarah*) diantaranya sebagai berikut:

Hadist Riwayat Ibnu Majah

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Madjah).

c. *Ijma'*

*Ijma'* merupakan suatu kesepakatan para mujtahid umat Muhammad SAW, Para ulama telah sepakat tentang kebolehan melakukan akad sewa-menyewa. Para ulama sepakat bahwa *ijarah* itu dibolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijama'*) ini. Jelaslah bahwa Allah SWT telah menyariatkan *ijarah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larang untuk melakukan kegiatan *ijarah*. Jadi, berdasarkan Al-Qur'an, sunnah (Hadist) dan *Ijma'*. Tersebut diatas dapat ditegaskan bahwa hukum *Ijarah* atau sewa-menyewa boleh dilakukan<sup>27</sup> dalam Islam jika kegiatan tersebut sesuai dengan syara'.

d. Fatwa Dewan Nasional

---

<sup>26</sup> M. Agus Solahudin, Agus Suyadi, *Ulumul Hadist* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2009,) h.15

<sup>27</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Grub, 2019), h.6.

Fatwa Dewan Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 13 april 2000 yang menetapkan bahwa , Pertama: Rukun dan Syarat Ijarah

- 1) *Sigahat Ijarah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- 2) Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa atau pemberi jasa dan penyewa atau pengguna jasa.
- 3) Objek akad *Ijarah* adalah
- 4) Manfaat barang dan sewa; atau
- 5) Manfaat barang atau upah.
- 6) Objek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa
- 7) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
- 8) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan)
- 9) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
- 10) Manfaat harus dikenai secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidak tahuan) yang akan mengakibatkan sengketa
- 11) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas termasuk jangka waktunya.
- 12) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada Lembaga Keuangan Nasional Syariah sebagai pembayaran manfaat.
- 13) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama objek yang sama.

- 14) Kelenturan dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.<sup>28</sup>

Berdasarkan uraian tentang dasar hukum atau dalil-dalil syara' dan juga Fatwa Dewan Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 yang berkenaan dengan masalah sewa-menyewa (al-Ijarah) sebagaimana telah diuraikan diatas, maka tidak ada lagi keraguan tentang kebolehan mengadakan transaksi sewa menyewa atau upah mengupah, dengan kata lain sewa menyewa atau upah mengupah diperbolehkan dalam hukum Islam maupun Fatwa Dewan Nasional apabila bernilai secara syar'i dan tidak merugikan antar pihak.

### 3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Dalam akad ijarah diperlukan adanya rukun dan syarat, keduanya harus terpenuhi sebab keduanya dapat menentukan apakah akad itu bisa dianggap sah atau tidak.

#### a. Rukun *Ijarah*

Menurut ulama Hanafiyah bahwa rukun *ijarah* hanya terdiri dari *ijarah* sudah dianggap sah dengan adanya ijab qabul tersebut, baik dengan lafadz *ijarah* atau lafadz yang menunjukkan makna tersebut.<sup>29</sup> Sedangkan menurut Jumhur ulama rukun dan syarat *ijarah* sebagai berikut:

#### 1) *Aqid* (orang yang akad)

---

<sup>28</sup> Racmat Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta: PR. Citra Aditiya Bakti, 2009), h. 236

<sup>29</sup> Qomarul Huda, *Fiqh muamalah* (Yogyakarta: sukses Offset, 2011), h. 80

*Al-aqid* adalah orang yang melakukan akad. Keberadaannya sangat penting sebab tidak dapat dikatakan akad jika tidak ada *aqid*. Begitu pula tidak akan terjadi *ijab* dan *qabul* tanpa adanya *aqid*.

Secara umum, *aqid* disyariatkan harus sah dan memiliki kemampuan untuk melakukan akad atau mampu menjadi pengganti orang lain jika ia menjadi wakil.<sup>30</sup>

*Aqid* terdiri dari *mu'jir* dan *must'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang menerima upah dan menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menyewa atau orang yang melakukan sesuatu.<sup>31</sup>

Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal menurut Mazhab Shafi'i dan Hambali. Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila. menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka ijarahnya tidak sah.<sup>32</sup> Berbeda dengan Mazhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad ijarah dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.

Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah* itu. Apabila salah seorang di antara keduanya

---

<sup>30</sup>Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, h. 53.

<sup>31</sup>Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor:Ghalia Indonesia 2011), h.

<sup>32</sup>M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003),h.

terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah. Tidak mengaitkan dengan syarat seperti jika si fulan datang maka saya menyewakan rumah ini kepada tamu dengan harga sekian.

## 2) *Sighat* akad

Disyariatkan dalam *Sighat* terdapat adanya kesesuaian antara *qabul* dengan *ijab*, tidak ada pemisah yang lama antara keduanya diam atau perkataan asing (yang tidak ada kaitanya dengan akad). *Sighat Akad* adalah sesuatu yang disandarkan dari dua pihak yang berakad yang menunjukkan atas apa yang ada di hati keduanya tentang terjadinya suatu akad. Hal itu dapat diketahui dengan ucapan perbuatan, isyarat, dan tulisan. *sighat* tersebut biasa disebut *ijab* dan *qabul*.

Metode (*uslub*) *sighat* dalam akad dapat diungkapkan dengan beberapa cara, yaitu berikut ini.

### a) Akad dengan lafadz (Ucapan)

*Sighat* dengan ucapan adalah *sighat* akad yang paling banyak digunakan orang sebab paling mudah digunakan dan cepat dipahami. Tentu saja, kedua pihak harus mengerti ucapan masing-masing serta menunjukkan keridaannya. *Sighat* akad dengan ucapan tidak disyaratkan untuk menyebutkan barang yang dijadikan objek-objek akad, baik dalam jual-beli hibah, sewa-menyewa, dan lain-lain. Disepakati oleh jumhur ulama, kecuali akad pernikahan.<sup>33</sup>

### b) Akad Dengan Perbuatan

---

<sup>33</sup>Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah* h. 46.

Dalam akad dengan Perbuatan, terkadang tidak digunakan ucapan, tetapi cukup dengan perbuatan yang menunjukkan saling meridai, misalnya penjual memberikan barang dan pembeli memberikan uang. Hal ini sangat umum terjadi di zaman sekarang. Dalam menanggapi persoalan ini, di antara para ulama berbeda pendapat, yaitu:

1. Ulama Hanafiyah dan Hanabilah membolehkan akad dengan perbuatan terhadap barang-barang yang sudah sangat diketahui secara umum oleh manusia. Jika belum diketahui secara umum, akad seperti itu dianggap batal.
2. Madzhab Imam Maliki dan pendapat awal imam Ahmad membolehkan akad dengan perbuatan jika jelas menunjukkan kerelaan, baik barang tersebut diketahui secara umum atau tidak, kecuali dalam pernikahan.
3. Ulama Shafi'iyah, Syi'ah, dan Zhahiriyyah berpendapat bahwa akad dengan perbuatan tidak dibenarkan karena tidak ada petunjuk yang kuat terhadap akad tersebut. Selain itu, keridaan adalah sesuatu yang samar, yang tidak dapat diketahui, kecuali dengan ucapan. Hanya saja, golongan ini membolehkan ucapan, baik secara sharih atau kinayah. Jika terpaksa, boleh pula dengan isyarat atau tulisan. Pendapat ini dianggap paling ekstrim. Namun demikian, di antara ulama pengikut Shafi'iyah sendiri, ada yang membolehkan akad dengan perbuatan dalam berbagai hal, seperti Imam Nawawi, Al-Baghawi dan Al-Murtawalli. Ulama Shafi'iyah lainnya, seperti Ibn Suraij dan Ar-Ruyani membolehkan akad



dengan perbuatan dalam jual-beli yang ringan, seperti membeli kebutuhan sehari-hari.<sup>34</sup>

a) Akad Dengan Isyarat

Akad dengan Isyarat Bagi orang yang mampu berbicara. tidak dibenarkan akan dengan isyarat, melainkan harus menggunakan lisan atau tulisan. Adapun bagi mereka yang tidak dapat berbicara, boleh menggunakan isyarat, tetapi jika tulisannya bagus dianjurkan menggunakan tulisan. Hal itu dibolehkan apabila ia sudah cacat sejak lahir. Jika tidak sejak lahir, ia harus berusaha untuk tidak menggunakan isyarat.

- b) Dibolehkan akad dengan tulisan, baik bagi orang yang mampu berbicara ataupun tidak, dengan syarat tulisan tersebut harus jelas, tampak, dan dapat dipahami oleh keduanya. Sebab tulisan sebagaimana dalam qaidah fikihiyah. Namun demikian, dalam akad nikah tidak boleh menggunakan tulisan jika kedua orang yang akad itu hadir. Hal ini karena akad harus dihadiri oleh saksi, yang harus mendengar ucapan orang yang akad, kecuali bagi orang yang tidak dapat berbicara. Ulama Shafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa akad dengan tulisan adalah sah jika dua orang yang akad tidak hadir. Akan tetapi, jika yang akad itu hadir, tidak dibolehkan memakai tulisan sebab tulisan tidak dibutuhkan.

c. Manfaat

---

<sup>34</sup>Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah* , h. 50

Manfaat yang menjadi obyek ijarah harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan di belakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad itu tidak sah. Manfaat disyariatkan atas manfaat merupakan sesuatu yang bernilai, baik secara syara' maupun kebiasaan umum.<sup>35</sup>

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan barang yang disewakan dengan beberapa syarat sebagai berikut:

- 1) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya,
- 2) Hendaklah benda-beda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa),
- 3) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut shara', bukan hal yang dilarang (diharamkan),
- 4) Benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.<sup>36</sup>
- 5) Barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar dan sifatnya.

## 2. Syarat Ijarah

### a). *Muta'qidain*

---

<sup>35</sup> M. Ali Hasan *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* ,(Jakarta: PT. RajaGrafindo,2004) h. 409.

<sup>36</sup>Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, h. 170.

Menurut ulama Shafi'iyah dan Hanabilah disyaratkan *Mu'jir* dan *Musta'jir* telah baligh dan berakal. Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah*. Namun mereka mengatakan, apabila seorang anak *mumayyiz* melakukan akad *ijarah* terhadap harta atau dirinya, maka akad itu baru dianggap sah apabila disetujui oleh walinya.<sup>37</sup>

Bagi orang yang berakad *ijarah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna, sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan. Dengan jalan menyaksikan barang itu sendiri, atau kejelasan sifat- sifatnya jika hal ini dapat, menjelaskan masa sewa, seperti sebulan atau setahun atau lebih atau kurang, serta menjelaskan pekerjaan yang diharapkan.

b). *Sighat (ijab dan qabul)*

*Sighat* dapat dilakukan dengan cara lisan, tulisan, atau isyarat yang memberikan pengertian dengan jelas tentang adanya *ijab* dan *qabul*. *Sighat ijab* dan *qabul* antara *mu'jir* dan *musta'jir*, *ijab qabul* sewa menyewa dan upah-mengupah, *ijab* dan *qabul* sewa-menyewa misalnya: “Aku sewakan kosan ini kepadamu setiap bulan Rp. 500.000-“, maka *musta'jir* menjawab “Aku terima sewa sepeda tersebut dengan harga demikian setiap bulan”. *Ijab* dan *qabul* upah mengupah misalnya seseorang berkata “Kuserahkan kebun

---

<sup>37</sup>Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama: 2000), h. 232.

ini kepadamu untuk dicangkuli dengan upah setiap hari Rp. 50.000,-<sup>4</sup>, kemudian *musta'jir* menjawab “Aku akan kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan”. Jika *Muta'qidain* mengerti maksud lafal *Sighat*, maka *ijarah* telah sah apa pun lafal yang digunakan karena *Syar'i*.<sup>38</sup>

c). Ujrah (harga sewa)

Ujrah atau upah disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah. Jika manfaat telah diperoleh oleh penyewa, ia wajib membayar upah yang berlaku, yaitu yang telah ditetapkan oleh orang yang ahli dibidangnya.<sup>39</sup>

Islam juga mengatur upah persyaratan yang berkaitan dengan ujrah (upah) sebagai berikut:

- a. Upah tersebut berupa harta yang diketahui dan upah tersebut harus dinyatakan secara jelas, karena akan mengandung unsur jihalah (ketidakjelasan) hal itu sudah menjadi kesepakatan ulama' akan tetapi ulama' Malikiyah menetapkan keabsahan *ijarah* tersebut sepanjang ukuran upah yang dimaksud dapat diketahui berdasarkan adat kebiasaan.
- b. Upah harus berbeda dengan jenis dan obyek nya, upah suatu pekerjaan yang serupa, seperti menyewa tempat tinggal, pelayan dengan

---

<sup>38</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 118

<sup>39</sup>Sohari Sahrani, *Fiqh Muamalah* (Bogor: Ghalia Indah, 2011), h. 170.

pelayanan, hal itu menurut Hanafi hukumnya tidak sah dan dapat mengantarkan pada praktek riba.

- c. Upah harus memenuhi konsep keadilan dan tidak merugikan salah satu pihak, baik itu buruh ataupun majikan. Kemudian bentuk dari keadilan tersebut juga sangat banyak, keadilan dalam hal kerja, keadilan dalam hal jumlah upah, keadilan dalam porsi kerja, dan keadilan dalam hal jaminan kesejahteraan lainnya.<sup>40</sup> Sebagaimana yang ada di Q.S AnNahl ayat 90

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَايَ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ  
عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ



Artinya: Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) Berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.(QS. An-Nahl: 90).<sup>41</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, para ulama fiqh membolehkan mengambil upah sebagai imbalan dari pekerjaan, karena hal itu merupakan hak dari pekerja untuk mendapatkan upah yang layak mereka terima.<sup>42</sup>

<sup>40</sup>Kartasaputra, (*Hukum Perjanjian di Indonesia Berlandaskan Pancasila*), h. 102.

<sup>41</sup>Al-Qur'an, 16: 90.

<sup>42</sup>Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002),

#### 4. Macam-macam ijarah

Ditinjau dari obyeknya, akad ijarah bisa diklarifikasikan menjadi dua, yakni *ijarah 'ain* dan *ijarah dhimmah*.

