

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK MAKELAR KOS-KOSAN
MELALUI FACEBOOK**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah



oleh:
Muhamad Zuhdan Haqiqi
NIM: 1502036034

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2022**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka, km 2 (Kampus 3 UIN Walisongo) Ngaliyan, Semarang, 50185,
Telp (024) 7601291

PENGESAHAN

Skripsi Saudari : Muhamad Zuhdan Haqiqi
NIM : 1502036034
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Makelar Kos-kosan Melalui Facebook

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal: 30 Juni 2022 Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I Tahun 2022/2023.

Semarang, 30 Juni 2022

Ketua Sidang

AHMAD MUNIF, M.S.I.
NIP: 198603062015031006

Sekretaris Sidang

Drs. H. SAHIDIN, M.si
NIP: 196703211993031005

Penguji I

Dr. H. MASHUDI, M.Ag.
NIP: 196805151993031002



Penguji II

RUSTAM DAHAR KARNADI APOLLO HARAHAHAP, M.Ag.
NIP: 19711012006041003

Pembimbing I

Drs. H. SAHIDIN, M.si
NIP: 196703211993031005

Pembimbing II

AHMAD MUNIF, M.S.I.
NIP: 198603062015031006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi-an.
An. Sdr a Muhamad zuhdan haqiqi

Kepada Yth.
Dekan Faku
ltas Syari'ah dan Hukum
UIN WalisongoSemarang

Assalamua'alaikum Wr.Wb.

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini saya menyetujui naskah skripsi saudara:

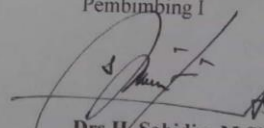
Nama : Muhamad Zuhdan Haqiqi
Nim : 1502036034
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)
Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Makelar Kos-
Kosan Melalui Facebook**

Selanjutnya mohon kepada Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 22 Juni 2022
Pembimbing I


Drs. H. Sahidin, M.Si
NIP.196703211993031005



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi an.

An. Sdr. Muhamad Zuhdan Haqiqi

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamua'alaikum Wr.Wb.

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini saya menyetujui naskah skripsi saudara:

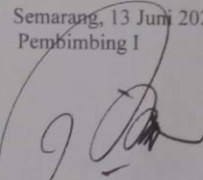
Nama : Muhamad Zuhdan Haqiqi
Nim : 1502036034
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)
Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Makelar Kos-Kosan Melalui Facebook Di Yogyakarta**

Selanjutnya mohon kepada Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 13 Juni 2022
Pembimbing I


Ahmad Munif, MSL
NIP. 198603062015031006

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

SEMARANG

22 JULI 2022



MUHAMAD ZUHDAN HAQIQI

1502036034

MOTO

الصلح جائز بين المسلمين الا صلحا حرم حلالا أو أحل حراما والمسلمون علي
شروطهم الا شرطا حرم حلالا أو أحل حراما

“Shul (penyelesai sengketa melalui musyawarah untuk Mufakat) boleh dilakukan antara kaum Muslimin, Kecuali Shulh yang mengharamkan yang halal atau yang menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”¹

¹ FATWA MUI NO: 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang AKAD IJARAH

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi huruf Arab yang dipakai dalam menyusun skripsi ini berpedoman pada Keputusan Bersama Menteri agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor: 158 Tahun 1987 - Nomor: 0543 b/u/1987.

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ṣa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)

ظ	Za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal Pendek

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	Dammah	U	U

3. Vokal Panjang

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
------------	------	-------------	------

...يَ	Fathah dan ya	Ai	a dan u
...وُ	Fathah dan wau	Au	a dan u

4. Diftong

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
...اَيَ	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
...يِ	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
...وُ	Dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

5. Kata Sandang Alif + Lam

- Transliterasi kata sandang untuk Qamariyyah dan Shamsiyyah dialihkan menjadi
- الرَّحْمَنُ = **al-Rahman** الْعَالَمِينَ = **al-‘Ālamīn**

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah... Segala puji bagi Allah yang telah memberikan kelancaran dalam penulisan skripsi ini, penulis persembahkan skripsi ini untuk:

Untuk Almarhum Abah Dan Ibu (Abah Rojikhi Dan Ibu Mafrucha)

Sebelum beliau meninggalkan kami semua beliau abah dan ibu adalah sumber kekuatan dan sumber motivasi dan membimbing serta memberikan serta semangat dan tak pernah lelah untuk mendidik saya untuk selalu mencari ilmu.

Untuk Kakak-Kakak Saya:

1. Mohamad Iqbal Latief
2. Husni Murtadho
3. Zidni Mardhotillah

Seseorang yang selalu memberikan dukungan, semangat dan doa untuk segera menyelesaikan Tugas akhir ini dan mendoakan saya dalam melaksanakan penelitian ini

ABSTRAK

Sewa adalah pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang atau jasa tersebut. Sewa menyewa yang dilakukan harus membawa manfaat bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan. Namun berbeda pada praktik sewa kamar kos-kosan di Kelurahan Cokrodiningrat. Pemilik kamar kosan sebagai pemberi sewa meminta tolong kepada makelar untuk mencari calon penghuni kamar kos. Ketika mendapatkan pengguna kos akan mendapatkan upah 10 persen. Namun pada praktiknya berbeda, Makelar tersebut menaikkan harga kamar kos-kosan tersebut. Praktik sewa ini berbeda dengan yang disepakati semula dengan pemilik kamar kos-kosan. Pada sewa ini memunculkan pertanyaan dibenak penulis, bagaimana akad sewa antara makelar dengan pemilik kamar kos-kosan? Lalu bagaimana hasil keuntungan dari hasil uang sewa rumah oleh makelar tersebut?. Padahal apabila terdapat kerusakan pada rumah tersebut maka penyewa akan melakukan ganti rugi atau perbaikan kepada orang yang memberi sewa.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana praktek pemakelaran kos-kosan melalui facebook? (2) Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Pemakelaran Kos-Kosan melalui Facebook?

Setelah melakukan penelitian lapangan, pertama, dapat disimpulkan akad sewa kamar kos-kosan tersebut tidak sah karena telah mengingkari batas kuasa pemilik kamar kos-kosan. Pada akad ini juga merugikan Pengguna Kamar kos-kosan. Kedua, hasil keuntungan yang di dapat makelar dari kesepakatan akad dengan pemilik Kamar kos-kosan dan keuntungan akad yang disepakati dengan penyewa kamar kos-kosan yakni Pengguna Kamar Kos-kosan. Maka hasil yang didapat oleh Makelar dari sewa kamar kos-kosan itu adalah riba. Makelar melakukan pembesaran harga sewa tanpa sepengetahuan Pemilik Kamar Kos-kosan.

Kata kunci: Sewa Menyewa, Hukum Islam, Makelar

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Karena berkat limpahan Rahmat, Taufiq, dan Hidayah Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Sholawat serta Salam penulis haturkan kepada junjungan Baginda Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga sahabat, keturunan dan pengikutnya hingga hari akhir. Semoga kelak kita mendapat *syafa'atnya*.

Skripsi ini di maksudkan untuk mengetahui praktik makelar kos-kosan dalam hukum Islam. Dengan adanya skripsi ini diharapkan pembaca lebih hati-hati apabila menggunakan jasa Makelar.

Ucapan terimakasih penulis haturkan kepada semua yang telah memberikan pengarahan, bantuan dan dukunganyang sangat berarti sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK MAKELAR KOS-KOSAN MELULUI FAECBOOK”** Penulis tidak dapat menampilkan bahwa penulisan skripsi ini dapat selesai tidak lepas dari peran orang-orang disekitar penulis.

Karya ilmiah ini telah saya selesaikan dengan semaksimal mungkin berkat kerjasama dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, saya sampaikan terimakasih kepada segenap pihak yang telah berkontribusi secara maksimal dalam penyusunan karya ilmiah ini, khususnya Bapak Bapak Drs. H. Sahidin, M.Si, selaku Dosen Pembimbing I, dan Bapak Ahmad Munif, M.S.i selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan serta waktunya kepada peneliti selama penyusunan skripsi ini.

Bapak. Supangat, M.Ag., selaku Kepala Jurusan Hukum EkonomiSyari'ah (Mu'amalah) Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam NegeriWalisongo Semarang, dan Bapak. (*Saefudin*), M.Ag., selaku Sekretaris Jurusan,yang telah memberikan berbagai pengetahuan, membantu proses yang berkaitandengan akademik, sehingga peneliti mampu menyelesaikan penyusunan skripsini.

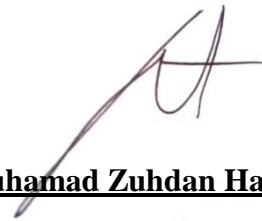
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri WalisongoSemarang, Bapak Dr. H. Moh. Arja Imroni, M. Ag, beserta pembantu Dekan I, II,dan III serta segenap Dosen, Karyawan dan civitas akademika Fakultas Syari'ahdan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo.