##### a. *Ijarah 'ain*

Yaitu akad *ijarah* dengan obyek berupa jasa orang atau manfaat dari barang yang telah ditentukan secara spesifik. Seperti menyewa jasa pengajar yang telah ditentukan orangnya, menyewa jasa transportasi yang telah ditentukan mobilnya, dan lain-lain. Dengan demikian, istilah 'ain dalam konteks ini bukan 'ain yang menjadi lawan kata *manfa'ah*, tetapi 'ain yang menjadi lawan kata *dzimmah*. Dalam kontrak *ijarah 'ain* apabila terdapat cacat pada obyek *ijarah* yang bisa mempengaruhi *ujrah*, maka *musta'jir* memiliki hak *khiyar* antara membatalkan *ijarah* atau melanjutkan. Sedangkan apabila obyek mengalami kerusakan di tengah masa kontrak, masa akad *ijarah* menjadi batal. Sebab obyek akad *ijarah* yang mengalami kerusakan telah ditentukan, sehingga pihak *mu'jir* tidak memiliki tanggungan untuk menggantinya dengan obyek lain.<sup>43</sup> Syarat *ijarah 'ain*:

- 1) Obyek yang disewa ditentukan secara spesifik, seperti jasa dari orang ini, atau manfaat dari barang ini.
- 2) Objek yang disewa hadir di majlis akad dan disaksikan secara langsung oleh *aqidain* pada saat akad *ijarah* dilaksanakan, sebab *ijarah 'ain* secara substansi adalah *bai' Al-Musyadah (bai' Al-'ain)*. Karena itu dalam *ijarah 'ain*, tidak sah apabila objek tidak ada dalam majlis akad, kecuali objek

---

<sup>43</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), h. 236

pernah disaksikan sebelumnya secara langsung dan dipastikan belum mengalami perubahan hingga akad *ijarah* dilangsungkan.

- 3) *Ijarah 'ain* hanya sah diadakan dengan sistem langsung (*hallan*) Artinya, pemanfaatan objek akad *ijarah* tidak ditunda dari waktu akad, sebab disamakan dengan *bai' Al-Musyahahadah (bai' Al-'ain)*.
- 4) Ujrah dalam akad *ijarah 'ain* tidak wajib diserahkan (*qabdl*) dan cash (*hallan*) di majlis akad, sebagaimana tsaman dalam *bai' Al-musyahahadah (bai' Al-'ain)*. Artinya, *ujrah* bisa dibayar secara cash atau kredit, apabila *ujrah* dalam tanggungan (*fi dhimmah*). Sedangkan apabila *ujrah* sudah ditentukan di majlis akad (*mu'ayyan*), maka pembayaran harus secara cash, sebab barang yang telah ditentukan (*mu'ayyan*), secara hukum tidak bisa dikreditkan (*latu'ajjalu*) Karena tempo (*ajal*) diberlakukan untuk memberikan kelonggaran pengadaan barang, sedangkan barang yang telah ditentukan secara fisik (*mu'ayyan*), berarti barang sudah ada (*hashil*). *Al-ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan.

*Al-ijarah* seperti ini, menurut ulama fiqh, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu. *Al-ijarah* h seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit.

Apabila orang yang dipekerjakan itu bersifat pribadi, maka seluruh pekerjaan yang ditentukan untuk dikerjakan menjadi tanggung jawabnya. Akan tetapi, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa apabila objek yang dikerjakannya itu rusak ditangannya, bukan karena kesengajaan atau kelalaian, maka ia tidak boleh.

b. *Ijarah dhimmah*

*Ijarah dhimmah* adalah *ijarah* dengan obyek berupa jasa orang atau manfaat dari barang yang berada dalam tanggungan *mu'jir* yang bersifat tidak tertentu secara fisik. Artinya *mu'jir* memiliki tanggungan untuk memberikan layanan jasa atau manfaat yang disewa *musta'jir*, tanpa terikat dengan orang atau barang tertentu secara fisik. Seperti menyewa jasa transportasi untuk pengiriman barang ke suatu tempat tanpa menentukan mobil atau bus secara fisik, menyewa jasa servis telepon tanpa menentukan servernya, menyewa jasa kontraktor pembangunan sebuah gedung tanpa menentukan pekerjaannya secara fisik, dan lain sebagainya.<sup>44</sup>

Dalam kontrak *ijarah dhimmah*, apabila terdapat cacat pada obyek, tidak menetapkan hak khiyar bagi *musta'jir*. Demikian juga apabila obyek mengalami kerusakan di tengah kontrak, akad *ijarah* tidak batal. Artinya, pihak *mu'jir* tetap memiliki tanggungan untuk memberikan layanan jasa atau manfaat sesuai perjanjian hingga kontrak selesai. Sebab, *ijarah* tidak bersifat tertentu pada obyek yang mengalami kerusakan, melainkan obyek yang berada dalam tanggungan *mu'jir*, sehingga *mu'jir* berkewajiban mengganti obyek yang cacat atau rusak. Dan ketika pihak *mu'jir* tidak sanggup memberikan ganti, *musta'jir* baru memiliki hak khiyar.

---

<sup>44</sup>Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah* (Kediri: Lirboyo Press, 2013), h. 288.



### Syarat *ijarah dhimmah*

- 1) Ujrah harus diserahkan-terimakan (*qabdl*) dan cash (*hulul*) di majlis akad, sebagaimana *ra's al-mal* dalam akad salam. Sebab, menurut *qaul ashah*, *ijarah dhimmah* secara substansial adalah akad salam dengan muslim fiqh berupa jasa atau manfaat. Karena itu, dalam ujrah akad *ijarah dhimmah*, tidak boleh ada *ta'khir*, *istibdal*, *hawalah* dan *ibra*, sebagaimana *ra's al-mal* dalam akad salam.
- 2) Menyebutkan kriteria (*washaf*) barang yang disewa secara spesifik, yang bisa berpengaruh terhadap minat (*gharadl*), sebagaimana kriteria dalam muslim fiqh.

## 5. Ketentuan Hukum Ijarah

### a. Ketentuan dan Waktu Berlakunya Perjanjian

Bila perjanjian kerja tertuju pada *ajir khas*, lama waktu perjanjian harus diterangkan dengan akibat bila waktu tidak diterangkan, perjanjian dipandang rusak (*fasid*), sebab faktor waktu dalam perjanjian tersebut menjadi pasti sehingga mudah menimbulkan sengketa dibelakang hari.<sup>45</sup>

Berbeda halnya bila perjanjian kerja ditujukan pada *ajir musytarak*, menentukan waktu perjanjian hanya kadang-kadang diperlukan guna kadar manfaat yang dinikmati, bila untuk itu harus melalui waktu panjang, seperti memelihara ternak dan sebagainya.

---

<sup>45</sup> Ahmad Ahzar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah: Hukum Perdata Islam* (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2004),h. 36.

Dalam perjanjian yang demikian sifatnya, keterangan waktu diperlukan dengan akibat bila ketentuan waktu tidak disebutkan sama sekali perjanjian dipandang *fasid*, karena dengan demikian terdapat unsur ketidakjelasan (*gharar*) dalam objek perjanjian. Ketentuan waktu dalam perjanjian kerja tertuju pada *ajir musytarak* pada umumnya hanya mengira-ngirakan selesainya pekerjaan yang dimaksud, yang erat hubungannya dengan besar kecilnya upah yang dibayarkan. Dalam hal ini *ajir* berhak penuh atas upah yang telah ditentukan bila dapat menyelesaikan pekerjaan pada waktu yang telah ditentukan pula.

b. Pembayaran Harga Sewa Jasa

Menurut mazhab Hanafi tidak disyaratkan menyerahkan upah atau ongkos secara ditempokan, bagaimanakah keadaannya. Baik berupa benda bukan hutang seperti binatang yang hadir ataupun berupa yang disifati berupa dalam tanggungan. Hal ini karena upah tersebut tidaklah dimiliki dengan semata-mata perjanjian, karena perjanjian sewa itu terselenggara atas manfaat, sedangkan manfaat itu bisa dicapai secara berangsur dan upah itupun merupakan imbalan dari manfaat.<sup>46</sup>

Menurut Sayid Sabiq jika dalam akad tidak terdapat kesepakatan mempercepat atau menanggukkan, sekiranya upah itu dikaitkan dengan waktu tertentu, maka wajib dipenuhi sesudah berakhirnya masa tersebut. Misalnya seorang menyewa satu rumah untuk selama satu bulan kemudian masa satu bulan telah berlalu maka ia wajib membayar sewaan.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Abdurrahman Al-Jaziri, *al-Fiqh „Alal Madzhabil Arba“ah Jilid 4 Terj. Moh Zuhiri dkk* (Semarang: asy -syifa“, 1994),h. 178.

<sup>47</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*,h. 26

Jika akad suatu *ijarah* untuk suatu pekerjaan maka kewajiban membayar upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Kemudian jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai penerimaan bayaran dan tidak ada ketentuan menanggukannya, menurut Abu Hanifah dan Imam Malik wajib diserahkan secara angsuran sesuai dengan manfaat yang diterima.

c. Hak Atas Upah

Bagi *ajir* berhak atas upah yang telah ditentukan, bila ia telah menyerahkan dirinya atas *musta'jir*, dalam waktu berlakunya perjanjian itu meskipun ia tidak mengerjakan apapun, karena misalnya memang pekerjaan tidak ada. Hak atas upah itu masih dikaitkan pada syarat *ajir* menyerahkan diri kepada *musta'jir* itu dalam keadaan yang memungkinkan untuk melakukan pekerjaan yang dimaksud. Dengan demikian bila *ajir* datang dan menyerahkan diri dalam keadaan sakit dan tidak memungkinkan untuk bekerja sesuai dengan isi perjanjian, maka tidak atas upah yang ditentukan.<sup>48</sup>

Apabila *musta'jir* tidak memerintahkan lagi, tetapi masih dalam waktu berlakunya perjanjian, ia masih berkewajiban membayar upah penuh kepada *ajir*, kecuali bila pada diri *ajir* terdapat halangan yang memungkinkan *musta'jir* membatalkan perjanjian, misalnya *ajir* dalam keadaan sakit yang tidak memungkinkan untuk bekerja sesuai dengan isi perjanjian tersebut.


Selain itu, upah juga ada tingkatan, ada beberapa faktor yang menyebabkan perbedaannya dalam kehidupan berbisnis, diantaranya mengacu pada bakat dan

---

<sup>48</sup>Ahmad Ahzar, (*Azas-azas Hukum Muamalah*),h. 31.

ketrampilan seorang pekerja, adanya pekerja intelektual dan pekerja kasar atau pekerja yang handal dan pekerja yang kurang handal mengakibatkan upah berbeda tingkatannya. Islam mengakui adanya berbagai pekerja, hal tersebut dikarenakan adanya perbedaan kemampuan dan bakat yang dimiliki masing-masing pekerja.

Upah ditentukan berdasarkan jenis pekerjaan, ini merupakan asas pemberian upah sebagaimana ketentuan yang dinyatakan Allah dalam firman-Nya Q.S Al-Ahqaf ayat 19:


 وَلِكُلِّ دَرَجَةٍ مِّمَّا عَمِلُوا ۖ وَلِيُؤَفِّفَهُمْ أَعْمَلَهُمْ وَهُمْ لَا يُظْلَمُونَ

Artinya: dan bagi masing-masing mereka derajat menurut apa yang telah mereka kerjakan dan agar Allah mencukupkan bagi mereka (balasan) pekerjaan-pekerjaan mereka sedang mereka tiada dirugikan.(QS. Al-Ahqaf: 19).<sup>49</sup>

Oleh karena itu, upah yang dibayarkan kepada masing-masing pekerja bisa berbeda berdasarkan jenis pekerjaan.<sup>50</sup>

## 6. *Khiyar* Dalam Islam

### a. Pengertian *Khiyar*

*Khiyar* secara bahasa berasal dari kata: *khara-yakhiru-khairan-wa khiyaratan* yang artinya ‘memberikan kepadanya sesuatu yang lebih baik baginya.’<sup>51</sup>

Kata *khiyar* dalam bahasa Arab berarti pilihan. Pembahasan *al khiyar* di kemukakan para ulama fiqih dalam permasalahan yang menyangkut transaksi dalam

<sup>49</sup>Departemen Agama RI, 401

<sup>50</sup>Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995),h. 365.

<sup>51</sup> Abdul Aziz Muhammad Azam, *Fiqih Muamalat*, ( Jakarta:Sinar Grafika Offiset, 2010,)

bidang perdata khususnya transaksi ekonomi, sebagai salah satu hak bagi kedua belah pihak yang melakukan transaksi (akad) ketika terjadi beberapa persoalan dalam transaksi dimaksud.<sup>52</sup>

*Khiyar* adalah suatu pilihan untuk meneruskan atau membatalkan suatu akad dalam transaksi yang dilakukan, dimana *khiyar* itu sendiri ada atau berlaku setelah terjadinya atau adanya akad itu sendiri yang mana *khiyar* mengikat para pihak (*aqid*) yang melakukan transaksi dan dibenarkan oleh Islam agar tidak adanya suatu kezoliman antara pihak apabila terjadinya suatu masalah terkait dengan transaksi (akad)

b. Macam-macam *Khiyar*

1) *Khiyar al-Majlis*

Yang dimaksud *Khiyar al- Majlis* adalah tempat yang dijadikan berlangsungnya akad, kedua belah pihak yang melakukan transaksi memiliki hak pilihan selama masih berada dalam majelis.<sup>53</sup> Dalilnya bisa dilihat dari sabda Rasulullah: apabila dua orang melakukan akad jual beli, masing-masing pihak mempunyai hak *khiyar* (memilih antara membatalkan atau meneruskan), selama keduanya belum berpisah dan masih bersama'' ( H.R Al-Bukhari dan Muslim).

2) *Khiyar Syarat*

Yaitu jika pihak yang mengadakan transaksi dengan mengajukan syarat adanya *khiyar* dalam akadnya atau setelah akad, yaitu semasa *khiyar majelis*

---

<sup>52</sup> Narson Haroen, *Fiqh Muamalah*, h.129

<sup>53</sup> Jalaluddin As Suyuti, *Al Asybah wan Nazhir*, ( Beirut: Darul Khutub Ilnuah, 1990 M/1411 H), h.108

berlangsung, dalam tempo yang sama-sama diketahui oleh kedua belah pihak. Kedua belah pihak yang mengadakan transaksi jual beli diperbolehkan untuk *khiyar* untuk satu orang, tanpa melibatkan yang lain. Karena pada hakikatnya *khiyar* itu haknya dimiliki oleh keduanya. Jika kedua belah pihak ridha dalam suatu hal, maka diperbolehkan.

### 3) *Khiyar at-Ta'yin*

Yang dimaksud dengan *khiyar at-Ta'yin* adalah hak pilih bagi pembeli dalam menentukan barang yang menjadi objek kontrak pada waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. *Khiyar at-Ta'yin* berlaku apabila objek kontrak hanya satu dari sekian banyak barang yang berbeda kualitas dan harga dan harganya dan satu pihak pembeli misalnya diberi hak mana yang akan dipilihnya. Dengan kata lain *khiyar at-Ta'yin* dibolehkan apabila identitas barang yang menjadi objek kontrak belum jelas. Oleh sebab itu, *khiyar at-Ta'yin* berfungsi untuk menghindarkan agar kontrak tidak terjadi terhadap sesuatu yang tidak di jelas.<sup>54</sup>

### 4) *Khiyar 'Aib* (cacat)

Penyebab *Khiyar 'aib* adalah cacat dan barang yang di jual belikan atau harga, karena kurang nilainya atau tidak sesuai dengan, atau orang dan yang berkad tidak meneliti kecacatan ketika akad. Ketetapan adanya *khiyar* menyaratkan adanya barang pengganti, baik diucapkan secara jelas ataupun tidak, kecuali jika ada keridhan dari yang berkad.<sup>55</sup>

## 7. Pengembalian barang sewaan

---

<sup>54</sup> Oni Sahroni, M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah*, h.124-125

<sup>55</sup> Rahmat syafe'i *Fiqh Muamalah*, h.115-116

Dengan lampaunya waktu sewa, maka perjanjian sewa-menyewa akan berakhir. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa ini menimbulkan kewajiban bagi pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewakan. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah sebagai berikut.