Sahabat-sahabatku yang selalu mendukungu dan menyemangatiku

dalam mengerjakan skripsi ini serta kepada semua pihak yang tidak dapat penelitisebutkan satu persatu, peneliti mengucapkan terima kasih atas semua bantuan dan do'a yang diberikan, semoga Allah Swt senantiasa membalas amal baik mereka dengan sebaik-baik balasan atas naungan ridha-Nya.

Semarang, 22 Juli 2022

Penyusun



Muhamad Zuhdan Haqiqi

1502036034

DAFTAR ISI

HALAMAN Judul	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
DEKLARASI.....	iii
MOTO.....	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	v
PERSEMBAHAN.....	viii
ABSTRAK	ix
KATA KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Telaah Pustaka	7
E. Metode Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK MAKELAR KOS-KOSAN MELALUI FACEBOOK	
A. Konsep Syamsarah.....	15
1. Pengertian Syamsarah.....	15
2. Dasar Hukum Syamsarah.....	17
3. Rukun Dan Syarat Syamsarah.....	18
4. Tugas Pokok Syamsarah	21
B. Upah Kerja Syimsar	21
C. Ijarah Dalam Islam.....	23
D. Syarat Sahnya Akad Ijarah	29
E. Upah Dalam Pekerjaan Ibadah	31
F. Pembayaran Upah Dan Sewa.....	33
G. Menyewakan Barang Sewaan.....	34
H. Pembatalan Dan Berahirnya Ijarah	35
I. Pengambilan Sewaan	36
J. Pengertian Wakalah	36
K. Hak Dan Kewajiban Muwakil Dan wakil.....	38
L. Berahirnya Akad Wakalah	39
BAB III PRAKTIK MAKELAR KOS-KOSAN MELALUI AKUN FACEBOOK	
A. Gambaran Umum Praktik Kos-Kosan Melaui Akun Facebook	40
1. Penertian Samsarah/Makelar	40
2. Praktik Sewa Menyewa Melalui Facebook	42
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK MAKELAR KOS-KOSAN MALALUI AKUN FACEBOOK WAHID GOKS	

A. Analisa Akad Sewa Kamar Kos Melalui Akun Facebook WAHID GOKS.....	50
B. Hasil Pendapat Wakil Dari Sewa Kamar Menurut Hukum Islam.....	53

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	60

DAFTAR PUTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BIODATA PENULIS

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di masa sekarang banyak orang yang disibukkan dengan pekerjaan masing-masing, sehingga ada sebagian orang tidak memiliki waktu untuk menjual barangnya atau mencari barang yang diperlukan. Sebagian orang lagi mempunyai waktu luang, mempunyai keahlian untuk memasarkan (menjualkan), namun tidak memiliki barang yang akan dijualkannya. Sebagaimana diketahui jual-beli berlangsung dengan ijab dan qabul, adanya rukun jual-beli, dan syarat yang lainnya.

Islam sebagai agama Allah SWT yang telah disempurnakan, memberi pedoman bagian kehidupan manusia baik spiritual-materialisme, individu-sosial, jasmani-rohani, duniawi-ukhrawi muaranya hidup dalam keseimbangan dan kebandingan¹. Dalam bidang kegiatan ekonomi, Islam memberikan pedoman- pedoman atau aturan-aturan hukum, yang pada umumnya dalam bentuk garis besar. Hal itu dimaksudkan untuk memberi peluang bagi perkembangan kegiatan perekonomian dikemudian hari. Untuk bidang kegiatan perekonomian, Islam memberikan aturan hukum yang dapat dijadikan sebagai pedoman, baik yang terdapat di dalam Al-Qur'an maupun sunnah Rasulullah SAW.

Bentuk kegiatan manusia muamalah seperti ijārah atau sewa menyewa dalam arti bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dengan jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, artinya pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Dengan istilah lain dapat disebut juga bahwa ijārah adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian. Seperti Sewa rumah untuk diambil manfaatnya dalam kehidupan sehari-hari.

Pelaksanaan akad sewa menyewa rumah biasanya dilakukan antara penyewa (musta'jir) dan pemilik rumah (mu'jir), namun pada praktiknya dilakukan oleh makelar

¹ Suhrawadi K Lubis, Farid Wadji. *Hukum Ekonomi Islam*, Ed. 1. Cet. 1,(Sinar Grafika, Jakarta, 2004), hlm 4

dengan penyewa (musta'jir). Mereka melakukan transaksi atau kontrak sewa dengan melihat-lihat rumah terlebih dahulu setelah itu makelar memberitahukan beberapa fasilitas yang tersedia di tempatnya, seperti ranjang, almari, listrik, dan air bersih. Dengan kata lain penyewa (musta'jir) menyewa rumah beserta dengan fasilitas-fasilitasnya

Pada zaman sekarang banyak kalangan muslim mengalami masalah yang belum diketahui kebenarannya, karena dalam pikirannya ada suatu keraguan dalam melakukan praktek kerja sama dalam berbisnis apakah telah benar menurut hukum Islam. Banyak yang telah mengabaikan nilai-nilai atau etika keislaman dalam menjalankan bisnis, bagi sementara pihak, bisnis adalah aktivitas ekonomi manusia yang bertujuan mencari laba semata-mata. karena itu, apapun boleh dilakukan demi meraih tujuan tersebut, konsekuensinya bagi pihak ini, aspek moralitas dalam persaingan bisnis, dianggap akan menghalangi kesuksesannya. Berlawanan dengan hal itu, pendapat lain bahwa bisnis bisa disatukan dengan etika, kalangan ini beralasan bahwa, etika merupakan alasan-alasan rasional tentang semua tindakan manusia dalam semua aspek kehidupannya, tak terkecualikan aktivitas bisnis (transaksi jual beli) secara umum.²

Dalam perekonomian Islam salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah ijarah. Menurut bahasa, ijarah berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”. Kata ijarah didapatkan dalam kitab-kitab fiqh sedangkan dalam terjemahannya ijarah ialah “sewa-menyewa”, dapat diartikan sebagai memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima sewaan, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang.³

Sewa menyewa yang dilakukan membawa manfaat bagi kedua belah pihak atau tidak merugikan. Aktifitas sewa menyewa juga harus dilandasi oleh rasa saling rela atau ikhlas. Sebab Islam mengajarkan agar saling tolong- menolong dalam berbuat kebaikan dan bukan pada perbuatan yang merugikan orang lain Kontrak sewa atau ijarah mempunyai konsep dasar yang kuat dalam Fiqh Muamalah. Hal ini dapat dilihat dari

² Muhammad & Lukman Fauroni, *Visi Al Qur'an Tentang Etika dan Bisnis* (Jakarta:Salemba Diniyah, 2002), hlm 2.

³ *Ibid.*, hlm 5

berbagai dalil yang membicarakannya baik yang bersumber dari Al-qur'an, Hadits, Ijma' dan Qiyas. Dalam transaksi jual beli berbasis syariah, akad kerjasama antara pemilik rumah dan yang menyewa rumah bertujuan untuk memanfaatkan jasa penyewa rumah dengan imbalan penyewa rumah bisa menghuni rumah yang disewanya. Akad kerjasama ini dikenal sebagai ijārah bi al-manfaat yang merupakan bentuk kegiatan sesama manusia dalam bermuamalah.⁴

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia makelar adalah perantara. Perdagangan (antara penjual dan pembeli) yaitu orang yang menjualkan Barang atau mencarikan pembeli, untuk orang lain dengan dasar mendapatkan Provisi atau Upah atau jasa Pekerjaan.⁵

Menurut Wiryono Projodikoro, perjanjian sewa menyewa adalah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi di masyarakat.⁶

Makelar berhak menerima imbalan setelah berhasil memenuhi akadnya, sedangkan pihak yang menggunakan jasa makelar harus memenuhi dengan segera memberikan imbalannya. Disini terjadi perbedaan sekitar masalah nilai bagian yang akan diperoleh oleh seorang perantara, bisa 2,5% dan bisa juga 5% tidak ada batas atas usaha itu dengan nilai tertentu. Tetapi apa yang menjadi kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang terlibat maka hal itu boleh. Hanya saja, harus pada batasan yang biasa dilakukan oleh banyak orang, yang bisa memberi keuntungan bagi perantara atas usaha dan kerja kerasnya untuk menyelesaikan proses jual beli antara penjual dan pembeli, serta tidak terdapat mudharat kepada penjual atau pembeli atas tambahan yang diluar kebiasaan. Memberi keuntungan bagi perantara atas usaha dan kerja kerasnya untuk

⁴ Alaudin Al-kasani, Bada'ul Ash-shana'ul Tartib Ash-Syara'i, (Gaya Media Pratama, 2007) hlm. 176.