- a. Apabila barang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan / pemilik dengan cara menyerahkan langsung bendanya.
- b. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya.
- c. Terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatnya.

Hal ini berimpikasi bahwa jika terjadi cacat yang merusak pemanfaatnya, maka penyewa memiliki khiyar ( hak pilih). Seperti jika hewan tunggangan yang dibawa sakit atau pincang atau hancurnya sebagian rumah. Oleh karena itu jika terjadi cacat dalam barang yang disewakan, maka ini terjadi sebelum adanya penerimaan manfaat. Menurut Fahtul Qadir dalam kitab Al-Badaa'I menyatakan wajib ada khiyar bagi penyewa, sama seperti akad jual beli.

## 8. Berakhirnya Akad *Ijarah* (Sewa).

Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad *ijarah* akan berakhir apabila:<sup>56</sup>

- a. Objek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitan hilang.
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijarah* telah berakhir apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan pada pemiliknya, dan apabila yang disewakan itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya.
- c. Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad *ijarah* menurut mereka tidak boleh diwariskan.
- d. Menurut Hanafiyah, apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait utang yang banyak, maka akad *ijarah* batal.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat dipahami bahwa dalam berakhirnya *ijarah* salah satunya yaitu objek hilang atau musnah, tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijarah* telah berakhir apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan pada pemiliknya.

## 9. Prinsip- Prinsip Hukum Ekonomi Syariah

Dalam pandangan tauhid, manusia sebagai pelaku ekonomi hanyalah sekedar *trustee* ( pemegang amanah). Oleh sebab itu manusia harus mengikuti ketetapan Allah dalam aktifitas, termasuk aktifitas ekonomi yang harus dipatuhi

---

<sup>56</sup> Racmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, h.237



tidak hanya bersifat mekanistik dalam alam dan kehidupan sosial, tetapi juga bersifat teologis (*Uluhiyyah*) dan moral (*Khuluqiyyah*).<sup>57</sup> Ada tiga aspek yang mendasar dalam ajaran Islam yaitu aspek akidah (*Tauhid*), hukum (*Syariah*), dan akhlak, Ekonomi Islam dalam dimensi kaidahnya mencakup atas dua hal yaitu:

a. Pemahaman tentang ekonomi Islam yang bersifat ekonomi *Ilahiyyuah*

Segala pembahasan yang berkaitan dengan ekonomi Islam sebagai ekonomi *Ilahiyyah*, berpijak pada ajaran tauhid *Uluhiyyah*. Ketika seorang mengesahkan dan menyembah Allah, dikarenakan kapasitas Allah sebagai dzat yang wajib disembah dan juga tidak menyekutukan nya. Hal ini berimplikasi pada adanya niat yang tulus, bahwa segala pekerjaan yang dikerjakan oleh manusia adalah dalam rangka beribadah kepada Allah.

b. Pemahaman tentang ekonomi Islam yang bersifat *Rabbaniyyah*

Tauhid *Rabbaniyyah* adalah mengesahkan Allah melalui segala hal yang telah diciptakannya, dengan selalu meyakini bahwa Allah merupakan pencipta alam semesta. Allah juga sang pemberi rezeki dan Allah adalah tuhan pengatur alam semesta. Hal ini dalam rangka untuk pengabdian kepada Allah, menyembahnya bisa membawa manfaat bagi manusia.

Dalam Hukum Ekonomi Syariah, sebagai aturan yang ditetapkan syara' terdapat prinsip-prinsip yang harus di patuhi apabila sebuah interaksi antar manusia yang berkaitan dengan harta dan kepemilikan akan dilakukan. Prinsip-prinsip ini mesti dijadikan sebagai aturan dalam melakukan aktifitas ekonomi.

---

<sup>57</sup> Abdul Kadir, Ika Yuni, *Perinsip Dasar Ekonomi Perspektif Maqahid Al- Syariah*. (Jakarta : Kencana.2004) h.8

Berdasarkan pada beberapa pendapat para *fuqaha* ketika mendiskripsikan fiqh *al-mu'amalah* maka setidaknya ditemukan empat prinsip yaitu:

- 1) Pada asalnya aktivitas ekonomi itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarang.
- 2) Aktivitas ekonomi itu hendaknya dilakukan dengan suka sama suka diantaranya.
- 3) Kegiatan ekonomi yang dilakukan hendaknya mendatangkan maslahat dan menolak mudharat (*Jalil Al- Maslahah Wa Dar'a Almafasiid*).
- 4) Dalam aktifitas ekonomi itu terlepas dari unsur *gharar*. Kezaliman dan unsur yang haram berdasarkan hukum syara'.<sup>58</sup>

Sistem upah/sewa (*ijarah*) adalah merupakan bagian dari kosonp yang lebih luas tentang ekonomi Islam yang ditujunya adalah memperkenalkan sisitem nilai dan etika Islam kedalam ekonomi.

Prinsip-prinsip ekonomi Islam atau syariah secara garis besar, antara lain:

- a) Dalam ekonomi Islam, berbagai jenis sumber daya dipandang sebagai pemberian tuhan terhadap manusia dan harus memanfaatkannya seefisien dan seoptimal mungkin dalam produksi, guna memenuhi kesejateraan secara bersama.
- b) Sistem mengakui kepemilikan secara pribadi dalam batas-batas tertentu termasuk kepemilikan individu dibatas oleh kepentingan masyarakat dan Islam.

---

<sup>58</sup> Faturahman Djamil. *Hukum Ekonomi Islam* (Jakrta: Sinar Grafika,2013).h.149

- c) Kekuatan penegak utama ekonomi Islam adalah kerja sama.
- d) Islam menjamin kepemilikan masyarakat dan penggunaannya direncanakan untuk kepentingan orang banyak.
- e) Islam melarang setiap pembayaran bunga (riba) atas berbagai bentuk pinjaman, apakah pinjaman itu berasal dari teman, perusahaan perorangan, pemerintah atau instansi lainnya.<sup>59</sup>

Sedangkan menurut Sjaichul Hadi Permono dan di dalam suatu karyanya, formula zakat, menuju kesejateraan sosial, mengidentifikasi beberapa prinsip zakat, menuju kesejateraan sosial, mengidentifikasi beberapa prinsip-prinsip ekonomi Islam, yakni:

- a) Perinsip keadilan, perinsip ini mencakup seluruh aspek kehidupan merupakan prinsip hidup yang penting.<sup>60</sup> Sebagaimana Allah memerintahkan untuk berbuat adil diantara sesama manusia. Terdapat dalam surah An- Nahl ayat 90:

﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَايَ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ  
 عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ﴾

Artinya: sesungguhnya Allah menyuruh( Kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkar dan permusuhan. Dia memberi pelajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.

---

<sup>59</sup> Abd.shomad, *Hukum Islam Penamaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia*. (Jakarta: Kharisma Putra Utama 2012). H.75

<sup>60</sup> Sjaichul Hadi Permono, *Formula Zakat, Menuju Kesejahteraan Sosial*.( Surabaya: Aulio 2005).h25

- b) Prinsip *Al-Ihsan* (berbuat kebaikan), pemberian manfaat kepada orang lain lebih dari pada hak orang lain itu.
- c) Prinsip *Al-Mus'uliyah* (pertanggung jawaban), yang meliputi berbagai aspek yakni: (*Mus'uliyah Al-afrad*), pertanggung jawaban dalam masyarakat (*Mus'uliyah Al-Mujatma*), manusia dalam masyarakat diwajibkan melaksanakan kewajiban demi terciptanya kesejahteraan anggota masyarakat secara keseluruhan, serta tanggung jawab ini berkaitan dengan *baitul mal*.<sup>61</sup>
- d) Prinsip *Al-Kifayah* (kecukupan), tujuan pokok dari prinsip ini untuk membasmi kefakiran dan mencukupi kebutuhan primer seluruh anggota dalam masyarakat.
- e) Prinsip *Al-Wasatihyah* (*Al-I'tidal*, moderat, keseimbangan), syariat Islam mengakui hak pribadi dengan batas-batas tertentu. Syariat menentukan keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat.
- f) Prinsip kejujuran dan kebenaran, prinsip ini merupakan sandi akhlak karimah, prinsip ini meliputi:
  - 1) Prinsip transaksi yang meragukan melarang, akad transaksi harus tegas, jelas dan pasti. Baik benda yang di akad, maupun harga barang yang diakadkan itu.

---

<sup>61</sup> Sjaichul Hadi Permono. *Formula Zakat, Menuju Kesejahteraan Sosial*, H. 46-49

- 2) Islam melarang setiap pembayaran bunga (riba) atas berbagai bentuk pinjaman, apakah pinjaman itu berasal dari teman, perusahaan perorangan, pemerintah atau instansi lainnya.<sup>62</sup>
- 3) Prinsip transaksi yang merugikan dilarang. Setiap transaksi yang merugikan diri sendiri maupun pihak kedua atau pihak ketiga dilarang.
- 4) Prinsip menguatamakan kepentingan sosial.
- 5) Prinsip manfaat. Objek transaksi harus memiliki manfaat. Transaksi terhadap objek yang tidak bermanfaat menurut syariat dilarang.
- 6) Transaksi yang mengandung riba dilarang.
- 7) Prinsip suka sama suka (saling rela, *An-Taradhin*), prinsip ini berdasarkan pada hadist yaitu : *‘Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesaamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka antara kamu.’*<sup>63</sup> Prinsip ini juga berlandaskan hadist Nabi: *‘tidak lain jual- beli harus melalui jalan suka sama suka’* (H.R. Ibnu Majah).
- 8) Prinsip tidak paksaan. Setiap orang memiliki kehendak yang bebas dalam menetapkan akad, tanpa tunduk kepada pelaksanaan transaksi

---

<sup>62</sup> Abd.shomad, *Hukum Islam Penamaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia*. H.75

<sup>63</sup>Departemen Agama RI

apapun, kecuali hal yang diharuskan oleh norma keadilan dan kemaslahatan masyarakat

## BAB III

### GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

#### A. Profil Pagar Dewa

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 rukun warga (RW) Kelurahan Pagar Dewa telah menjadi 8 rukun warga (RW) yang meliputi 50 rukun tetangga (RT).<sup>64</sup>

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

2. Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Sumur Dewa
3. Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Sukarami
4. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Muara Dua
5. Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Gading Cempaka

---

<sup>64</sup> *Monografi Kelurahan Pagar Dewa.....,2021*

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 14,76 KM.<sup>65</sup>

## **B. Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-kosan di Telaga Dewa IX**

### **1. Statistik Kos-kosan**

Sewa menyewa kos-kosan yang ada di kota Bengkulu sudah merupakan suatu kebutuhan utama bagi kalangan masyarakat, kos-kosan merupakan salah satu tambahan ekonomi / usaha sampingan warga setempat yang mempunyai lahan kosong yang tidak dipakai. Maka dari itu masyarakat mulai mengenal usaha baru, yaitu usaha rumah sewaan atau kos-kosan. Peluang usaha ini memiliki nilai guna yang baik dan merupakan usaha yang menjanjikan di kalangan masyarakat. Nilai guna ada dua macam yaitu, nilai guna total dapat diartikan sebagai jumlah seluruh kepuasan yang di peroleh dari konsumsi jumlah barang tersebut, sedangkan nilai guna marginal ialah pertambahan ( pengurangan) kepuasan sebagai akibat dan pertambahan ( pengurangan) penggunaan suatu unit tertentu.<sup>66</sup>

Dan rumah sewaan atau kos- kosan ini merupakan bisnis adalah sejumlah total usaha yang meliputi pertanian, produksi, konstruksi,

---

<sup>65</sup> *Monografi Kelurahan Pagar Dewa.....,2018*

<sup>66</sup> Sadono Sukrio, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, ( Jakarta: Rajawali per, Jakarta,2009).



distribusi, transportasi, komunikasi, usaha jasa, pemerintah yang bergerak dalam bidang membuat dan memasarkan barang dan jasa konsumen.<sup>67</sup>

Sedangkan menurut hukum ekonomi syariah sewa-menyewa merupakan bagian dari *ijarah*. Didalam pelaksanaannya terdapat syarat dan ketentuan yang mengikat kedua belah pihak, baik pemilik kosan dan penyewa kos.

Usaha rumah yang melalui akad sewa menyewa yang sekarang banyak dibutuhkan oleh banyak orang baik pendatang baru, anak sekolah, maupun masyarakat kota itu sendiri, namun masyarakat perlu mengetahui sistem memulai usaha ini dengan baik. Rumah sewaan atau kos-kosan di masa sekarang sangatlah menjamur dikalangan masyarakat dikarenakan banyaknya permintaan dan kebutuhan akad tempat oleh penduduk yang berada di sekitar kampus UINFAS Bengkulu yang mana anak kampus yang sedang menuntut ilmu di kampus tersebut.

Berdasarkan observasi yang dilakukan peneliti, terdapat luas lahan kos- kosan yang berada di Telaga Dewa berjumlah 285 kos-kosan, termasuk 5 kos-kosan yang akan di teliti oleh peneliti, antara lain:

a. Kosan Sukijo

Kosan Sukijo terletak di jln, Telaga Dewa IX Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Kosan Sukijo terdapat lima kosan dan pada saat pandemi yang terisi hanya tiga kosan saja. Pada waktu

---

<sup>67</sup> Buchari Alma, Doni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*, Yokyakrta: Pustaka Pelajar,2009.h 115

terjadinya akad sewa menyewa antara pemilik kos dan penyewa kos disitulah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak. Yang mana, jika telah menghuni kosan, maka penyewa tidak boleh untuk merusak fasilitas yang ada didalamnya dan harus mentaati peraturan yang ada didalamnya. contohnya seperti mencoret-coret dinding kosan, memaku dinding kosan, tidak diperbolehkan membawa laki-laki masuk ke dalam kosan. saat itu si penyewa menyepakati hal tersebut maka terjadilah sewa menyewa antara kedua belah pihak.

Namun pada praktiknya saat penyewa tinggal di kosan tersebut banyak penyewa yang tidak taat pada aturan yang telah disepakati contohnya, banyak penyewa yang mencoret-coret dinding dan memaku dinding untuk menempelkan alat-alat dapur. Namun tidak semua penyewa merusak fasilitas yang ada di kosan tersebut, dan pada kos-kosan Sukijo ini juga ada peraturan yang melarang penyewa membawa tamu lebih dari dua orang dan dilarang membawa tamu laki-laki sampai larut malam. Akan tetapi ada sebagian penyewa melanggar peraturan tersebut dan membawa teman dengan jumlah yang banyak sehingga membuat keributan, dan mengganggu kenyamanan penyewa lainnya dan pemilik kos.<sup>68</sup>

#### b. Kosan Cek Mur

---

<sup>68</sup> Wawancara peneliti dengan Sukijo (pemilik kos) pada tanggal 20 Agustus 2021

Kosan ini terletak di Jl. Telaga Dewa IX Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Kosan Cek Mur terdapat empat kosan yang mana pada saat pandemi yang terisi hanya tiga kosan. Dan pada saat terjadinya sewa-menyewa antara pemilik kosan dengan penyewa kosan disitu terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak. Bahwa penyewa tidak boleh membawa alat listrik kecuali yang diizinkan dan mentaati peraturan yang tertera dikosan tersebut oleh pemilik kosan.

Namun pada kenyataannya setelah penyewa itu menempati kosan tersebut banyak penyewa yang diam-diam membawa alat listrik tanpa sepengetahuan pemilik kos, dan banyak yang tidak mentaati aturan seperti menyumbat aliran pembuangan air sehingga menyebabkan air tidak mengalir dan menggenang.<sup>69</sup>

c. Kosan Pak Slameto

Kosan ini terletak di Jl. Telaga Dewa IX Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Kosan bapak Sukijo memiliki lima dan pada saat terjadinya pandemi hanya tiga kosan yang terisi kosan. Pada saat terjadinya sewa menyewa antara pemilik kosan dan penyewa kosan disitu telah terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak. Bahwa penyewa dilarang merusak dan harus mentaati peraturan yang diberikan oleh pemilik kosan. Tetapi pada kenyataannya masih ada sebagian penyewa yang melanggar peraturan tersebut seperti

---

<sup>69</sup> Wawancara peneliti dengan Muryati (pemilik kos) pada tanggal 20 Agustus 2021

membawa teman ke kosan dengan jumlah banyak dan bermain gitar sampai larut malam sehingga membuat keributan dan mengganggu kenyamanan penyewa dan penduduk sekitar.<sup>70</sup>

d. Kosan Pak Yazid

Kosan ini terletak di Jl. Telaga Dewa IX Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Kosan bapak Yazid terdapat empat kosan yang terisi pada masa pandemi hanya tiga dan Pada saat terjadinya akad sewa menyewa antara kedua belah pihak terjadilah kesepakatan antara pemilik kos dan penyewa. Yang dimana penyewa harus mentaati peraturan yang telah diberikan oleh pemilik kos terhadap penyewa. Yaitu tidak boleh merusak fasilitas kosan, tidak boleh membuat keributan pada malam hari.<sup>71</sup>

e. Kosan Tiga Putri

Kosan ini terletak di Jl. Telaga Dewa IX Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Kosan tiga putri terdapat lima kosan dan yang terisi hanya tiga kosan saja pada masa pandemi. Dan pada saat terjadinya akad sewa menyewa antara pemilik kos dan penyewa telah terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak yaitu penyewa wajib mematuhi peraturan yang di buat oleh pemilik kos seperti, tidak boleh membawa tamu laki-laki diatas jam 9 malam, jika ada teman atau sanak keluarga yang menginap harus segera melapor ke

---

<sup>70</sup> Wawancara peneliti dengan Slameto (pemilik kos) pada tanggal 22 Agustus 2021

<sup>71</sup> Wawancara peneliti dengan yazid (pemilik kos) pada tanggal 01 September 2021

pemilik kosan, dan penyewa juga dilarang untuk merusak fasilitas yang ada dikosan tersebut.<sup>72</sup>

NO	Pemilik Kos	Penghuni Kos	Jumlah Penghuni
1	Sukijo	1. Emilia Prasista 2. Tiara Novita Sari 3. Rulita Hasana 4. Retha Dinata	4 orang
2	Muriyati	1. Ihksan 2. Iqbal Mahendra 3. Veliza Ayu Wulandari 4. Putri Wahyuni	4 orang
3	Slameto	1. Joko Agung Dwi 2. Khoir Mustopa 3. Intan 4. Perstiana 5. Irsad Burhanudin 6. Vallan Bagus	6 orang
4	Yazid	1. Ridoh Rezki 2. Bagus Pratama 3. Fizin 4. Rama Ramadan	4 orang
5	Ibuk Yenti	1. Nita Anggraini 2. Faras Handayani 3. Ririen Mardalena 4. Esi Ayu Anggita	4 Orang
Monografi Pagar Dewa 2020			

---

<sup>72</sup> Wawancara peneliti dengan Yenti (pemilik kos) pada tanggal 02 September 2021

## 2. Penetapan Harga Sewa Kamar Kos

Harga Sewa kos merupakan salah satu faktor penting yang menentukan keberhasilan sebuah bisnis kos. Karena harga sewa sangat menentukan keputusan calon penyewa dalam menyewa sebuah kos. Harga sewa yang terlalu tinggi akan membuat kos tidak diminati oleh calon penyewa, sedangkan jika harga sewa terlalu rendah, maka keuntungan yang didapatkan oleh pemilik kos menjadi sedikit bahkan pemilik kos bisa mengalami kerugian.

Kos perbulan umumnya yang berada disekitar kampus dan perkotaan, namun tak jarang ada kosan yang memberikan potongan harga bila penghuni kosan membayar per enam bulan atau pertahun. Jadi, semakin lama masa sewa maka semakin murah harga sewa kosan tersebut. Hal ini bertujuan untuk mengikat penyewa kosan, sehingga mampu menghemat biaya promosi kosan.<sup>73</sup>

### a. Sistem Sewa

Sistem Sewa kamar kos di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dalam sistem waktu sewa kamar kos pada umumnya perbulan, perenam bulan dan ada juga kontrakan yang sistem pertahun. Pada wawancara yang dilakukan peneliti, kebanyakan mahasiswa yang memilih kamar kos yang perbulan dan sudah pada umumnya di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu sistem sewa perbulan karena

---

<sup>73</sup> Wawancara Peneliti dengan Muriyati (Pemilik Kos) Pada Tanggal 10 agustus 2021

lebih meringankan penyewa dibandingkan dengan perenam bulan atau tahun.

Dalam sistem sewa sudah dilakukan dalam akad pada sebelumnya dalam wawancara ini peneliti juga melakukan wawancara kepada penyewa kamar kos yaitu Tiara Novita Sari mahasiswa UINFAS Bengkulu, yang menyewa kamar kos bapak Sukijo hasil wawancara yang dilakukan dengan Tiara Novita Sari mengatakan bahwa dalam sistem sewa kamar kos yang ada dalam akad sebelumnya sistem perbulan dan itu sudah berlaku sejak lama, dan ada juga yang melakukan sistem sewa pertahun.<sup>74</sup> dalam hal ini peneliti juga melakukan wawancara pada pemilik kos yang dilakukan dengan ibu Muryati hasil wawancara yang dilakukan dengan ibu Muryati lebih memilih sistem pertahun karena menurut ibu Muryati lebih meringankan di bandingkan perbulan atau perenam bulan.<sup>75</sup>

Hasil wawancara data yang didapatkan oleh peneliti jumlah keseluruhan penyewa kamar kos di Telaga Dewa Rt 15 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu berjumlah kurang lebih 150 orang sedangkan pemilik kos kosan berjumlah 20 orang.

#### b. Uang Sewa

---

<sup>74</sup>Hasil wawancara peneliti dengan pemilik kos pada tanggal 2 Februari 2022

Uang sewa dalam kos-kosan di Jln Telaga Dewa Rt 15 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu tentu berbeda dengan kosan keseluruhan, dalam hasil wawancara yang dilakukan peneliti mengenai uang sewa tahap harga uang sewa kamar kos perbulan yaitu kosan Sukijo dengan fasilitas kamar satu, kamar mandi di dalam, air dan listrik ditanggung oleh pemilik kos dan bebas *Wii-fii* dengan harga sewa perbulan Rp. 700.000 perbulan dan Rp. 7.000.000 pertahun. Kosan bpk Slameo mempunyai fasilitas dua kamar tidur, satu dapur, satu kamar mandi didalam bebas *Wii-fii*, air dan listrik ditanggung oleh pemilik kos dengan harga sewa perbulan Rp 800.000 perbulan, dan Rp. 8.000.000 pertahun. Kosan Cek Mur dengan fasilitas kamar, ruang tamu dan dapur, sementara untuk kamar mandi di luar dan di kosan ini bebas biaya listrik dan air. Dengan harga sewa perbulan Rp 400.000 sedangkan untuk pertahun Rp 4.000.000. Kosan bapak Yazid memiliki fasilitas kamar tidur dan kamar mandi didalam bebas listrik dan bebas air dengan biaya sewa perbulan Rp 400. 000 perbulan dan Rp 4.000.000 untuk biaya pertahun. Kosan Tiga Putri memiliki fasilitas berupa kamar tidur dan kamar mandi didalam dengan biaya sewa perbulan Rp. 500.000 dan untuk harga sewa pertahun Rp 5.000.000 pertahun.<sup>76</sup>

Untuk lebih jelasnya dapat di lihat tabel berikut.

No	Pemilik Kos	Fasilitas	Sewa perbulan	Sewa Pertahun
1	Sukijo	1. Kamar tidur 2. Dapur	700.000	7.000.000

<sup>76</sup> Observasi peneliti dengan pemilik kos pada tanggal 20 Februari 2022



		3. Wc didalam 4. Listrik 5. Air 6. <i>Wi-fi</i>		
2	Slameto	1. Kamar tidur 2 pintu 2. Dapur 3. Wc didalam 4. Listrik 5. Air 6. <i>Wi-fi</i>	800.000	8.000.000
3	Muryati	1. Kamar tidur 2. Dapur 3. Kamar mandi di luar 4. Listrik 5. Air	400.000	4.000.000
4.	Yazid	1. Kamar tidur 2. Wc didalam 3. Listrik 4. Air	400.000	4.000.000
5.	Yenti	1. Kamar tidur 2. Wc didalam 3. Dapur 4. Air 5. Listrik	500.000	5.000.000

### 3. Pihak yang melakukan akad

Ketika akad dilakukan saat pelaksanaan akad sewa menyewa kamar kos di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu pada masa pandemi Covid-19, diketahui oleh para pihak yakni yang menyewa (*mustajir*) serta

yang menyewakan (*mu'ajir*). Para pihak melakukan akad sewa menyewa tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 297 sudah disebutkan dengan jelas bahwa: ‘Akad sewa menyewa (*ijarah*) dapat diubah, diperpanjang, atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.<sup>77</sup>

Kesepakatan inilah yang menunjukkan bahwa dalam perjanjian tidak boleh ada pemaksaan, kedua belah pihak harus saling ridah. Sehingga jika ada suatu permasalahan harus diselesaikan supaya tidak terjadi perselisihan antara kedua belah pihak. Para pihak yang terlibat dalam sewa menyewa terdiri dari mahasiswa yang rata-rata telah berusia 18 tahun ke atas yang sedang menempuh pendidikan di Kota Bengkulu.

#### a. Fasilitas yang disediakan Oleh Pemilik Kos

Setiap kamar kos tentu harus tersedianya fasilitas pada umumnya, membicarakan tentang fasilitas digunakan dengan baik dan tidak menjadi hak milik penyewa, karena bersifat sementara dan apabila berakhirnya sewa kamar kos maka fasilitas yang ada pada kamar kos tidak bisa digunakan lagi oleh penyewa dan akan di kembalikan kepada pemilik kos dan itu sudah di lakukan perjanjian akad sejak awal penyewa menyewa kos tersebut.

Semakin lengkap fasilitas yang ditawarkan, semakin besar besar pula biaya kos yang harus dibayar, sehingga wajar apabila harga kos menjadi lebih mahal. Beberapa fasilitas yang di tawarkan antara lain. kamar

---

<sup>77</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Pasal 297, (Jakarta: Kencana, 2009), hal 87.

mandi di dalam, *Wi-fi*, tempat tidur, Air, kasur, Lemari, listrik<sup>78</sup>. Setiap kosan itu berbeda-beda. Dalam setiap kamar kos, belum tentu setiap kamar memiliki fasilitas yang sama, sehingga harga sewa antara kosan yang satu dengan yang lainnya itu berbeda-beda.

b. Hak dan Kewajiban Pemilik dan Penyewa

Hak dan kewajiban keterkaitan pihak yang menyewakan untuk menyerahkan penguasaan benda guna dinikmati dan untuk memperoleh sewa serta keterkaitan penyewa untuk membayar sewa dan untuk memperoleh kenikmatan atas benda yang disewakan.<sup>79</sup>

Hak dari pihak penyewa menyewakan adalah menerima harga dari apa yang menjadi objek sewa, dan dalam hal ini kewajiban pihak yang menyewakan diatur dalam pasal 1550 KUHPtd yang terdiri dari tiga macam, yang mana kewajiban tersebut merupakan kewajiban yang harus dibebankan kepada pihak yang menyewakan sekalipun tidak ditentukan dalam persetujuan. Ketiga kewajiban tersebut adalah:

1) Kewajiban menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.

Mengenai penyerahan barang disini adalah penyerahan secara nyata sehingga pihak yang menyerahkan harus melakukan tindakan pengosongan dan penentuan terhadap barang yang disewakan. Dan dalam penyerahan barang ini pihak yang

---

<sup>78</sup> Wawancara Peneliti dengan Slameto (Pemilik Kos) Pada Tanggal 10 September 2021

<sup>79</sup> Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seri Ketrampilan Merancang Kontrak Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), h. 31

menyewakan tidak bisa dituntut secara yuridis karena pihak penyewa tidak berstatus sebagai pemilik sehingga penyerahan barang dilakukan di bawah penguasaan si penyewa.

- 2) Berkewajiban memelihara barang yang disewakan selama waktu yang di perjanjikan, sehingga barang itu dapat dipakai dan dinikmati sesuai hajat penyewa. Mengenai kewajiban ini, pihak yang menerahkan wajib melakukan perbaikan atau pemeliharaan barang yang disewakan sehingga penyewa dapat memakai dan menikmati barang yang disewakan sesuai dengan kebutuhannya.
- 3) Kewajiban memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram dari objek sewa sesuai dengan berlangsungnya sewa, dan di dalam hal kewajiban ini hakikat kenikmatan yang tentram di tentukan di dalam pasal 1552-1554, 1557 dan 1558 KUHPdt, antara lain:
  - a) Pihak yang menewakan bertanggung jaw<sup>80</sup>ab atas barang yang disewakan. Menurut Yahya Harahap batasan gangguan pemakaian barang dianggap cacat apabila sesuatu tersebut menimbulkan gangguan atas pemakaian seluruh barang
  - b) Pihak penyewa tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang ataupun objek sewa selama masa sewa masih berlangsung.