menyelesaikan proses jual beli antara penjual dan pembeli, serta tidak terdapat mudharat kepada penjual atau pembeli atas tambahan yang diluar kebiasaan.⁷

Makelar hendaknya berlaku jujur dalam menangani tugas yang dipercayakan kepadanya. Dengan demikian tidak akan terjadi kemungkinan ada penipuan dan memakan harta orang lain (imbalan) dengan jalan haram sebagaimana firman Allah dan surah An Nisa Ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ
اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

”Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta orang lain dengan bathil (tidak benar), kecuali dengan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sungguh Allah maha penyayang kepadamu.”⁸

Makelar atau katakanlah perantara dalam penyewaan yang menjembatani penjual dan pembeli di zaman kita ini sangat penting artinya dibanding dengan masa-masa yang telah lalu, karena terikatnya perhubungan perdagangan antara pedagang kolektif dan pedagang perorangan, sehingga makelar berperanan sangat penting. Dalam hal ini seorang makelar adalah seseorang yang menjualkan barang orang lain atas dasar bahwa seseorang itu akan diberi upah oleh pemilik barang sesuai dengan usahanya. Dalam hal ini makelar bertugas untuk menjembatani kepentingan antara pihak penjual dan pembeli. Namun pada praktek kinerjanya di lapangan banyak berbagai bentuk cara kerja dari seorang makelar. Dari yang ingin untung sendiri dengan cara menambahkan harga barang tanpa sepengetahuan antara kedua belah pihak dan mengorbankan kepentingan salah satu pihak dan tidak bertanggung jawab atas resiko yang mungkin terjadi, sampai yang profesional dengan benar-benar menjembatani kepentingan pihak-pihak yang dihubungkan dan dapat dipertanggung jawabkan⁹

Makelar dalam bahasa Arab disebut sebagai Samsarah yang berarti perantara perdagangan atau perantara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli.¹⁰ Lebih

⁷ Boentarto, Kiat Sukses Jual Beli Mobil, (Jakarta: Puspa Swara, 2005), 42

⁸ Al’Alim Al-Qur’an Dan Terjemahan”, (Bandung, Al-Mizan Publishing House, 2014) hlm 84

⁹ Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah, cet ke-1, (Jakarta: PT RajaGrafito Persada, 2002), hlm 85

lanjut samsarah adalah kosakata bahasa Persia yang telah diadopsi menjadi bahasa Arab yang berarti sebuah Profesi dalam Menengahi dua kepentingan atau pihak yang berbeda dengan Kompensasi berupa upah (ujroh) dalam menyelesaikan suatu transaksi

Secara umum samsarah adalah perantara perdagangan (orang yang menjualkan barang dan mencarikan pembeli), atau perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli.¹⁰

Dalam proses deal transaksi jual beli, sewa rumah, tanah dan property lainnya; perantara properti biasanya menetapkan standar komisi yang pasti, berupa prosentase komisi, sedangkan menurut FATWA NO 93/DSN–MUI/IV/2014 memutuskan pada nomor (1) Akad Wasathah adalah akad keperantaraan (Makelarage) yang menimbulkan hak bagi Wasith (perantara) untuk memperoleh pendapatan/imbalan baik berupa keuntungan (al-rihb) atau upah (ujrah) yang diketahui (ma'lum) atas pekerjaan yang dilakukannya.¹¹

Sewa atau ijārah secara sedehana diartikan dengan suatu transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Objek transaksi ada dua, pertama, apabila yang terjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda maka disebut ijārah al-‘ain atau sewa-menyewa, seperti sewa rumah untuk ditempati. Kedua, apabila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut ijārah al-zimmah atau upah-mengupah seperti upah menjahit pakaian dan lain sebagainya. Praktik sewa yang baik dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah itu merupakan muamalah yang sesuai dengan syariat Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau mubah bila dilakukan dengan ketentuan yang ditetapkan Islam.

Ijarah dilihat dari segi istilah yaitu transaksi untuk mengambil manfaat dari barang atau jasa yang menjadi objek sewa menyewa dan sudah ada serah terima dari kedua belah pihak dan terdapat suatu ganti upah/ujrah. Dalam hal ini ketika yang diambil manfaat adalah berupa jasa atau tenaga maka imbalan yang diberikan

¹⁰ M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalah, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2003, h. 289

¹¹ FATWA NO: 93/DSN-MUI/IV/2014 TENTANG KEPERANTARAAN

adalah barang atau benda maka imbalannya adalah sewa. Akad al ijarah bisa berjalan ketika telah memenuhi unsur akad al ijarah yaitu, objeknya halal, terdapat jangka waktu, terdapat manfaat, dan terdapat upah/ujrah.¹²

Sedangkan pengertian menurut ulama mazhab yaitu, Menurut ulama mazhab Hanafi, ijarah adalah suatu transaksi sewa menyewa untuk memiliki dan mengambil manfaat dari suatu barang, binatang dan manusia. Yang tidak mengurangi sama sekali dari suatu objek ijarah tersebut. Dengan lebih jelasnya akad al ijarah yang berpindah hanyalah manfaat dari objek akad al ijarah yang berupa barang, binatang, dan manusia. Manfaat yang diambil dari seorang manusia bisa seperti tenaga dan pikiran dan juga manfaat barang seperti dari kendaraan, rumah dan tanah¹³

Bentuk kegiatan manusia muamalah seperti ijārah atau sewa menyewa dalam arti bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dengan jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, artinya pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Dengan istilah lain dapat disebut juga bahwa ijārah adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian. Seperti Sewa rumah untuk diambil manfaatnya dalam kehidupan sehari-hari.

Sewa-menyewa kos-kosan pada saat sekarang ini sangatlah penting, karena tidak semua orang memiliki rumah untuk tempat tinggal bersama keluarga, sehingga seseorang perlu menyewa rumah kepada pihak yang menyewakan. Sewa-menyewa rumah penyewanya bukan saja orang-orang berasal dari daerah itu sendiri tapi tak sedikit pula orang-orang dari luar daerah yang mempunyai kepentingan berbeda-beda yang mengharuskan dia untuk menyewa sebuah rumah, seperti: bekerja dan menuntut ilmu.

Seperti sewa kamar kos-kosan di Jl. P. Mangkubumi No. 72 Cokrodiningrat Kec. Jetis, Kota Yogyakarta ini ada beberapa masyarakat yang mempunyai rumah lebih dari

¹² Akhmad Mujahidin, Hukum Perbankan Syariah (Jakarta : Rajawali Press, 2016), hlm 136.

¹³ Nasrun Haroen, Fiqih Muamalah (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm 229.

satu. Karena ada beberapa masyarakat lebih dari satu rumah untuk di sewakan atau di kontrakan ke orang lain. Karena rumah yang satu tidak terpakai maka di koskan.

Dalam praktiknya, tanpa sepengatuan pemilik kamar kos tersebut, makelar berperan aktif dalam memasarkan kos-kosan di berbagai group facebook, dengan menyebutkan harga kos-kosan, fasilitas kos-kosan. Namun apabila ada calon pengguna kos ingin menggunakan jasa makelar kos tersebut dikenai biaya sebesar Rp. 50.000 jika calon pengguna kos tidak jadi menggunakan kamar kos yang di tunjukan oleh makelar tersebut dan Rp. 150.000 jika calon pengguna kos jadi/menggunakan jasa makelar tersebut. Biaya tersebut tidak di ketahui oleh calon pengguna kos sebelumnya.

Maka dari itu dengan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dan mengkaji lebih dalam mengenai hal tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul ” TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK PEMAKELARAN KOS-KOSAN MELALUI FACEBOOK”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan diatas maka dirumuskan beberapa rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana praktek pemakelaran kos-kosan melalui Facebook?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Pemakelaran Kos-Kos Facebook?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk memberi arah dalam melangkah sesuai dengan maksud penelitian. Adapun tujuan penulisan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktek dari kinerja makelar kos-kosan di Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum islam terhadap praktik makelar kos-kosan melalui facebok

D. Manfaat penelitian

Adapun suatu karya ilmiah mempunyai manfaat yang akan di capai atas masalah tersebut yaitu:

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan berguna untuk memberikan kontribusi dan pencerahan pemikiran bagi khasanah ilmu pengetahuan hukum Islam, khususnya mengenai masalah sewa menyewa.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini dapat menjadi gambaran untuk masyarakat Tanjungkarang dalam melihat sistem bermuamalah mereka apakah sudah jelas dengan tuntunan agama Islam atau belum.