Menurut Bapak Slameto hak dan kewjiaban antara pemilik kos dan penghuni kos adalah dimana pemilik kos

---

<sup>80</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), h 226

menyediakan kamar kos dan fasilitas yang ada didalamnya dan haknya adalah menerima uang sewa dan memberikan peraturan kepada penyewa kos. Sedangkan kewajiban penyewa kos adalah membayar uang sewa yang telah ditetapkan oleh pemilik kos dan menjaga fasilitas yang telah disediakan oleh pemilik kos dan hak penyewa yaitu menikmati fasilitas yang ada.<sup>81</sup>

Dari hasil survei yang peneliti temui dilapangan, mengenai praktik pengembalian uang sewa kos-kosan di masa pandemi di Jln. Telaga Dewa IX RT 15 RW 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu. Penulis dapat menyimpulkan bahwa masih ada pemilik kosan yang tidak memberikan keringanan berupa pengembalian uang sewa kosan di masa pandemi kepada penyewa kosan.

---

<sup>81</sup> Wawancara penleiti dengan Slameto (Pemilik Kos) Pada Tanggal 10 September 2021

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN

#### C. Praktik Pengembalian Uang Kosan Bagi Penghuni Kosan Yang Tidak Menepati Kosannya Pada Masa Pandemi

##### 1. Kosan Sukijo

Pandangan bapak Sukijo terkait adanya pandemi Covid-19 yaitu virus yang ternyata sangat menular, penyakit yang sebelumnya tidak disangka bisa menyebar ke seluruh dunia dan bisa mempengaruhi segala aspek, mulai dari kegiatan sosial, ekonomi dan kesehatan. Salah satu dampak ekonomi yang paling berpengaruh karena adanya pandemi Covid-19 yaitu usaha kos-kosan yang menjadi sepi akibat pembelajaran dilakukan secara virtual/ daring.<sup>82</sup>

Banyak yang berubah dalam satu tahun belakangan ini, untuk usaha sewa-menyewa dikosan saya sendiri terbawa dampak dari adanya pandemi ini, mulai dari banyaknya penyewa yang memilih untuk pindah atau tidak memperpanjang sewa kosannya karena lebih memilih untuk pulang ke kampung dikarenakan perkuliahan di lakukan secara online/daring dan sepi nya sewa-menyewa kamar kos.

Kosan bapak Sukijo ini sudah berdiri sejak tahun 2018 dan selama pandemi ini, tarif atau pembayaran sewa kamar kos bapak Sukijo tidak ada kenaikan yang diberikan kepada penyewa kosan mengingat kosan banyak yang tidak berisi dan karena uang sewa tersebut telah digunakan untuk pembayar air, listrik dan

---

<sup>82</sup> Wawancara peneliti dengan Sukijo (Pemilik Kos) pada tanggal 11 September 2021

perawatan lingkungan kos. Maka dari itu pemilik kosan tidak memberikan keringanan dalam bentuk uang.

Namun dikosan bapak Sukijo, walaupun kamar kos jarang di tempati, penghuni kosan tetap harus membayar iuran uang sampah dan Wi-Fi ketika menepati kosan dengan jumlah total sebesar Rp 70.000,00 perbulan dan perorang. Sehingga pemilik kos lebih memilih untuk atau lebih tepatnya tetap meminta biaya iuran sampah dan wi-fi selama masa pandemi Covid-19 ketika penghuni menepati kosannya.

Kemudian untuk akad sewa-menyewa dikosan bapak Sukijo sebelum adanya pandemi dan di saat pandemi ini, dilakukan secara lisan yaitu pihak penyewa mendatangi rumah pemilik kos untuk membuat kesepakatan bersama, setelah selesai pihak penyewa melakukan akad penyewa dapat menepati kosannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diberikan dan begitu juga pada saat pandemi, karena dirasa lebih memudahkan pihak penyewa, yang mana jika sewaktu-waktu ada perubahan bisa langsung diberitahukan kepada para penyewa, sehingga tidak menyulitkan bagi pemilik kos.

a. Penyewa kos bapak Sukijo

Pandangan Emelia Prasista terkait adanya pandemi Covid-19 ini, yaitu membuat segala sesuatu menjadi terkendala, mulai dari kegiatan sosial distancing, pembelajaran jarak jauh (Daring), dan juga

berkurangnya pendapatan perekonomian. Sehingga, keberatan jika harus tetap membayar biaya sewa kamar kos secara full.<sup>83</sup>

Seperti halnya di kosan bapak Sukijo tidak terdapat kebijakan baru mengenai keringanan yang di berikan selama masa pandemi kepada para penyewa, yaitu para penyewa tetap membayar uang sewa kosan secara full dengan harga sewa Rp. 700.000,00 perbulan dan Rp. 7.000.000,00 pertahun. Dengan alasan faktor ekonomi selama pandemi dan perawatan lingkungan kosan.

Sebagai pihak penyewa, dengan adanya kebijakan demikian tentunya merugikan penyewa karena telah membayar satu tahun penuh tanpa adanya keringanan, dan hal tersebut membuat para penyewa merasa keberatan.

## 2. Pemilik kosan Cek Mur

Menurut Ibu Muriyati terkait adanya pandemi Covid-19 yaitu virus yang sudah menjadi permasalahan nasional terutama di kota Bengkulu yang berdampak pada kesehatan maupun perekonomian. Salah satu yang berdampak yaitu di kosan Cek Mur, sejak didirikan 15 (lima belas) tahun yang lalu, kamar kos selalu penuh dan tidak pernah kosong, namun setelah adanya pandemi banyak kamar yang kosong dan juga terdapat sistem penyewaan kamar kos, sebelum adanya pandemi penyewa harus menyewa kamar kos minimal selama enam bulan, namun semenjak pandemi diterapkan kebijakan baru, yaitu boleh menyewa perbulan dan pertahun.<sup>84</sup>

---

<sup>83</sup> Wawancara peneliti dengan Emilia prasista (penyewa kos) pada tanggal 01 Januari 2022

<sup>84</sup> Wawancara peneliti dengan Muryati (pemilik kos) pada tanggal 11 September 2021



Dari sistem sewa-menyewa di kosan Cek Mur ada dua pembagian, karena melihat perekonomian tiap penyewa berbeda-beda jadi tidak bisa disamaratakan. Sehingga, diberikan keringanan yaitu memberikan *cashback* sebesar Rp. 500.000,00 untuk penyewa pertahun selama masa pandemi. Sedangkan untuk penyewa perbulan yang sudah lama menepati kosannya mendapatkan *cashback* sebesar Rp. 50.000,00.

Di kos Cek Mur, untuk akad sewa-menyewanya, sebelum pandemi atau selama pandemi tetap dilakukan secara lisan karena lebih memudahkan jika dalam bentuk lisan dari pada tulisan. Karena penyewa di kos Cek Mur rata-rata tidak menetap dalam jangka waktu lama dan jika secara lisan bisa langsung disampaikan dikarenakan kosan tersebut berada di sebelah rumah pemilik kos sehingga tidak melakukan perjanjian secara tertulis.

a. Penyewa Kos Cek Mur

Menurut Iqbal Mahendra terkait adanya pandemi Covid- 19 yaitu virus yang melanda semua negara terutama Indonesia. Virus tersebut mempunyai banyak dampak di berbagai aspek, diantaranya aspek ekonomi, pendidikan dan sebagainya. Sebagai mahasiswa yang dirasakan yaitu di bidang pendidikan dan ekonomi. Jika di bidang pendidikan yaitu, karena aktivitas perkuliahan dilakukan secara daring sehingga menyebabkan kamar kos tidak ditempati dan sebagai penyewa tetap diharuskan membayar sehingga menjadi permasalahan juga dalam hal ekonomi.<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> Wawancara peneliti dengan Iqbal Mahendra (penyewa kos) pada tanggal 02 Januari 2022

Kosan cek Mur memberikan keringanan berupa *cashback* sebesar Rp. 50.000,00 perbulan selama masa pandemi, sedangkan untuk pertahun bagi penyewa kosan yang tidak menempati kosannya selama pandemi Covid-19 mendapatkan *cashback* sebesar Rp. 500.000,00.

Adanya perjanjian atau kebijakan baru terkait bentuk keringanan yang diberikan dimasa pandemi covid-19 ini sangat membantu bagi pihak penyewa terutama bagi penyewa kosan yang ada di kos-kosan Cek Mur karena lebih meringankan penyewa, terutama bagi penyewa yang memiliki ekonomi dibawah.

### 3. Kosan Yazid

Menurut bapak Yazid terkait adanya pandemi Covid-19 yaitu ekonomi menjadi sulit dan semuanya menjadi terkendala, karena pemasukan hanya dari sewa-menyewa kamar kos dampak dari pandemi ini juga membuat kos bapak Yazid menjadi sepi, yang mana dulunya sejak berdiri kos ini pada tahun 2013 selalu penuh dan sekarang hanya diisi oleh 3 penyewa kos saja yang mayoritasnya mahasiswa UINFAS Bengkulu.<sup>86</sup>

Sehingga pemilik kosan tidak memberikan keringanan kepada penyewa dan tidak ada kebijakan baru yang diberikan .Untuk satu tahun biaya sewanya Rp. 4.000.000,00 sudah termasuk biaya listrik, air dan perawatan lingkungan kosan. Kemudian untuk pembayaran sebelum pandemi Covid-19 dan disaat pandemi Covid-19 tetap sama, yaitu bisa dibayar langsung secara lunas dan untuk pembayaran ada bukti kwitansi dengan minimal sewa pertahun.

---

<sup>86</sup> Wawancara peneliti dengan Yazid ( pemilik kos) pada tanggal 12 September 2021

Dikosan bapak Yazid, untuk akad sewa-menyewa tidak dilakukan dalam bentuk tertulis melainkan dalam bentuk lisan antara pihak pemilik kos dan penyewa, jadi bukti tertulisnya hanya berupa kwitansi saja. Biasanya jika sudah sepakat untuk menyewa, pihak penyewa datang kerumah pemilik kos untuk melakukan pembayaran dan kemudian diberikan kunci kamarnya, setelah itu pihak penyewa sudah diperbolehkan menempati kamar kosannya secara langsung.

a. Penyewa kos Bapak Yazid

Menurut Rizki Rido terkait adanya pandemi Covid-19 yaitu semua kegiatan menjadi terhambat apalagi sekarang kos menjadi sepi, yang dulunya ramai dan sekarang hanya diisi 3 orang saja. Sebagai pihak penyewa kos bapak Yazid, karena tidak terdapat kebijakan baru selama masa pendemi Covid 19 ada rasa rugi karena tidak menempati kamar kos secara full setahun, yang seharusnya ada pengurangan apalagi ketika melihat kosan lainnya ada yang mendapatkan keringanan biaya sewa.

4. Kosan Bapak Slameto

Menurut bapak Slameto semenjak pandemi Covid -19 yang melanda indonesia pada tahun 2020 lalu, memiliki dampak yang membuat banyak orang harus melakukan *social distancing* dan melakukan pembelajaran secara daring sehingga banyak mahasiswa memilih pulang kampung dan bahkan ada yang menitipkan barangnya ke tempat kawan atau sanak, semenjak didirikan tahun 2006 kosan selalu penuh dan tidak pernah kosong, tetapi setelah semenjak adanya

pandemi Covid- 19 yang membuat kosan menjadi banyak yang kosong dan tidak dihuni tidak dihuni.<sup>87</sup>

Sehingga pemilik kos memberikan kebijakan baru berupa pengurang biaya sewa pertahun yang awalnya biaya pertahun Rp. 8.000.000.00 pertahun menjad Rp7.00.000.00, sudah termasuk biaya Wi-fi, listrik dan air. Untuk mebayaran sebelum dan di saat pandemi masih tetap sama, yaitu bisa langsung di bayar ke bapak kos dan akan di berikan kwitansi untuk penyewaan pertahun.

Di kos bapak Slameto, untuk akad sewa menyewa sebelum dan disaat pandemi tetap sama, yaitu dilakukan secara lisan karena lebih memudahkan jika langsung bertemu dan langsung di ucapkan secara lisan. Bisanya jika sudah sepakat pihak penyewa langsung datang dan melakukan pembayaran dan diberikan kunci kamarnya untuk langsung ditempati.

a. Penyewa kosan bapak Slameto

Pandangan Joko Agung Dwi mengenai adanya pandemi Covid -19 yaitu virus yang melanda indonesia terutama di Bengkulu yang mempengaruhi berbagai bidang yaitu pendidikan dan ekonomi, sebagai maha siswa yang paling di rasakan adalah bidang pendidikan.<sup>88</sup>

Di bidang pendidikan sendiri, karena perkuliahan dilakukan secara daring sehingga menghambat proses belajar mahasiswa, dan menyebabkan bnayak kosan yang kososng karena penyewa tetap harus membayar penuh kosan yang takdi ditempati.kosan bapak Slameto sendiri

---

<sup>87</sup> Wawancara peneliti dengan Slameto (pemilik kos) pada tangga 21 September 2021

<sup>88</sup> Wawancara peneliti dengan Joko Dwi Agung (penyewa kos) pada tangga02 januari 2022

memberikan keringanan berupa pengurangan biaya sewa sebesar Rp 1.000.000.00. dari harga sewa Rp 8.000.000.00 pertahun menjadi Rp. 7.000.000.00.

Adanya kebijakan baru tersebut terkait bentuk keringanan yang diberikan di masa pandemi Covid-19 ini sangat membantu pihak penyewa karena lebih meringankan penyewa, namun disatu sisi lainnya ada rasa rugi karena tidak menepati kosannya secara penuh satu tahun, yang seharusnya pemilik kos bapak Slameto bisa memberikan pengurangan harga yang lebih.

#### 5. Kosan Tiga Putri

Menurut ibu Yenti covid-19 sangat merugikan baik bagi penyewa yaitu tidak dapat menepati kosannya secara penuh, ataupun bagi pemilik kos yaitu berkurangnya penyewa karena kegiatan dilakukan secara daring dan penyewa memilih untuk pulang kampung.

Karena adanya covid-19 ibu Yenti memberikan keringanan berupa pencicilan pembayaran, biasanya satu tahun dibayar secara langsung atau perenam bulan sekarang boleh dicicil dan terdapat pengurangan biaya sewa yang biasanya Rp. 5.000.000 pertahun karena adanya covid-19 maka pemilik kos mengurangi biaya sebesar Rp.500.000. sudah termasuk biaya listrik dan air.

Untuk sistem pembayaran masih tetap sama yaitu bisa dibayar secara langsung atau transfer dan bukti pembayaran akan diberikan kwitansi kepada penyewa yang telah melunasi sewa kos-kosan selama satu tahun.

a. Penyewa kos tiga putri

Menurut Nita Angraini sebagai mahasiswa merasa sangat berdampak pada kami yang sebelumnya tidak pernah melakukan perkuliahan secara daring, sekarang harus menggunakan metode daring terlebih lagi kami harus membeli kuota internet cukup banyak untuk mengikuti perkuliahan secara virtual, oleh sebab itu banyak para penghuni kosan memilih pulang kampung karena dirasa lebih menghemat biaya.

Di kosan tiga putri terdapat kebijakan baru yaitu berupa pencicilan uang sewa kos-kosan selama satu tahun dan potongan Rp. 500.000 selama masa pandemi. Menurut nita

No	Pemilik kos	Pemahaman pemilik kos terkait akad sewa menyewa kamar kos dimasa pandemi	Bentuk Kebijakan Baru sewa menyewa selama pandemi
1	Sukijo	Akad sewa-menyewa dikosan bapak Sukijo sebelum adanya pandemi dan di saat pandemi ini, dilakukan secara lisan yaitu pihak penyewa mendatangi rumah pemilik kos untuk membuat kesepakatan bersama, setelah selesai pihak penyewa melakukan akad penyewa dapat menepati kosannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diberikan dan begitu juga pada saat pandemi, karena dirasa lebih	tidak terdapat keributan yang diberikan kepada penyewa kosan mengingat kosan banyak yang tidak berisi dan karena penyewa telah menepati kosannya selama 6 bulan. Maka dari itu pemilik kosan tidak memberikan keringanan dalam bentuk uang.

		memudahkan pihak penyewa, yang mana jika sewaktu-waktu ada perubahan bisa langsung diberitahukan kepada para penyewa, sehingga tidak menyulitkan bagi pemilik kos.	
2	Muryati	sebelum adanya pandemi penyewa harus menyewa kamar kos minimal selama enam bulan, namun semenjak pandemi diterapkan kebijakan baru, yaitu boleh menyewa perbulan dan pertahun	Kosan cek Mur memberikan keringanan berupa <i>cashback</i> sebesar Rp. 50.000,00 perbulan selama masa pandemi, sedangkan untuk pertahun bagi penyewa kosan yang tidak menempati kosannya selama pandemi Covid-19 mendapatkan <i>cashback</i> sebesar Rp. 500.000,00.
3	Yazid	karena pemasukan hanya dari sewa-menyewa kamar kos dampak dari pandemi ini juga membuat kos bapak Yazid menjadi sepi, yang mana dulunya sejak berdiri kos ini pada tahun 2013 selalu penuh dan sekarang hanya diisi oleh 3 penyewa kos	tidak ada kebijakan baru yang diberikan .Untuk satu tahun biaya sewanya Rp. 4.000.000,00 sudah termasuk biaya listrik, air dan kamar mandi di dalam. Kemudian untuk pembayaran sebelum pandemi Covid-19 dan disaat pandemi Covid-19 tetap sama
4	Slameto	semenjak didirikan tahun 2006 kosan selalu penuh dan tidak pernah kosong, tetapi setelah semenjak adanya pandemi Covid-19 yang membuat kosan menjadi banyak yang kosong dan tidak dihuni. Sehingga pemilik kos memberikan kebijakan baru	berupa pengurang biaya sewa pertahun yang awalnya biaya pertahun Rp. 8.500.000.00 pertahun menjad Rp7.500.000.00, sudah termasuk biaya Wi-fi, listrik dan air.

5	Yenti	<p>covid-19 sangat merugikan baik bagi penyewa yaitu tidak dapat menepati kosannya secara penuh, ataupun bagi pemilik kos yaitu berkurangnya penyewa karena kegiatan dilakukan secara daring dan penyewa memilih untuk pulang kampung.</p>	<p>Karena adanya covid-19 ibu Yenti memberikan keringanan berupa pencicilan pembayaran, biasanya satu tahun dibayar secara langsung atau perenam bulan sekarang boleh dicicil dan terdapat pengurangan biaya sewa yang biasanya Rp. 5.000.000 pertahun karena adanya covid-19 maka pemilik kos mengurangi biaya sebesar Rp.500.000.</p>
---	-------	--	---

#### **D. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Pengembalian Uang Sewa Kosan Bagi Penghuni Kosan Yang Tidak Menempati Kosannya Pada Masa Pandemi**

Berdasarkan permasalahan tentang praktik pengembalian uang sewa kosan bagi penghuni kosan yang tidak menempati kosannya pada masa pandemi di Telaga Dewa IX Rt 15 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dalam hukum ekonomi syariah, pengertian sewa-menyewa adalah mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberikan imbalan menurut syarat-syarat tertentu. Sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia berupa pengambilan manfaat dengan imbalan berupa harta.<sup>89</sup>

Dalam sewa-menyewa harus ada rukun dan syarat yang harus dilakukan antara kedua belah pihak. Telah dijelaskan bahwasanya setiap perjanjian tidak boleh merugikan diri sendiri dan orang lain. Muamalah dilakukan dengan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat menghindari terjadinya *gharar* atau sering

<sup>89</sup> Ahmad Wardi Muslich, *fiqih muamalah*, (Jakarta:Amzah, 2007) h.316



disebut juga hal yang belum pasti. Oleh karena itu segala bentuk muamalah yang merusak atau merugikan kehidupan masyarakat tidak dibenarkan.

Pada dasarnya, islam memperbolehkan sewa-menyewa yang dilakukan dengan syariat islam. Sewa-menyewa yaitu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dalam melakukan sewa-menyewa yang benar tidak mengutamakan benda yang akan disewakan, tetapi juga dari akad dan pelaksanaannya agar semua transaksi yang dilakukan berjalan dengan baik. Baik akad sewa-menyewa diperbolehkan dan tidak boleh mengandung unsur paksaan, karena dalam akad kedua belah pihak harus saling merelakan (ikhlas) di dalam akad sewa-menyewa juga harus berdasarkan kepercayaan. Kepercayaan merupakan unsur terpenting dalam sewa-menyewa yaitu kepercayaan dari pemilik kos kepada penyewa kos, begitu juga sebaliknya.

Dalam sewa-menyewa harus ada rukun dan syarat yang harus dilakukan antara kedua belah pihak. Telah dijelaskan bahwasanya setiap perjanjian tidak boleh merugikan diri sendiri dan orang lain. Muamalah dilakukan dengan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat menghindari terjadinya *gharar* atau sering disebut juga hal yang belum pasti. Oleh karena itu segala bentuk muamalah yang merusak atau merugikan kehidupan masyarakat tidak dibenarkan.

#### 1. Al Qur'an

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢١﴾

Artinya: ‘‘Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah Maha Penyanag kepadamu. ( Q.S. An-nisa; 29)<sup>90</sup>

## 2. Hadist

a) Di dalam hadits juga disebutkan:

أَنَّه صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ الْمَزَارَعَةِ وَأَمَرَ بِالْمُؤَاجِرَةِ وَقَالَ لَا  
بَأْسَ بِهَا

‘‘Sesungguhnya baginda nabi SAW. Melarang *muzara’ah* dan memerintahkan *muajjarah* (akad sewa). Beliau bersabda tidak apa-apa melakukan *muajjarah* ’’ (H.R Muslim)<sup>91</sup>

Hadist diatas menjelaskan dan menentang siapa saja yang melakukan sewa-menyewa, mengolah lahan maupun menanami lahan, sehingga tidak boleh keluar dari Pengelompokan tersebut. Hadist tersebut tidak boleh dilanggar, karena hadist lain bersifat mutlak, sedangkan hadist ini bersifat *muqyyad*, maka seharusnya mutlak itu dibawa kepada *muqyyad*.

Transaksi *ijarah* dalam kedua bentuknya akan sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Rukun dari *ijarah* sebagai sesuatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu berjalan

---

<sup>90</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran Terjemah surat An-Nisa’ ayat 29* (Bekasi: Pt.Cipta Bagus Segera )... h 83

<sup>91</sup> Imam Muslim, *Sahih Muslim*, (Liban: al-Firk,2003), Jilid 3, h 27

secara suka sama suka. Pada dasarnya sewa-menyewa dapat dijadikan sah apabila memenuhi rukun dan syarat antara lain:

### 3. Rukun sewa-menyewa

- a) Yang menyewakan
- b) Yang menyewa
- c) Barang atas sesuatu yang disewakan
- d) Harga atau nilai sewa<sup>92</sup>

Sewa-menyewa dipandang sah, jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

#### a) *Muta'qidain*

Menurut ulama Shafi'iyah dan Hanabilah disyaratkan *Mu'jir* dan *Musta'jir* telah baligh dan berakal. Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah*.

#### b) *Sighat (ijab dan qabul)*

Sighat dapat dilakukan dengan cara lisan, tulisan, atau isyarat yang memberikan pengertian dengan jelas tentang adanya *ijab* dan *qabul*.

#### c) Ujrah (harga sewa)

---

<sup>92</sup> M. Thalib, *Fikih Nabawi*, (Surabaya: al- Ikhlas, tth) hal. 193

Ujrah atau upah disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah. Jika manfaat telah diperoleh oleh penyewa, ia wajib membayar upah yang berlaku, yaitu yang telah ditetapkan oleh orang yang ahli dibidangnya.<sup>93</sup>

*Ijarah* yang dilakukan oleh penyewa dengan pemilik rumah kos dalam sewa menyewa kamar kos di Telaga Dewa IX Kecamatan Selebar Kota Bengkulu adalah atas *ijarah* atas manfaat. Mayoritas pemilik kosan di Telaga Dewa IX menyewakan kosannya dengan sistem pembayaran perbulan dan pertahun.

Akad sewa menyewa yang dilakaukan oleh penyewa dan pemilik kos yaitu dengan lafal yang sederhana dan kedua belah pihak saling mengerti. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia, agar penyewa dan pemilik kos saling memahami apa yang di komunikasikan. Hal ini sesuai dengan rukun dan syarat *ijarah*, Akan tetapi pada masa pandemi terdapat kebijakan-kebijakan baru yang diberikan kepada penyewa kos, yaitu ada yang mendapatkan kembalian (*cashback*) karena tidak menepati kosan dan ada juga yang tidak mendapatkan kembalian (*cashback*).

Namun, pada masa pandemi covid 19 di temukannya unsur kekecewaan oleh penyewa kerana pembyaran sewa sama dengan sebelum pandemi kewajiban penyewa terus dijalankan untuk membayar uang sewa kos secara

---

<sup>93</sup>Sohari Sahrani, *Fiqih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indah, 2011), h. 170.

penuh. Namun, hak manfaat di peroleh tidak sebanding dengan pembayaran secara penuh. Sebab adanya kondisi darurat yang menyebabkan penghuni kos tidak menepati kosannya serta keadaan sulit karena faktor ekonomi yang menurun. Hal tersebut tidak sampai membatalkan akad antra keduanya, rumah kosan yang tak di tempati selama masa pandemi membuat seorang tidak dapat menikmati kosan tersebut secara penuh. Jadi pemilik kosan membuat kebijakan baru yaitu berupa pengembalian uang sewa kosan (*cashback*), selain itu ada juga beberapa kosan yang tidak memberikan keringanan berupa *cashback* kepada penyewa yang dirasa merugikan pihak penyewa.

Bagi pemberi sewa hendaknya memberikan kelonggaran berupa potongan harga atau *cashback* karena kesulitan yang sedang dialami oleh penyewa kos, mengingat sedang terjadinya pandemi covid 19 yang pada saat itu kosan tidak sepenuhnya ditempati. Dan manfaat yang diambil juga tidak penuh seperti pemanfaatan air, listrik dan lainnya yang bisa digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Oleh sebab itu kita harus Saling tolong menolong dalam kebaikan karena dalam kesulitan tidak menyebabkan seseorang rugi, terlebih lagi Islam membolehkan untuk saling tolong menolong karena tujuan dari penciptaan manusia sendiri ialah untuk dapat saling tolong menolong.

Hal tersebut sesuai dengan Hadist Riwayat Muslim:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَنْ  
 نَفَسَ عَنْ مُؤْمِنٍ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ الدُّنْيَا ، نَفَسَ اللَّهُ عَنْهُ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ يَوْمِ  
 الْقِيَامَةِ ، وَمَنْ يَسَّرَ عَلَى مُعْسِرٍ ، يَسَّرَ اللَّهُ عَلَيْهِ فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ ، وَمَنْ  
 سَتَرَ مُسْلِمًا ، سَتَرَهُ اللَّهُ فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ ، وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا كَانَ  
 الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ ، وَمَنْ سَلَكَ طَرِيقًا يَلْتَمِسُ فِيهِ عِلْمًا ، سَهَّلَ اللَّهُ لَهُ بِهِ  
 طَرِيقًا إِلَى الْجَنَّةِ ، وَمَا اجْتَمَعَ قَوْمٌ فِي بَيْتٍ مِنْ بُيُوتِ اللَّهِ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ  
 ، وَيَتَدَارَسُونَهُ بَيْنَهُمْ ، إِلَّا نَزَلَتْ عَلَيْهِمُ السَّكِينَةُ ، وَعَشِيَتْهُمْ الرَّحْمَةُ ،  
 وَحَفَّتْهُمُ الْمَلَائِكَةُ ، وَذَكَرَهُمُ اللَّهُ فِيمَنْ عِنْدَهُ ، وَمَنْ بَطَّأَ بِهِ عَمَلُهُ ، لَمْ  
 يُسْرِعْ بِهِ نَسَبُهُ

Dari Abu Hurairah Radhiyallahu anhu , Nabi Shallallahu ‘alaihi wa  
 sallam bersabda, “Barangsiapa yang melampirkan satu kesusahan dunia dari  
 seorang Mukmin, maka Allâh melampirkan darinya satu kesusahan di hari  
 Kiamat. Barangsiapa memudahkan (urusan) orang yang kesulitan (dalam  
 masalah hutang), maka Allâh Azza wa Jalla memudahkan baginya (dari  
 kesulitan) di dunia dan akhirat. Barangsiapa menutupi (aib) seorang Muslim,  
 maka Allâh akan menutup (aib)nya di dunia dan akhirat. Allâh senantiasa  
 menolong seorang hamba selama hamba tersebut menolong saudaranya.  
 Barangsiapa menempuh jalan untuk menuntut ilmu, maka Allâh akan  
 mudahkan baginya jalan menuju Surga. Tidaklah suatu kaum berkumpul di

salah satu rumah Allâh (masjid) untuk membaca Kitabullah dan mempelajarinya di antara mereka, melainkan ketenteraman akan turun atas mereka, rahmat meliputi mereka, Malaikat mengelilingi mereka, dan Allâh menyanjung mereka di tengah para Malaikat yang berada di sisi-Nya. Barangsiapa yang diperlambat oleh amalnya (dalam meraih derajat yang tinggi-red), maka garis keturunannya tidak bisa mempercepatnya.”

Dari hadistt tersebut dapatlah dipahami bahwa kita harus tolong menolong terhadap sesama manusia barang siapa saja yang menolong sudaranya, maka Allah akan menolongnya sebagaimana ia menolong sudaranya.