E. Telaah pustaka

Setelah penyusun melakukan telaah kepustakaan, ternyata belum banyak ditemukan adanya karya ilmiah yang khusus membahas praktik pemkeleran kos-kosan melalui facebook. Oleh karena itu, penulis perlu kiranya meneliti tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Pemakeleran Kos-Kosan Melalui Facebook Di Yogyakarta

Pertama, Penelitian yang pernah penulis jumpai yang berkaitan dengan akad sewa menyewa, seperti yang ditulis oleh Faizah Nurhayati dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Malang)” dengan subjek penelitian mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, sedangkan obyek penelitiannya tentang pembayaran uang muka dalam penyewaan indekos. Dan kesimpulan dari skripsi tersebut adalah pembayaran uang muka yang dilakukan dengan menggunakan kesepakatan akad awal ataupun urf akan sah menurut Hukum Islam.¹⁴

Kedua, Ratri Widiastuti, Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost Di Kelurahan Baciro. Skripsi tersebut membahas tentang mekanisme sewa menyewa di kelurahan baciro. Perbedaan dengan kajian yang akan dibahas adalah mekanisme akad sewa menyewa rumah kontrakan di desa Situgadung Kabupaten Tangerang jika di tinjau dari Hukum Islam.¹⁵

¹⁴ Faizah Nurhayati, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Malang) (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2014).

¹⁵ Ratri Widiastuti, Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost Di Kelurahan Baciro, Skripsi UIN Syarif Hidayatullah, (Jakarta, 2010)

Ketiga, Muchsin, Wanprestasi Sewa Menyewa Ruangan Perkantoran di Gedung Petra Jasa. Skripsi ini membahas tentang terjadi wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa di gedung Jakarta. Perbedaan dengan kajian yang akan di bahas adalah tentang seperti apakah sebuah akad sewa menyewa itu berjalan dan bagaimana cara penyelesaian jika terjadi wanprestasi.¹⁶

Keempat, Aisyatun Nadlifah dalam skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Panjar dalam Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus di Sape Demangan Gondokusumo Yogyakarta)” mengatakan bahwa penerapan panjar diperbolehkan dalam Islam apabila para pihak menyutujuinya dan tidak ada pihak yang dirugikan. Aisyatun Nadlifah membahas tentang penerapan panjar sewa rumah dan subjek penelitian pemilik dan penyewa rumah (mustajir).¹⁷

Kelima, Jurnal dari Abdulahanaa yang berjudul “Makelar kasus dalam kajian filosofi normatif hukum Islam” yang menjelaskan tentang makelar kasus pada hakikatnya mencerminkan pengertian intervensi terhadap suatu proses administrasi penegakan hukum. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta terlanjur sudah diidentifikasi sebagai pekerjaan yang berpendapatan yang tidak halal. Masalahnya pada satu sisi makelar kasus sudah terlanjur sudah dikonotasikan sebagai pekerjaan disisilain eksetensi makelar menjadi kebutuhan yang tidak dapat dielahkan, oleh karena itu, perlu dikaji landasan normatifnya dalam hukum Islam. Esensi makelar kasus dalam perspektif filosofi normatif adalah salah satu pekerjaan yang dapat di benarkan dengan berdasarkan konsep, kaedah-kaedah mencari rezeki melalui akad ijaroh (upah-mengupah). Oleh karena itu, seorang makelar kasus diperbolehkan (halal) menerima uang ujah.¹⁸

Dari uraian diatas menunjukkan sekripsi berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Pemakelaran Kos-Kosan Melalui Facebook Di Yogyakarta” ini belum pernah ada yang membahasnya dalam suatu karya ilmiah. Dalam tulisan ini penulis berusaha untuk meneliti praktek yang dilakukan oleh makelar terhadap pengaruh dari

¹⁶ Muchsin, Wanprestasi Sewa Menyewa Ruangan Perkantoran Di Gedung Petra Jasa, Skripsi UIN Syarif Hidatullah, (Jakarta, 2004)

¹⁷ Aisyah Nadlifah, Tinjauan Hukum Isam terhadap penerapan panjar dalam sewaMenyewa Rumah (Studi kasus di Sape Demongan Gondokusumo Yogyakarta) (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2009).

¹⁸ Abdulahanaa, “Makelar Kasus Dalam Kajian Filosofis Nomatif Hukum Islam”, Jurnal STAIN Wantapone

upah, berkaitan dengan jasa. Untuk mencapai tujuan dari penelitian yang dilakukan, penyusun melakukan observasi dan penelitian semaksimal mungkin serta menggali dari berbagai sumber literatur, sehingga diharapkan akan mendapat gambaran mengenai praktek jual beli melalui makelar yang sesuai dengan Hukum Islam dan Hukum yang berlaku.

F. Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian nomatif empiris yaitu berupa perilaku Hukum. Pokok kajiannya adalah pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif yang membahas secara factual pada setiap hukum yang terjadi pada setiap peristiwa hukum yang teradi dalam masyarakat.¹⁹ Penelitian yang dilakukan dengan menggali data yang didapat dari sumber lokasi penelitian, masyarakat dalam hal ini yaitu Makelar Kos-Kos Melalui facebook.

Selain lapangan, penelitian ini juga menggunakan penelitian kepustakaan, adalah suatu cara memperoleh data dengan mempelajari buku-buku di perpustakaan yang merupakan hasil dari penelitian ini dengan bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi bantuan macam-macam materil yang terdapat di ruang perpustakaan, misalnya berupa buku-buku, majalah, naskah-naskah, catatan, dokumen-dokumen, dan lain sebagainya.²⁰

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan sebuah pendekatan yang dikenal dengan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif juga di disebut deskriptif, dimana data yang di ambil bentuk kata-kata atau gambar dari pada angka. Data tersebut biasanya mencakup wawancara, catatan lapangan, fotografi, videotape, dokumen pribadi, memo dan rekaman-rekaman resmi lainnya.²¹ Dengan kata lain, data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini berupa sebaran-sebaran informasi yang tidak perlu dikuantifikasi atau

¹⁹ Suteki Dan Galang Taufani, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan praktik) (Depok: Raja Grafindo Persada, 2018) 175

²⁰ Kartini Kartono, Pengantar Metodologi Reseach Sosial, Mandar, Bandung, 1996, hlm.34

²¹ Emzir, "Metode Penelitian Kualitatif Analisis Data", (Jakarta: Rajawali Pers, 2002), hlm 3

di ubah dalam bentuk angka. Berdasarkan pendekatan tersebut, peneliti harus mengkaji secara logis terhadap peraturan yang relevan tentang praktik makelar kos-kosan.

3. Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan sekunder:

a. Sumber Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari sumbernya baik melalui wawancara maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi kemudian diolah oleh peneliti²². Hal ini, penulis mengambil data primer melalui para pihak yang melakukan penyewaan kamar kost, baik dari pihak makelar atau perantara, pengguna atau pemilik kost.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang di peroleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang hubungannya dengan obyek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, dan peraturan perundang-undangan peneliti akan mengumpulkan informai mengenai teori akad jual beli. Data sekunder di bagi menjadi 3 yaitu:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan huku yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis.²³

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat kaitanya dengan bahn hukum primer dapat membantu mengnalisis dan memahami bahan hukum primer, data berupa: rancangan perundang-undangan, hasil karya ilmiah para sarjana²⁴

3) Bahan Hukum Tersier

²² Nur Khoirin, Metode Penelitian Pendidikan Ragam, Model, Dan pendekatan,(Semarang: Southeast Asian Publishing, 2018), 123.

²³ Suteki dan Galang Taufani, Metedeologi Peneitian Hukum (filsafat, teori, dan praktik), (Depok: Raja Grafindo persada,2018), 216.

²⁴ *ibid*

Bahan Hukum Tersier adalah yaitu bahan yang merupakan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Seperti kamus hukum, ensiklopedia, media besar, dan kamus besar Bahasa Indonesia.

G. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dalam teknik sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan atau tulisan guna mencapai tujuan tertentu. Dalam suatu wawancara terdapat dua pihak yang biasa disebut dengan pewawancara atau *interviewer* dan pemberi informasi yang disebut informan.²⁵ Wawancara dilakukan dengan pihak terkait yang memang berkompeten dan mampu membantu penulis dalam memecahkan masalah penelitian. Wawancara dilakukan dengan makelar kos-kosan.

2. Dokumentasi

Adalah pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen asli. Biasanya berupa, brosur dan foto-foto. Dalam penelitian ini akan mengambil data dokumen-dokumen yang berkaitan langsung dengan praktik makelar kos-kosan.

3. Observasi atau Pengamatan.

Adalah pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen asli. Biasanya berupa, brosur dan foto-foto. Dalam penelitian ini akan mengambil data dokumen-dokumen yang berkaitan langsung dengan praktik makelar kos-kosan

H. Metode Analisis Data

²⁵ Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), hlm. 95.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek kajian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan objek penelitian. Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.²⁶

Adapun analisis yang digunakan setelah melakukan wawancara dengan makelar kos-kosan yakni menurut Matthew dan Huberman, bahwa analisis terdiri dari tiga alur yaitu sebagai berikut:²⁷

- a. Reduksi data, yaitu sebagai proses seleksi, pemfokusan, pengabstrakan, transformasi data kasar yang ada di lapangan langsung, dan diteruskan pada waktu pengumpulan data, dengan demikian reduksi data dimulai sejak peneliti memfokuskan wilayah penelitian.
- b. Penyajian data, yaitu rangkaian organisasi informasi yang memungkinkan penelitian dilakukan. Penyajian data diperoleh berbagai jenis, jaringan kerja, keterkaitan kegiatan atau tabel.
- c. Penarikan kesimpulan, yaitu dalam pengumpulan data, peneliti harus mengerti dan tanggap terhadap sesuatu yang diteliti langsung di lapangan dengan menyusun pola-pola pengarah dan sebab akibat.

I. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terjadi kedalam lima bab, yaitu:

Bab pertama berisi pendahuluan : yaitu terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, metode penelitian, definisi operasional, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua berisi tinjauan hukum islam dan akad ijarah: yaitu yang hukum Islam terhadap Makelar Kos-kosan.

²⁶ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 105-107.

²⁷ Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, penerjemah Tjetjep Rohendi Rohidi, *Analisis Data Kualitatif* (Jakarta: UI Press, 1992) 16-19.

Bab ketiga memaparkan mengenai hasil penelitian lapangan : yaitu yang berisi tentang praktik pemakelaran, profil makelar.

Bab keempat penulis akan membagi menjadi 2 (dua) sub bab: yaitu memaparkan tentang tinjauan hukum islam tentang praktik Makelar Kos-kosan Melalui Facebook

Bab kelima merupakan bagian akhir dari skripsi : yaitu penutup yang berisikan tentang kesimpulan dan saran.

BAB II

IJARAH DAN SAMSAH

A. Ijarah

Upah mengupah atas melakukan suatu pekerjaan memang menjadi kewajiban bagi pelaku transaksi sebagai bentuk imbalan. Jadi pengertian upah mengupah atau *ijārah* adalah suatu transaksi yang membolehkan untuk mengambil atau memiliki manfaat suatu benda serta mengambil manfaat dari jasa manusia dengan syarat-syarat tertentu atau akad terhadap pemilikan manfaat dari suatu benda, hewan atau orang dengan adanya ganti rugi atau imbalan sesuatu dengan kesepakatan kedua belah pihak. Manfaat sesuatu dalam konsep *ijārah* mempunyai pengertian yang luas, meliputi imbalan atas manfaat suatu benda atau upah terhadap suatu pekerjaan.

Dalam istilah *fiqh*, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai. Secara khusus akad berarti ketertarikan antara ijab atau pernyataan atau penawaran pemindahan kepemilikan dan qabul merupakan suatu pernyataan penerimaan kepemilikan dalam lingkup yang disyari'atkan dan berpengaruh pada sesuatu.

Ijarah dilihat dari segi istilah yaitu transaksi untuk mengambil manfaat dari barang atau jasa yang menjadi objek sewa menyewa dan sudah ada serah terima dari kedua belah pihak dan terdapat suatu ganti upah/ujrah. Dalam hal ini ketika yang diambil manfaat adalah berupa jasa atau tenaga maka imbalan yang diberikan adalah barang atau benda maka imbalannya adalah sewa. Akad *al ijarah* bisa berjalan ketika telah memenuhi unsur akad *al ijarah* yaitu, objeknya halal, terdapat jangka waktu, terdapat manfaat, dan terdapat upah/ujrah.

Sedangkan pengertian menurut ulama mazhab yaitu, Menurut ulama mazhab Hanafi, *ijarah* adalah suatu transaksi sewa menyewa untuk memiliki dan mengambil manfaat dari suatu barang, binatang dan manusia. Yang tidak mengurangi sama sekali dari suatu objek *ijarah* tersebut. Dengan lebih jelasnya akad *al ijarah* yang berpindah hanyalah manfaat dari objek akad *al ijarah* yang

berupa barang, binatang, dan manusia. Manfaat yang diambil dari seorang manusia bisa seperti tenaga dan pikiran dan juga manfaat barang seperti dari kendaraan, rumah dan tanah²⁸

Bentuk kegiatan manusia muamalah seperti ijārah atau sewa menyewa dalam arti bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dengan jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, artinya pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Dengan istilah lain dapat disebut juga bahwa ijārah adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian. Seperti Sewa rumah untuk diambil manfaatnya dalam kehidupan sehari-hari.

Upah di bolehkan dalam Islam yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadist .

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنَ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِيمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وُلْدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara yang makruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan juga seorang ayah karena anaknya, dan waris pun 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.

²⁸ Nasrun Haroen, Fiqih Muamalah(Jakarta: Gaya Media Pratama,2000), hlm 229.

Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.²⁹

Ayat di atas menjelaskan bahwa setelah seseorang mempekerjakan orang lain hendaknya memberikan upahnya. Dalam hal ini menyusui adalah pengambilan manfaat dari orang yang dipekerjakan yaitu jasa dari diri seorang ibu yang menghasilkan air susu lalu kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara yang ma'ruf.³⁰

Ijarah dibagi menjadi 2 yaitu:

a. Ijarah yang bersifat manfaat

Akad sewa menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, diumpamakan sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, dan pakaian untuk dipakai (pengantin). Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan ini

b. Ijarah yang bersifat pekerjaan

Ijarah atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad ijarah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Ijarah semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang pijat, tukang jahit, dan lain-lain. Orang yang melakukan pekerjaan disebut ajir atau tenaga kerja. Ajir atau tenaga kerja ada dua;

1. Ajir khusus, yaitu orang yang bekerja pada satu orang untuk masa tertentu.
2. Ajir musytarak, yaitu orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang, sehingga mereka bersekutu di dalam memanfaatkan tenaganya.

²⁹ Mustafa al-Babi al-Halabi, Tafsir al-Maragi Juz I, terj. Ahmad Mustafa al-Maragi (Semarang: PT. Karya Toha Putra Semarang, 1992), 317-321.

³⁰

Sebagaimana penjelasan diatas, dapat dipahami bahwa ijarah dibagi dua yaitu dalam hal manfaat terjadi sewa menyewa dalam bentuk benda atau binatang dimana orang yang menyewakan mendapatkan imbalan dari penyewa. Sedangkan yang bersifat pekerjaan terjadi sewa menyewa dalam bentuk jasa atau skill (kemampuan).

Ijarah di golongankan beberapa jenis, yaitu:

- a. A`mal atau asykhlas adalah akad sewa jasa/pekerjaan seseorang. Ijarah yang digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa disebut mustajir dan pekerja disebut ajir dan upah yang diberikan disebut ujarah (fee).
- b. ayn (muthlaqah) atau „ala al-a“yan adalah akad sewa atas manfaat barang. Ijarah yang digunakan untuk penyewaan aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset. Objek sewa pada ijarah ini adalah barang dan tidak ada klausul yang membeikan pilihan kepada penyewa untuk membeli aset selama masa sewa atau pada akhi masa sewa.
- c. Muntahiya bittamlik yaitu transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli atau pemberian (hibah) pada saat tertentu sesuai dengan akad. Atau akad ijarah atas manfaat baang yang disertai dengan janji pemindahan hak milik atas baang sewa kepada penyewa, setelah selesai atau diakhiri akad ijarah.

- d. Ijarah maushufah fi al-dzimmah yaitu akad ijarah atas manfaat suatu baang (manfaat „ayn) dan/atau jasa (amal) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas).
- e. Ijarah tasyghiliyyah yaitu akad ijarah atas manfaat baang yang tidak disertai dengan janji pemindahan hak milik atas baang sewa kepada penyewa.

Pada dasarnya dalam upah mengupah apa yang telah dikerjakan seseorang, disyaratkan dengan beberapa syarat. Dalam rukun upah mengupah ma'qud alaihi atau barang yang menjadi obyek yaitu asal pekerjaan yang dilakukan itu dibolehkan Islam dan aqad atau transaksinya berjalan sesuai aturan Islam.

Pemberian upah (al-ujrah) itu hendaknya berdasarkan akad perjanjian kerja, karena akan menimbulkan hubungan kerjasama antara pekerja dengan majikan atau pengusaha yang berisi hak-hak atas kewajiban masing-masing pihak. Hak dari pihak yang satu merupakan suatu kewajiban bagi pihak yang lainnya, adanya kewajiban yang utama bagi majikan adalah membayar upah.

Begitu juga pada upah makelar sebagai perantara antara penjual dengan pembeli, baik dalam konteks jual beli maupun sewa menyewa yang mana makelar sebagai perantara atau wakil dari pemilik barang atau sewa yang bertugas menjualkan. Kemudian apabila berhasil sesuai dengan harapan pemilik barang atau sewa maka makelar berhak menandatangani upah atau kompensasi atau tidak mendapatkan upah sebagaimana kesepakatan kedua pihak.³¹

Dalam hal ini, seorang wakil yang mendapatkan upah maka akadnya bisa seperti ijarah atau sewa menyewa. Perantara atau wakil yang mendapatkan upah ini disebut wakalah bil ujarah, bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

³¹ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 20.

B. Samsarah

1. Pengertian Samsarah

Perantara merupakan pekerjaan yang mempertemukan orang yang menjual dengan orang yang membeli untuk menemukan barang yang dicari. Menurut Hendi Suhendi dalam bukunya *Fiqh Muamalah* yang mengutip Sayyid Sabiq menyatakan perantara merupakan orang yang menjadi perantara antara pihak penjual dan pembeli guna melancarkan transaksi jual-beli. Dengan adanya perantara maka pihak penjual dan pembeli akan lebih mudah dalam bertransaksi, baik berbentuk jasa maupun berbentuk barang.³²

Dalam bahasa Arab *Al-simsar* bentuk jamak dari *al-simsarah* dapat diartikan perantara antara penjual dan pembeli dalam pelaksanaan jual beli atau pedagang perantara yang bertindak sebagai penengah antara penjual dan pembeli yang juga dikenal sebagai *al dallah*. *Al-simsar* dari bahasa Arab yang berarti juga dalil yang baik, orang yang mahir. Pedagang atau Samsarah pada masa sebelum Islam Rasul menyebutnya mereka *al tujjar*. Pada masa sebelum Islam, perbedaan *al Samsarah* (perdagangan perantara) biasanya terjadi pada orang kota dan orang yang tinggal di gurun, hal ini dipraktikkan dalam semua aspek transaksi bisnis.³³

Menurut Hamzah Yakub *samsara* (makelar) adalah pedagang. Perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko. Dengan kata lain makelar (*simsar*) adalah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli. Jadi pengertian diatas dapat disederhanakan, *samsarah* adalah perantara antara biro jasa makelar dengan pihak yang memerlukan jasa mereka untuk memudahkan terjadinya transaksi jual beli dengan upah yang telah disepakati sebelum terjadinya akad³⁴

³² Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali pers, 2010), 85.

³³ Abdullah Alwi Haji Hassan, *Sales and Contracs In Early Islamic Commercial Law* (Islamabad: Islamic Research Institute, 1994), 96-97.

³⁴ Hamzah Yakub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam: Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomian*, (Bandung: CV Diponegoro, 1992), h. 269

Perantara ini bisa disebut juga makelar dalam bidang jual beli. Dalam kamus besar bahasa Indonesia makelar adalah perantara perdagangan antara penjual dan pembeli yaitu orang yang menjualkan barang atau mencarikan pembeli untuk orang lain dengan dasar mendapatkan upah atau komisi atas jasa pekerjaan.³⁵ Dalam bahasa Arab makelar disebut Samsarah yang berarti perantara perdagangan atau perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli.³⁶ Sedangkan simsar adalah sebutan bagi orang yang bekerja untuk orang lain dengan upah baik untuk keperluan untuk menjual maupun membelikan. Sebutan ini juga layak dipakai untuk orang yang mencarikan orang lain sebagai patnernya sehingga simsar tersebut mendapatkan komisi dari orang yang menjadi patnernya.³⁷

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia makelar adalah perantara. Perdagangan (antara penjual dan pembeli) yaitu orang yang menjualkan Barang atau mencarikan pembeli, untuk orang lain dengan dasar mendapatkan Provisi atau Upah atau jasa Pekerjaan.³⁸

Menurut Abdulkadir Muhammad, makelar seperti yang disebutkan dalam definisi tersebut tidak lagi dijumpai dalam dunia praktik. Hal ini dapat dilihat dalam praktik di Bursa Efek. Untuk dapat menjalankan kegiatan sebagai pedagang perantara di Bursa Efek, mereka harus mendapatkan izin usaha terlebih dahulu dari Bapepam. Namun tidak disyaratkan untuk mengangkat sumpah terlebih dahulu sebagaimana disebutkan dalam KUHD.

Hubungan hukum antara makelar dengan si pembeli amanat didasarkan pada kontrak penyuruhan atau pemberian kuasa biasa. Hal ini dapat dilihat dari

³⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Kedua (Jakarta : Balai Pustaka, 1991), 618.

³⁶ Masyfuk Zuhdi, Masailul Fiqhiyah (Jakarta : CV Haji Masagung, 1993), 122.

³⁷ Perantara perdagangan (orang yang menjualkan barang dan mencarikan pembeli), atau perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual-beli. M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalah (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), 289.

³⁸ epartemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), (jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2011), h. 618

elemen atas amanat (op order) dan atas nama (op naam) sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 62 KUHD.

Berdasarkan kutipan di atas dapat dipahami bahwa seorang makelar yang mempunyai perusahaan dengan tugas menutup persetujuan-persetujuan atas pemerintah dan atas nama orang-orang dengan siapa ia tidak mempunyai pekerjaan tetap.

Simsar adalah sebutan bagi orang yang bekerja untuk orang lain dengan upah baik untuk keperluan untuk menjual maupun membelikan. Sebutan ini juga layak dipakai untuk orang yang mencarikan (menunjukkan) orang lain sebagai patnernya sehingga simsar tersebut mendapat komisi dari orang lain yang menjadi patnernya. Al-simsar (jamak dari samsarah adalah perantara antara penjual dan pembeli, atau pedagang perantara yang bertindak sebagai penengah antara penjual dan pembeli, yang juga disebut sebagai aldallah (petunjuk).

Pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa samsarah adalah perantara antara biro jasa (makelar) dengan pihak yang memerlukan jasa mereka (produsen, pemilik barang), untuk memudahkan terjadinya transaksi jual beli dengan upah atau Provisi yang telah disepakati sebelum terjadinya akad kerjasama.

C. Dasar Hukum Syamsarah.

Dalam al Qur'an dijelaskan bahwa makelar sebagai perantara antara penjual dan pembeli didasarkan pada surat An Nisa ayat 29 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ

اللَّهُ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamudengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.³⁹

³⁹ DEPAG RI, Al-Qur'an dan Terjemahan, 118.

Sedang dalam hadis dengan tegas membolehkan memberikan upah kepada orang lain yang telah berjasa sebagai berikut,

عَنْ ابْنِ عُمَرَ عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ: إِذَا تَبَايَعَ الرَّجُلَانِ فَكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا وَكَانَا جَمِيعًا أَوْ يُخَيَّرُ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَإِنْ خَيَّرَ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَتَبَايَعَا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ وَإِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ تَبَايَعَا وَلَمْ يَبْرُكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ

‘Dari Ibnu Umarra, Dari Rosullah saw, bahwa beliau bersabda, “apa bila ada dua orang melakukan jual beli maka masing-masing dari mereka mempunyai hak khiyar, selama mereka belum berpisah, salah satu pihak memberikan hak khiyar kepada pihak yang lain. Namun jika salah satu pihak memberikan hak khiyar kepada yang lain, lalu terjadilah jual beli itu. Dan apabila mereka berpisah sesudah jual beli itu, sedangkan salah satu tidak meninggalkan jual beli, maka akan tetap terjadi jual beli. (HR. Al-Bukhari dan Muslim)

D. Rukun Dan Syarat Syamsarah

Pekerjaan makelar menurut pandangan Islam adalah termasuk akad ijārah, yaitu pekerjaan seperti pelayan, jasa pengacara, konsultan, dan sebagainya dengan imbalan.⁴⁰ Berikut rukun Syamsarah terdiri dari:

- a. al-Muta’aqidani (makelar dan pemilik harta)
- b. Mahall al-ta’aqud (jenis transaksi yang dilakukan dan kompensasi)
- c. al-Shigat (lafadz atau sesuatu yang menunjukkan keridhoan atas transaksi
Apabila makelar termasuk ijārah, maka untuk sahnya pekerjaan tersebut harus memenuhi beberapa syarat, yaitu :

1. Adanya persetujuan kedua belah pihak, sebagaimana dijelaskan dalam surat An-Nisa’ ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

⁴⁰ Masyfuk Zuhdi, Masail Fiqhiyah, Kapita Selektta Hukum Islam, 127.

“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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”⁴¹

2. Obyek akad bisa diketahui manfaatnya secara nyata dan dapat diserahkan.
3. Obyek akad bukan hal haram.

Seorang makelar harus bersikap jujur, ikhlas, terbuka, tidak melakukan penipuan dan bisnis yang haram maupun yang syubhat. Imbalan berhak diterima oleh seorang makelar setelah ia memenuhi akadnya, sedang pihak yang menggunakan jasa makelar harus memberikan imbalannya, karena upah atau imbalan pekerja dapat meningkatkan kesejahteraan pekerja yang bersangkutan. Jumlah imbalan yang harus diberikan kepada makelar adalah menurut perjanjian sebagaimana al-Qur’an surat Al-Maidah ayat 1, Yang artinya “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ ٱلْأَنْعَامِ ۖ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلَىٰ
ٱلصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ ٱللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Hai orang-orang penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagi mu binatang ternak, kecuali yang dibacakan kepadamu. (yang itu demikian) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan Hukum yang menurut yang di kehendaknya.”⁴²

Antara pemilik barang dan makelar dapat mengatur suatu syarat tertentu mengenai jumlah keuntungan yang diperoleh pihak makelar. Boleh dalam bentuk presentase dari penjualan. Selain itu, boleh mengambil dari kelebihan harga yang di tentukan oleh pemilik barang.