No	Analisis
1	Berdasarkan penjelasan di atas yang penulis paparkan dapat di ambil secara garis besar praktik pengembalian uang sewa kos kosan di jalan Telaga Dewa sudah memenuhi beberapa syarat dan rukun akad sewa menyewa. Namun, pada masa pandemi covid 19 di temukannya unsur kekecewaan oleh penyewa kerana pembyaran sewa sama dengan sebelum pandemi kewajiban penyewa terus djalankan untuk membayar uang sewa kos secara penuh. hak manfaat di peroleh tidak sebanding dengan pembayaran secara penuh. Sebab adanya kondisi darurat yang menyebabkan penghuni kos tidak menepati kosannya serta keadaan sulit karena faktor ekonomi yang menurun. Jadi pemilik kosan membuat kebijakan baru yaitu berupa pengembalian uang sewa kosan ( <i>cashback</i> ), selain itu ada juga beberapa kosan yang tidak memberikan keringanan berupa <i>cashback</i> kepada penyewa yang dirasa merugikan pihak penyewa. Dengan demikan penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa Bagi pemberi sewa hendaknya memberikan kelonggaran berupa potongan harga atau <i>cashback</i> karena kesulitan yang sedang dialami oleh penywa kos, mengingat sedang terjadinya pandemi covid 19 yang pada saat itu kosan tidak sepenuhnya ditempati. Oleh sebab itu kita harus Saling tolong menolong dalam kebaikan karena dalam kesulitan tidak

	<p>menyebabkan seseorang rugi, terlebih lagi Islam membolehkan untuk saling tolong menolong karena tujuan dari penciptaan manusia sendiri ialah untuk dapat saling tolong menolong. Jadi, Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-kosa di Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah di Perbolehkan selama kedua belah pihak rela dan tidak merugikan kedua belah pihak.</p>
--	---



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan yang telah dijabarkan pada bab sebelumnya maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Praktik pengembalian uang sewa kos-kosan di masa pandemi Covid -19 di Telaga Dewa Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu bahwa Praktiknya, kosan Sukijo tidak memberikan *cashback* kepada penghuni kosan dikarenakan banyak kosan yang tidak terisi dan karena uang sewa tersebut telah digunakan untuk perawatan lingkungan kos. kosan Cek Mur Dari sistem sewa-menyewa terdapat kebijakan baru yaitu *cashback* karena melihat perekonomian tiap penyewa berbeda-beda jadi tidak bisa disamaratakan oleh karena itu pemilik kos memberikan *cashback*. kosan bapak Yazid pemilik kosan tidak memberikan keringanan kepada penyewa dan tidak ada kebijakan baru yang diberikan, kosan bapak Slameto pemilik kos memberikan kebijakan baru berupa pengurangan biaya sewa pertahun yang awalnya biaya pertahun, kosan ibu yenti memberikan kebijakan berupa pencicilan biaya sewa pertahun dan potongan harga
2. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik pengembalian uang sewa kos-kosan di masa pandemi Covid -19 di Telaga Dewa Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dapat disimpulkan bahwa Bagi pemberi sewa hendaknya memberikan kelonggaran berupa potongan harga atau *cashback* karena kesulitan yang sedang dialami oleh penyewa kos, mengingat sedang terjadinya pandemi covid

19 yang pada saat itu kosan tidak sepenuhnya ditempati. Dan manfaat yang diambil juga tidak penuh seperti pemanfaatan air, listrik dan lainnya yang bisa digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Oleh sebab itu kita harus saling tolong menolong dalam kebaikan karena dalam kesulitan tidak menyebabkan seseorang rugi, terlebih lagi Islam membolehkan untuk saling tolong menolong karena tujuan dari penciptaan manusia sendiri ialah untuk dapat saling tolong menolong jadi, Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-kosa di Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah di Perbolehkan selama kedua belah pihak rela dan tidak merugikan kedua belah pihak.

## **B. Saran**

1. Untuk pemilik kos, yang ada di Bengkulu Khususnya di Telaga Dewa IX Rt 13 Rw 03 diharapkan dapat memberikan bentuk keringanan yang diberikan bagi penyewa yang tidak menepati kosannya, supaya tidak ada pihak yang dirugikan, mungkin bisa dalam bentuk pengurangan biaya sewa kos, atau *cashback*.
2. Untuk jurusan Hukum Ekonomi Syariah agar dapat berkenan menjadikan penelitian ini sebagai sumbangsih untuk kepentingan akademis.



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku-buku

- Agama Ri, Departemen, *Al- Quran Terjemah surat An-Nisa' ayat 29* Bekasi: Pt.Cipta Bagus Segera
- Al-Gharyani, Ash-Shadiq Abdurahman, *Fatwa-fatwa Muamalah Kontemporer*, Surabaya : Pustaka Progresif, 2004
- Al-Jaziri, Abdurrahman, *al-Fiqh „Alal Madzhabil Arba"ah Terj. Moh Zuhiri dkk Semarang: asy -syifa" , 1994 Jilid 4.*
- Alma, Buchari, Doni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009.
- Anwar, Rosihon, *Ulumul Qura* Bandung: CV Pustaka Setia, 2013
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka cipta, 2002,
- Askin, Amirudin dan Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pres, 2010.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad *Fiqh Muamalat Sistem Trnasaksi Dalam Islam*, Jakarta : Amzah, 2010.
- Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalah Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta : UII Press, 1993
- Basyir, Ahmad, Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah: Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2004.
- Binjai, Abdul Halim Hasan *Tafsir al-Ahkam*, Jakarta: kencana, 2006.
- Djamil, Faturahman, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.
- Haroen, Nerson, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Haroen, Nasroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama: 2000.

Hasan, M Ali, *Berbagai Macam Transaksi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,  
2003

Hasan,M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT.  
RajaGrafindo,2004

Huda, Qomarul, *Fiqh muamalah*, Yogyakarta: Sukses Offset, 2011

Kadir, A. *Hukum Bisnis Syariah Dalam Al Quran*, Jakarta: Amzah, 2013

Kadir, Abdul, Ika Yuni, *Perinsip Dasar Ekonomi Perspektif Maqahid Al-Syariah. Jakarta : Kencana.2004.*

Kartasaputra, *Hukum Perjanjian di Indonesia Berlandaskan Pancasila*,

Koentjoroningrat, *Metode-Metode penelitian Masyarakat* Jakarta:  
Gramedia,1999

Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Pasal 297, Jakarta: Kencana,2009

Mas'adi, Gufron, A, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo  
Persada, 2002.

Muhadjir, Noeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Rake Sarasin,  
1998

Muslich, Ahmad Wardi , *fiqh muamalah*, Jakarta:Amzah, 2007

Muslim, Imam, *Sahih Muslim*, Liban: al-Firk,2003, Jilid 3.

Pasaribu, Chairuman, Suharwadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*,  
(Jakarta : Sinar Grafindo, 1996), hal. 54

Pelangi, Tim Laskar, *Metodologi Fiqih Muamalah*, Kediri: Lirboyo Press,  
2013.

Permono, Sjaichul Hadi, *Formula Zakat, Menuju Kesejahteraan Sosial*.  
Surabaya: Aulio 2005.

- Permono, Sjaichul Hadi, *Formula Zakat, Menuju Kesejahteraan Sosial*, Surabaya:Aulio 2005.
- Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995.
- Rahman, Hasanuddin, *Contract Drafting Seri Ketrampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanudin, Jakarta: Pena Pundi Aksara,2006
- Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor:Ghalia Indonesia 2011.
- Shomad, Abd. *Hukum Islam Penomaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia. Jakarta: Kharisma Putra Utama 2012.*
- Soemitra, Andri, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenadamedia Grub, 2019.
- Solahudin, M. Agus, Agus Suyadi, *Ulumul Hadist*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2009.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Sukrio, Sadono, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, Jakarta: Rajawali per, Jakarta,2009
- Susiadi, *Metode Penelitian*, Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Insitut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015.
- Syafe'i, Racmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung : Pustaka Stia,2001.
- Thalib, M. *Fikih Nabawi*, Surabaya: al- Ikhlas, Surabaya, 2005.
- Usman, Racmat, *Produk dan Akad Perbangkan Syariah di indonesia*, Jakarta: PR. Citra Aditiya Bakti, 2009.

Yasid, Muhammad, *Hukum Ekonomi Islam Fiqh Muamalah*, Surabaya: UIN sunan Ampel press, 2014.

## 2. Skripsi

Anisatuzzahro, Farikha, *Praktik Sewa Menyewa Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Akad Ijarah (Studi Kasus di Indikos Kawasan Kampus Iain Surakarta)* 2021

Karlindasari, ' *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menepati Kosanya* ' Universiats Islam Negri Raden Intan Lampung, 2020.

## 3. Jurnal

Herdinata, Nita Fortuna, ' *Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* ' <https://doi.org/10.22515/alhakim.v3i1.3874@Copyright2021>, diunduh pada tanggal 03 Agustus 2022

Supariyadi, Avriliya Wulandari Putri, ' *Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanperstasi Indekost pada Masa Pandemi Covid-19* ' . <http://doi.org/10.29313/jres.v1i2.440@Copyright> 2021, di unduh pada 03 Agustus 2022.

**L**

**A**

**M**

**P**

**I**

**R**

**A**

**A**

**N**





Wawancara Dengan Iqbal Mahendara Penghuni kos



Wawancara dengan Yenti pemilik kos



wawancara dengan Sukijo Pemilik kos



Wawancara dengan Imeliya Presista penghni kos





wawancara dengan Muryati Pemilik kos



wawancara dengan Joko Agung Dwi penghuni kos



Wawancara dengan Tiara Novita Sari penghuni kos





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: iainbengkulu.ac.id

DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL MAHASISWA

Hari/ Tanggal : Rabu, 30 September 2021  
Nama : Probi Mustofa M. Ghalib  
NIM : 1811120065  
Jurusan/ Prodi : HES

JUDUL PROPOSAL	TANDA TANGAN MAHASISWA	NAMA PENYEMINAR	TANDA TANGAN PENYEMINAR
		1. Niki Yarmunida	1. [Signature]
	[Signature]	2. ....	2. [Signature]

Wassalam  
Ka. Prodi HKI/HES/HFN

[Signature]  
NIP. ....





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: iainbengkulu.ac.id

CATATAN PERBAIKAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Prodi. Mustopa M. G. G. G.  
Jurusan / Prodi : HES.....

NO	PERMASALAHAN	KETERANGAN
1	Catatan Baca Al-Qur'an:	Lulus/ Tidak Lulus* Saran: hati-hati cara mengecapkan huruf yg hampir sama. dan huruf z.
2	Catatan Hasil Seminar Proposal:	

\*Coret yang tidak Perlu

Bengkulu,  
Penyeminar, I, II

Miti Yarmunida  
NIP. 19770505 200710 2002.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: [iaibengkulu.ac.id](http://iaibengkulu.ac.id)

CATATAN PERBAIKAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Redi Mustofa Al Ghalib  
Jurusan / Prodi : HES

NO	PERMASALAHAN	KETERANGAN
1	Catatan Baca Al-Qur'an: <u>Hati-hati Cara Mengucap Pron huruf yang hampir sama. Dan huruf 2</u>	<u>Lulus/ Tidak Lulus</u> Saran:
2	Catatan Hasil Seminar Proposal:	

\*Coret yang tidak Perlu

Bengkulu,  
Penyeminar, II

Wahyu Abdul Jafar, M. HI  
NIP. 198612062015031005



**KEMENTERIAN AGAMA RI  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU  
FAKULTAS SYARIAH**

ALAMAT : Jl. Raden patah pagar dewa Bengkulu Tlp. (0736) 51171, 51172, 51276 Fax. (0736) 51171

**BUKTI MENGHADIRI SEMINAR PROPOSAL**

Nama : **ROBI MUSTOPA AL QOZALI**  
Nim : **1811120065**  
Jur/Prodi : **HES**

No	Hari/ Tanggal Waktu	Nama Mahasiswa Yang Ujian	Judul Proposal	Penyeminar	TTD Penyeminar
	Kamis 03 September Jam 08-09	Meta Ruska	Analisis Pelaksanaan Implementasi Pembiasaan Pd Bank Syariah Sektor di Bank Syariah	1. Dr. Mifta Yarna Ika. M. Ag 2. Elvina Mulya	1. 2.
2.	Kamis 03 September Jam 09:00/10:00	Sandra Risa Amalia Nim: 181120004	Implementasi Perubahan Presiden No 104 tentang Perubahan Pembukaan Pencabutan Koperasi	1. Dr. Supardi M. Ag 2. Ismail Jal PhD	1. 2.
3.	Kamis 16/09 Jam 08/4	Cecilia Permalasari	Keterampilan dan bekal RI jasa status motor	1. Dr. Lim Fakhra M. A 2. IPangsyah M. S	1. 2.
4.	Senin 20/09	Yuri Kanera	Implementasi Undang-undang No 28 th 2014 tentang Koperasi	1. Dr. Khairudin Wahid. M. Ag 2. IPangsyah Putra M. S	1. 2.
5.	Senin 20/09	Sita Aripah Nurdiana	Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jasa Peran Koperasi	1. Dr. Khairudin Wahid. M. Ag 2. IPangsyah Putra M. S	1. 2.
6.	Kamis 23 Sep	Anggi Puspawati	Pengayuan abad gasa terhadap pemeliharaan ternak sapi	1. Dr. Supardi, M. Ag 2. Dr. Wawa Kowadun Situmorang, M. Ag	1. 2.
7.	Selasa 28 Sep	Epi Puspita Sundari	Tinjauan HES Terhadap denda Pembayaran BPS Restoran Cabang Argamakmur studi di desa Batunaga R kec Hulu Pakik Kab. BA	1. Dr. Supardi, M. Ag 2. Hamdan, M. Pd	1. 2.
8.					1. 2.
9.					1. 2.
10.					1. 2.

Bengkulu, ... , .....2021  
Ka. Prodi HES

Wery Gusmansyah.S.H.I.MH  
NIP: 194202122011011009



## SURAT KETERANGAN PLAGIASI

Tim Uji Pengawas Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Bengkulu

Menerangkan bahwa:

Nama : Robi Mustopa Al Qozali

Nim : 1811120065

Prodi : HES

Judul Skripsi : "Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-Kossan Dimasa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah(Studi Di Jalan Telaga Dewa IX RT 13, RW 03 Kec. Selebar Kota Bengkulu".

Telah dilakukan Uji Plagiasi terhadap skripsi sebagaimana tersebut diatas, dengan tidak ditemukan karya tulis yang bersumber dari hasil karya orang lain dengan presentasi plagiasi 12%.....

Demikian surat keterangan plagiasi ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ketua Tim Uji Plagiasi,

 19/22.  
7

Yang Menyatakan,

  
METERAI  
TEMPEL  
DB35DAJX876743234



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172-53879 Faksimili (0736) 51171-51172  
Website: www.iambengkulu.ac.id

Nomor : 1327/In.11/F.I/PP.00.9/11/2021  
Lampiran : -  
Perihal : **Penyampaian Surat Penunjukan  
Pembimbing Skripsi**

19 November 2021

Yth. Bapak/ Ibu :

Bapak/ Ibu .....