⁴¹ DEPAG RI, Al-Qur’an dan Terjemahan, 118

⁴² DEPAG RI, Al-Qur’an dan Terjemahan, 158.

Jadi, jumlah imbalan yang harus diberikan kepada makelar adalah menurut perjanjian.⁴³

4. Pengertian Samsarah

Perantara merupakan pekerjaan yang mempertemukan orang yang menjual dengan orang yang membeli untuk menemukan barang yang dicari. Menurut Hendi Suhendi dalam bukunya Fiqh Muamalah yang mengutip Sayyid Sabiq menyatakan perantara merupakan orang yang menjadi perantara antara pihak penjual dan pembeli guna melancarkan transaksi jual-beli. Dengan adanya perantara maka pihak penjual dan pembeli akan lebih mudah dalam bertransaksi, baik berbentuk jasa maupun berbentuk barang.⁴⁴

Dalam bahasa Arab Al-simsar bentuk jamak dari al-simsarah dapat diartikan perantara antara penjual dan pembeli dalam pelaksanaan jual beli atau pedagang perantara yang bertindak sebagai penengah antara penjual dan pembeli yang juga dikenal sebagai al dallah. Al-simsar dari bahasa Arab yang berarti juga dalil yang baik, orang yang mahir. Pedagang atau Samsarah pada masa sebelum Islam Rasul menyebutnya mereka al tujjar. Pada masa sebelum Islam, perbedaan al Samsarah (perdagangan perantara) biasanya terjadi pada orang kota dan orang yang tinggal di gurun, hal ini dipraktikkan dalam semua aspek transaksi bisnis.⁴⁵

5. Tugas Pokok Syamsarah.

Adapun tugas – tugas pokok makelar adalah sebagai berikut:

- a. Memberi perantara dalam jual beli.

⁴³ Hamzah Ya'qub, Kode Etik Dagang Menurut Islam Pola Pembinaan Hidup dalam Perekonomian (Jakarta: CV. Diponegoro, 1984), 46.

⁴⁴ Hendi suhendi, Fiqh Muamalah, (Jakarta: Rajawali pers, 2010), 85

⁴⁵ Abdullah Alwi Haji Hassan, Sales and Contracs In Early Islamic Commercial Law (Islamabad: Islamic Research Institute, 1994), 96-97.

- b. Menyelenggarakan lelang terbuka dan lelang tertutup. Lelang terbuka adalah penjualan kepada umum dimuka pegawai yang diwajibkan untuk itu (notaris atau juru sita). Lelang tertutup adalah tawaran dilakukan dengan rahasia.
- c. Menaksir untuk bank hipotik dan maskapai asuransi.
- d. Mengadakan contoh barang yang akan diperjualbelikan.
- e. Menyortir party – party yang akan diperjual belikan.
- f. Memberikan keahlian dalam hal kerusakan dan kerugian.
- g. Menjadi wasit dan arbiter dalam hal perselisihan tentang kualitas.

6. Upah Kerja Simsar

Upah merupakan suatu aspek yang sangat penting dalam Samsarah atau hubungan kerjasama antara pemilik barang atau sewa dengan orang yang bekerja untuk orang lain dengan upah baik untuk keperluan untuk menjual maupun membelikan. Dalam penentuan upah harus dimusyawarahkan antara kedua belah pihak.

Namun sering kali praktik upah mengupah dalam masyarakat banyak sekali jenis dan ragamnya, selain itu juga menimbulkan persoalan-persoalan di dalamnya baik yang menyangkut akad, rukun dan syarat. Dengan demikian apabila tidak ada aturan-aturan yang tepat dapat menimbulkan persoalan bagi masyarakat.

Adapun ketentuan Al-qur'an tentang upah mengupah adalah terdapat pada ayat Az_Zuhruf Ayat: 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ
 وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ
 مِّمَّا يَجْمَعُونَ ۝

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan

sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.⁴⁶

Ayat di atas menerangkan tentang hendaklah sebagian yang lain atas sebagian untuk dapat bekerja sama untuk memperoleh kemanfaatan hidup, diantaranya adalah dengan melaksanakan upah mengupah dalam hal kebaikan dan janganlah upah mengupah dalam hal keburukan. Maka dalam hal ini dapat diambil kesimpulan bahwa dalam kegiatan bermuamalah khususnya al-ujrah (upah mengupah) merupakan bentuk suatu kebutuhan yang sangat penting.

Seperti yang telah dijelaskan bahwa Samsarah (makelar) adalah seorang pedagang atau perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko. Dengan kata lain yang berkewajiban untuk menanggung resiko ialah si pemilik barang. Kendati demikian, penjual juga memperoleh hak dari simsar berupa jasa yang ditunaikan kepada pembeli dengan menjualkan barangnya. Hak pembeli tersebut merupakan kewajiban simsar. Apabila simsar dapat menunaikan kewajibannya maka mendapatkan haknya.⁴⁷

Simsar berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan yang dibebankan oleh pemilik barang. Dia berhak mendapatkan upah apabila telah menyelesaikan tugasnya. Jika terjadi cacat pada akad yang berakibat pada batalnya akad tersebut, dimana simsar mengetahuinya maka simsar tidak berhak mendapatkan kompensasi, tapi apabila simsar tidak mengetahuinya maka berhak mendapatkan kompensasi sesuai dengan ketentuan. Simsar berhak mendapatkan komisi sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan simsar. Selain itu, dia juga berkewajiban untuk melindungi kepentingan penjual. Meskipun simsar sering bekerja dengan pembeli, dan dapat membantu pembeli dalam transaksi, mereka harus bernegosiasi demi kepentingan terbaik penjual. Simsar akan memperoleh

⁴⁶ DEPAG RI, Al-Qur'an dan Terjemahan, 789.

⁴⁷ Hamzah Ya'qub, Kode Etik Dagang, hlm. 269.

upah maupun komisi dari kelebihan harga jual objek transaksi apabila dapat menyelesaikan prestasinya.

Pekerjaan makelar seperti di atas dalam pandangan Islam adalah termasuk akad *ijārah*, yaitu suatu perjanjian memanfaatkan suatu barang, misalnya rumah, atau orang, misalnya pelayan, atau pekerjaan seorang ahli, misalnya jasa konsultan pengacara dan lain sebagainya.⁴⁸

Pada garis besarnya *ijārah* terdiri atas dua pengertian, yaitu: pertama, pemberian imbalan karena mengambil manfaat dari suatu 'ain, seperti: rumah dan pemakaian. Kedua, pemberian akibat suatu pekerjaan yang dilakukan oleh seseorang, seperti seorang pelayan, makelar dan lain sebagainya. Pengertian pertama mengarah pada sewa-menyewa, sedangkan pengertian yang kedua lebih tertuju kepada upah mengupah. Sebab itu, pembahasan mengenai upah atau *ijārah* akan dibahas pada pembahasan selanjutnya.

7. Syarat Sahnya Akad Ijarah

Syarat sahnya ijarah harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan pelaku, objek, dan sewa atau upah tersebut. Syarat-syarat itu sebagai berikut:

- a. Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti dalam jual beli. Dan dalam persetujuan ini tidak adanya unsur paksaan.
- b. Objek akad yang manfaatnya harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Kejelasan tentang objek akad ijarah bisa dilakukan dengan menjelaskan: dengan mengetahui manfaat benda yang disewakan. Tentang masa manfaat yang diperlukan dalam menyewa tempat berapa bulan atau tahun, kios atau kendaraan dan sebagainya. Jelas pekerjaan yang harus dilakukan oleh tukang dan pekerja.

⁴⁸ Hamzah Ya'qub, Kode Etik Dagang..., hlm. 269.

- c. Objek akad ijarah harus dapat dipenuhi, baik menurut hakiki maupun syar'ii. Dengan demikian tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki atau tidak bisa dipenuhi secara syar'ii.
- d. Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh syara'.
- e. Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardu dan bukan kewajiban orang yang disewa (ajir) sebelum dilakukan ijarah.
- f. Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk dirinya sendiri.
- g. Manfaat maqud „alaih harus sesuai dengan tujuan dilakukan akad ijarah, yang biasa berlaku umum.
- h. Syarat mengikatnya akad ijarah (Syarat Luzum) yaitu kesepakatan dalam perjanjian itu sendiri atas dua belah pihak.