Dosen Pembimbing Skripsi Mahasiswa.

Di

Bengkulu

*Assalamu'alaikum Wr . Wb*

Sehubungan dengan penyelesaian skripsi mahasiswa Fakultas Syariah IAIN Bengkulu tahun 2021, maka dimohon kepada Bapak/Ibu untuk membimbing skripsi mahasiswa sebagaimana Surat Penunjukan terlampir.

Demikian disampaikan, terimakasih



An. Plt. Dekan,  
Wakil Dekan I  
N. Busmita, M. Ag  
NIP. 19710624 199803 2 001

Tembusan :

1. Rektor IAIN Bengkulu
2. Arsip



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172-53879 Faksimili (0736) 51171-51172  
Website: www.iainbengkulu.ac.id

SURAT PENUNJUKAN

Nomor :1327/In.11/ F.I/PP.00.9/11/2021

Dalam rangka penyelesaian akhir studi mahasiswa maka Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri ( IAIN ) Bengkulu dengan ini menunjuk Dosen :

1. N A M A : Dr. Miti Yarmunida, M.Ag  
NIP. : 19770505200710 2 002  
Tugas : Pembimbing I
2. N A M A : Wahyu Abdul Jafar, M.H.I  
NIP. : 19861206201503 1 005  
Tugas : Pembimbing II

Untuk membimbing, mengarahkan, dan mempersiapkan hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan draft skripsi, kegiatan penelitian sampai persiapan ujian munaqasyah bagi mahasiswa yang namanya tertera di bawah ini :

- N A M A : Robi Mustopa Al Qozali  
NIM. : 1811120065/HES  
Judul Skripsi : Praktek Pengembalian Uang Sewa Kos-Kosan di Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)

Demikian surat penunjukan ini dibuat untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Bengkulu  
Pada Tanggal : 19 November 2021

Abd. Pt. Dekan,  
Wakil Dekan I



Dr. Yusmita, M. Ag

NIP. 19710624 199803 2 001

Tembusan :

1. Wakil Rektor I
2. Dosen yang bersangkutan
3. Mahasiswa yang bersangkutan





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172  
Website: [www.uinfasbengkulu.ac.id](http://www.uinfasbengkulu.ac.id)

Nomor : 667 /Un.23/F.1/PP.00.9/07/2022  
Lampiran : -  
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

01 Juli 2022

Yth  
Kepala Dinas Kesbangpol Kota Bengkulu

Dengan Hormat,

Schubungan dengan penyelesaian Program Studi Sarjana S.1 pada Fakultas Syariah Universitas Fatmawati Sukarno Bengkulu Tahun Akademik 2021-2022 atas nama:

Nama : Robi Mustopa Al Qozali  
NIM : 1811120065  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)  
Fakultas : Syari'ah

Dengan ini kami mengajukan permohonan izin penelitian untuk melengkapi data penulisan Skripsi yang berjudul : **"Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-Kosan di Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi di RT 03 Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)"**.

Tempat Penelitian : Kota Bengkulu

Demikianlah atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

An.Dekan,  
Wakil Dekan I



Miti Yarmunida, M. Ag  
NIP. 197705052007102002

## PEDOMAN WAWANCARA

Praktik pengembalian uang sewa kos-kosan di Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah (studi di Rt .15 Rw 03. Jln. Telaga Dewa X Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)

### A. Wawancara Kepada Pemilik Kos

1. Bagaimana sistem pembayaran sewa kos anda?
2. Apakah sistem pembayaran di kos anda bisa diangsur?
3. Bagaimana bentuk perjanjian sewa kos tersebut?
4. Apa bukti pembayaran uang sewa menyewa kos tersebut?
5. Berapakah isi setiap satau kamar kos?
6. Bagaimana jika dihuni oleh 2 orang atau lebih apakah ada biaya tambahan oleh pemilik kos?
7. Jika terjadi kerusakan fasilitas kamar kos (misalnya: tembok berjamur dan sebagainya)? Apakah akan diperbaiki oleh Bapak/Ibuselaku pemilik sewa kos?
8. Apakah ada biaya tambahan jika membawa alat listrik dari luar?
9. Bagaimana sikap/kebijakan Ibu/Bapak selaku pemilik kos terkait adanya pandemi Covid19 ini?
10. Bagaimana dampak dari pandemi ini, apakah ada kamar yang tidak dihuni?
11. apakah Bapak/Ibu selaku pemilik kos membuat peraturan/ kebijakan baru selama pandemi?
12. Apakah ada bentuk peraturan sebelum adanya pandemic ini? Apakah ada bedanya dengan kebijakan baru sekarang?
13. Apakah ada bentuk keringanan yang diberikan, seperti apa dan bagaimana tanggapan anda terhadap bentuk keringanan itu? Apakah sebagai pihak penyewa anada setuju/tidak?
14. Bagaimana akad sewa menyewa yang dilakukan antara ibu/bapak dengan pihak penyewa dimasa pandemic Covid-19 ini? Apakah ada dalam bentuk tulisannya? Misalnya surat perjanjian yang tertulis?

### B. Wawancara Kepada penyewa kos:

1. Bagaimana cara pembayaran sewa kosan ditempat anda menyewa?
2. Apakah ada iuran sampah yang menjadi kewajiban penghuni kos?
3. Apa sajakah fasilitas yang ada di kosan tempat anda menyewa?
4. Apakah kamar mandinya didalam atau diluar?
5. Apakah mandi pakai air sumur atau air PDAM?
6. Apakah Listrik disini bayar sendiri?
7. Bagaimana pemahaman anda sebagai penyewa kos terkait adanya pandemi Covid -19?

8. Apakah ditempat anda menyewa kamar kos saat ini terdapat kebijakan baru mengenai bentuk keringanan yang berlaku dimasa pandemi Covid- 19
9. Bagaimana bentuk keringanan yang didapat, seperti apa dan bagaimana tanggapan anda terhadap bentuk keringanan itu? Apakah sebagai penyewa anda setuju?

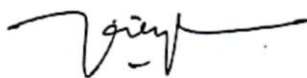
**C. Wawancara Kepada Rukun Tentangga (RT)**

1. Bagaimana pemahaman bapak selaku RW di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu terkait adanya pandemi Covid-19?
2. Apakah bapak mengetahui adanya praktik pengembalian uang sewa Di Telag Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu?
3. Apakah ada cekcok antara pemilik kos dan penyewa terkait pengembalian uang kos di masa pandemi Covid19?
4. Bagaimana tanggapan bapak terhadap Praktik Pengembalian Uang Sewa?
5. Apakah bapak pernah menerima laporan dari Pemilik kos, terhadap pengembalian uang sewa kos-kosan?

Penulis

Robi Mustopa Al Qozali

Pembimbing I



Dr. Miti Yarmunida, M.Ag.  
Nip.197705052007102002

Pembimbing II



Wahyu Abdur Jafar, M.H.I  
Nip.198612062015031005





PEMERINTAH KOTA BENGKULU  
**BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

Jalan Melur No. 01 Nusa Indah Telp. (0736) 21801  
BENGKULU

**REKOMENDASI PENELITIAN**

Nomor : 070/2125 /B.Kesbangpol/2022

- Dasar : Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian
- Memperhatikan : Surat dari Wakil Dekan I Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu Nomor : 667/Un.23/F.1/PP.00.9/07/2022 Tanggal 01 Juli 2022 Perihal Izin Penelitian

**DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA**

Nama : Robi Mustopa Al Qozali  
NIM : 1811120065  
Pekerjaan : Mahasiswa  
Prodi/ Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Penelitian : Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-Kosan di Masa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi di RT 03 Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)  
Tempat Penelitian : Kota Bengkulu  
Waktu Penelitian : 22 Juli 2022 s/d 22 Agustus 2022  
Penanggung Jawab : Wakil Dekan I Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu

- Dengan Ketentuan :
- 1 Tidak dibenarkan mengadakan kegiatan yang tidak sesuai dengan penelitian yang dimaksud.
  - 2 Melakukan Kegiatan Penelitian dengan Mengindahkan Protokol Kesehatan Penanganan Covid-19.
  - 3 Harus mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku serta mengindahkan adat istiadat setempat.
  - 4 Apabila masa berlaku Rekomendasi Penelitian ini sudah berakhir, sedangkan pelaksanaan belum selesai maka yang bersangkutan harus mengajukan surat perpanjangan Rekomendasi Penelitian.
  - 5 Surat Rekomendasi Penelitian ini akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata pemegang surat ini tidak mentaati ketentuan seperti tersebut diatas.

Demikianlah Rekomendasi Penelitian ini dikeluarkan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : Bengkulu  
Pada tanggal : 27 Juli 2022

WALIKOTA BENGKULU  
Plt. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik  
Kota Bengkulu



**Dra. Hj. PENNY FAHRIANNY**

Pembina

NIP. 19670904 198611 2 001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU  
Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: iainbengkulu.ac.id

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Robi Mustopa Al Qozali Pembimbing I : Dr Miti Yarmunida M.AG  
NIM : 181120065 Judul Skripsi : Peraktik Pengembalian Uang  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah Sewa Kos-Kosan Di Masa  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah  
(Studi Di Rt 13 Rw 03 Telaga Dewa Kecamatan  
Selebar Kota Bengkulu)

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing II	Paraf Pembimbing
1.	06 Juni 2022	Bab I	- Perhatikan Penulisan Foot-note.	
2.	13 Juni 2022	Bab II	- Atot Ikuti Buku Pedoman.	
3.	20 Juni 2022	Bab III	- Tambahkan data hasil Penelitian.	
4.	27 Juni 2022	Bab IV	- Perbaiki tabel sesuai barisan.	
5.	30 Juni 2022	Bab V	- Kesimpulan terdapat Lu bte cukup satu halaman.	

Bengkulu, ... 30 Juni 2022

Mengetahui,  
Kaprosdi HES

Pembimbing I

(Badrun Tamam, M.S.I)  
NIP.198612092019031002

Dr.(Miti Yarmunida M.AG )  
NIP.197705052007102002





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU  
Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: iainbengkulu.ac.id

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Robi Mustopa Al Qozali  
NIM : 181120065  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Pembimbing I: Dr. Miti Yarmunida M.AG  
Judul Skripsi : Peraktik Pengembalian Uang  
Sewa Kos-Kosan Di Masa  
Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah  
(Studi Di Rt 13 Rw 03 Telaga Dewa Kecamatan  
Selebar Kota Bengkulu)

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing II	Paraf Pembimbing
G.	Senin / 4 juli 2022	BAB I - V	Acc Pembimbing I	

Mengetahui,  
Kaprosdi HES

(Badrun Tamam, M.S.I)  
NIP.198612092019031002

Bengkulu, ... .. M  
..... H  
Pembimbing I

Dr.(Miti Yarmunida M.AG )  
NIP.197705052007102002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU  
Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: iainbengkulu.ac.id

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Robi Mustopa Al Qozali  
NIM : 1811120065  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Pembimbing II: Wahyu Abdul Jafar, M.HI.  
Judul Skripsi : Praktik Pengembalian Uang  
Sewa Kos-Kosan Pada Masa Pandemi Menurut  
Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Jln. Telaga  
Dewa IX Rt 13 Rw 03 Kecamatan Selebar Kota  
Bengkulu)

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing I/II	Paraf Pembimbing
1.	Selasa 09-11-2021	Bab II	-Teori ditambah Ekonomi syariah - Tambahkan prinsip- perinsip Ekonomi syariah	
2.	Senin 15- 11-2021	Bab III	-Ditambahakan data- data kosan yang akan diteliti	
3.	Senin 29- 12-2021	Bab III	-Data-data pemilik dan penyewa kos  -Buat Klaster (Bab) Pembahasan biar jelas	
4		Bab IV .	- Jambalkan Jabel Analisa	
5		Bab V	- beri pengantar sebelum membahas Rumusan - - Daftar pustaka dan footnote ke pada mana	

Mengetahui,  
Kaprosdi HES

(Badrun Taman, M.S.I)  
NIP.198612092019021002

Bengkulu, Febuari 2022

Pembimbing II

(Wahyu Abdul Jafar, M.HI)  
NIP. 198612062015031005



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
 BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa Kota Bengkulu 38211  
 Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
 Web: iainbengkulu.ac.id

I. IDENTITAS MAHSISWA

Nama : Rabi Mustopa Al GZALI  
 NIM : 181120065  
 Prodi : HES  
 Semester : 4

Judul Proposal yang diusulkan :

1. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatasan Pemukimasi Penghuni Kusan yang tidak menabati kusanra dimasa Pandemi C studi kasus di Kota Bengkulu
2. Tinjauan Hukum Islam tentang Zakat Mal yang dibagikan untuk Pembatasan (studi kasus di Desa Pagar Saba)

II. PROSES KONSULTASI

a. Konsultasi dengan Pembimbing Akademik

Catatan: *tema 1 dan 2 cukup efektif :  
 - listrik menyala di desa kusan  
 - fasilitas di tempat > 6 bulan  
 - untuk sebulan yg di tempatkan PA  
 - ambil beberapa kusanra*

*[Signature]*  
 Drs. H. Supardi, M.Ag

b. Konsultasi dengan Dosen Bidang Ilmu

Catatan: *Makna penerapan hukum judul 1*

Dosen

*[Signature]*  
 Ety Mike, M

III. JUDUL YANG DIUSULKAN

Setelah konsultasi dengan Pembimbing Akademik dan Dosen Bidang Ilmu, maka judul yang saya usulkan adalah : *Praktek Pembatasan yang sewa dimasa Pandemi Covid-19 menurut Hukum Islam*

Mengetahui,  
 Ka. Prodi HES

*[Signature]*  
 Wery Gusmansyah, S.H.I.MH  
 NIP. 198202122011011009

Bengkulu, .....  
 Mahasiswa

*[Signature]*  
 Rabi Mustopa Al GZALI



## HALAMAN PENGESAHAN

Proposal Skripsi berjudul : **"Praktik Pengembalian Uang Sewa Kos-Kosan Dimasa Pandemi Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Telaga Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu)"** yang disusun oleh :

Nama : Robi Mustopa Al Qozali

NIM : 1811120065

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah ditandatangani oleh tim penguji proposal Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada :

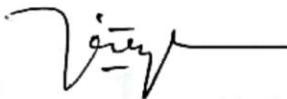
Hari : Selasa

Tanggal : 09 November 2021

Proposal skripsi tersebut telah diperbaiki sesuai saran-saran tim penguji. Oleh karenanya sudah dapat diusulkan penetapan Surat Keputusan (SK) Pembimbing Skripsi.


Bengkulu, 09 November 2021 M  
04 Rabiul Akhir 1443 H

Penyeminar I



Dr. Miti Yarmunida, M.Ag.  
NIP.197705052007102002

Penyeminar II



Wahyu Abdul Jafar, M.H.I  
NIP.198612062015031005



Wery Gusmansyah, S.HI., MH  
NIP : 19820212200101009



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FATMAWATI SUKARNO  
BENGKULU