Agar akad ijarah itu mengikat, diperlukan dua syarat yaitu:

- a. Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (aib) yang menyebabkan terhilangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Jika terdapat suatu aib, maka orang yang menyewa boleh memilih antara meneruskan ijarah dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya.
- b. Tidak terdapat udzur (alasan) yang dapat membatalkan akad ijarah. Menurut Jumhur Ulama, akad ijarah tidak batal karena adanya udzur, selama objek akad itu manfaatnya tidak hilang sama sekali.⁴⁹

8. Rukun Dan Syarat Syamsarah

Pekerjaan makelar menurut pandangan Islam adalah termasuk akad ijārah, yaitu suatu perjanjian memanfaatkan suatu barang atau jasa, misalnya rumah atau suatu pekerjaan seperti pelayan, jasa pengacara, konsultan, dan sebagainya dengan imbalan. Berikut rukun syamsarah:

- a. al- Muta'qidani (makelar dan pemilik harta)

⁴⁹ Ahmad Wardi Muslich, Fiqih Muamalat, cet. Ke-3, (Jakarta: Amzah, 2015), hlm. 321

- b. Mahall al-ta'aqud (jenis transaksi yang dilakukan dan kompensasi)
- c. al-Shigat (lafadz atau sesuatu yang menunjukkan keridhoan atas transaksi)

Apabila makelar termasuk ijārah, maka untuk sahnya pekerjaan tersebut harus memenuhi beberapa syarat, yaitu :

- a. Obyek akad bisa diketahui manfaatnya secara nyata dan dapat diserahkan.
- b. Obyek akad bukan hal haram.

Seorang makelar harus bersikap jujur, ikhlas, terbuka, tidak melakukan penipuan dan bisnis yang haram maupun yang syubhat. Imbalan berhak diterima oleh seorang makelar setelah ia memenuhi akadnya, sedang pihak yang menggunakan jasa makelar harus memberikan imbalannya, karena upah atau imbalan pekerja dapat meningkatkan kesejahteraan pekerja yang bersangkutan.

Antara pemilik barang dan makelar dapat mengatur suatu syarat tertentu mengenai jumlah keuntungan yang diperoleh pihak makelar. Boleh dalam bentuk presentase dari penjualan. Selain itu, boleh mengambil dari kelebihan harga yang di tentukan oleh pemilik barang. Jadi, jumlah imbalan yang harus diberikan kepada makelar adalah menurut perjanjian

9. Upah Dalam Pekerjaan Ibadah.

Upah dalam perbuatan ibadah (ketaatan) seperti salat, puasa, haji, dan membaca Al-quran di perselisihkan kebolehannya oleh para ulama, karena berbeda cara pandang terhadap pekerjaan-pekerjaan ini. Mahzab Hanafi berpendapat, bahwa ijarah dalam perbuatan taat seperti menyewa orang lain untuk salat, puasa, haji, atau membaca Al-quran yang pahalanya di hadiahkan kepada orang tertentu, kepada arwah ibu bapak dari yang menyewa, azan, qomat, dan menjadi imam, haram hukumnya mengambil upah dari pekerjaan tersebut, karena Rasulullah saw, bersabda:

“Bacalah olehmu Al-quran dan jangan kamu (cari) makan dengan jalan itu”.

“Jika kamu mengangkat seseorang menjadi mu’adzin, maka janganlah kamu pungut dari adzan itu suatu upah”.

Perbuatan seperti azan, qomat, salat, haji, puasa, membaca Al-quran, dan dzikir tergolong perbuatan untuk taqqorub kepada Allah swt, karenanya tidak boleh mengambil upah untuk pekerjaan itu selain dari Allah swt. Pekerjaan ini batal menurut hukum Islam, karena bila yang membaca Al-quran bertujuan untuk memperoleh harta, maka taka ada pahalanya. Lantas apa yang akan dihadiahkan kepada mayat, sekalipun pembaca Al-quran niat karena Allah swt, maka pahala pembacaan ayat Al-Quran untuk dirinya sendiri dan tidak bisa di berikan kepada orang lain.

Upah merupakan suatu aspek yang sangat penting dalam Samsarah atau hubungan kerjasama antara pemilik barang atau sewa dengan orang yang bekerja untuk orang lain dengan upah baik untuk keperluan untuk menjual maupun membelikan. Dalam penentuan upah harus dimusyawarahkan antara kedua belah pihak.

Namun sering kali praktik upah mengupah dalam masyarakat banyak sekali jenis dan ragamnya, selain itu juga menimbulkan persoalan-persoalan di dalamnya baik yang menyangkut akad, rukun dan syarat. Dengan demikian apabila tidak ada aturan-aturan yang tepat dapat menimbulkan persoalan bagi masyarakat.

Dijelaskan oleh Sayyid Sabiq, dalam kitabnya Fikih Sunnah, para ulama memfatwakan tentang kebolehan mengambil upah yang dianggap sebagai perbuatan baik, seperti para pengajar Al-Quran, guru-guru di sekolah, dan yang lainnya dibolehkan mengambil upah karena mereka membutuhkan tunjangan untuk dirinya dan orang-orang yang menjadi tanggungannya, mengingat mereka tidak sempat melakukan pekerjaan lain

seperti derdagang, petani, dan yang lainnya karena waktu tersita untuk mengajarkan Al-Quran.

Menurut Mazab Hanbali, pengambilan upah dari pekerjaan azan, qomat, mengerjakan Al-Quran, fikih, hadis, badal haji, dan puasa qadha adalah tidak boleh. Diharamkan bagi pelakunya untuk mengambil upah tersebut jika termasuk kepada mashalih, seperti mengerjakan Al-Quran, hadis, dan fikih. Haram pula mengambil upah yang termasuk kepada taqqorub, seperti membaca Al-Quran, salat, dan lain sebagainya. Mazab Maliki, Syafi'I, dan Ibnu hazm membolehkan mengambil upah sebagai imbalan mengerjakan Al-Quran dan ilmu-ilmu, karena ini termasuk jenis imbalan perbuatan yang diketahui dan dengan Ibnu hazm mengatakan, bahwa pengambilan upah atas imbalan mengajarkan Al-Quran dan pengajaran ilmu, baik secara bulanan maupun secara sekaligus di perbolehkan, karena nash yang melarang tidak ada. Abu Hanifah dan Ahmad melarang pengambilan upah dari tilawah Al-Quran dan mengajarkannya bila kaitan pembacaaan dan pengajarannya dengan taat atau ibadah. Semenantara Maliki berpendapat, boleh pengambilan imbalan dari pembacaan dan pengajaran Al-Quran, azdan dan badal haji. Imam Syafi'I berpendapat, bahwa pengambilan upah dari pengajaran berhitung, khat, bahasa, sastra, fikih, hadis, membangun masjid, menggali kuburan, memandikan mayat dan membangun madrasah adalah boleh. Imam Abu tenaga yang diketahui pula. Hanifah berpendapat, bahwa mengambil upah dari menggali kuburan dan membawa jenazah adalah boleh, namun pengambilan upah memandikan mayit tidak boleh.

Aplikasinya di masyakat sekarang ini, bahwa upah dalam pekerjaan ibadah tidak dapat dielakan lagi, karakteristik kehidupan manusia pada zaman ini sangat memerlukan adanya upah, sekalipun dalam masalah ibadah.

10. Pembayaran Upah Dan Sewa

Jika ijarah itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya adalah pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran serta tidak ada ketentuan penangguhannya, maka menurut Abu Hanifah, wajib disertakan upah secara berangsur-angsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri, jika mu'jir menyerahkan zat benda yang disewa kepa musja'jir, ia berhak menerima pembayarannya, karena penyewa (musja'jir) sudah menerima kegunaan.

Dari pekerjaan seperti makelar ini dibolehkan memungut upah. Dijelaskan oleh Sayyid Sabiq dalam Fiqh sunnah, para ulama' memfatwakan tentang kebolehan memungut upah yang dianggap sebagai perbuatan baik selama pekerjaan tersebut tidak bertentangan dengan Al-Qur'an maupun hadis.

Dalam perjanjian terdapat adanya persetujuan untuk melakukan sesuatu, dimana persetujuan ini merupakan suatu ikatkan dirinya kepada pemberi upah dengan pekerja. Pemberian upah ini bisa didasarkan presentase dari hasil penjualan. Penerimaan upah upah bisa dilakukan setelah pekerjaan selsai atau sebelum pekerjaan dimulai sebagaimana disepekati kedua pihak.⁵⁰

Seperti dalam Mazhab Maliki, Syafi'i, dan Ibnu Hazm membolehkan mengambil upah sebagai imbalan mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu-ilmu karena itu termasuk jenis imbalan perbuatan yang diketahui dan dengan tenaga yang diketahui pula. Ibnu Hazm mengatakan bahwa pengambilan upah sebagai imbalan mengajar Al-Qur'an dan pengajaran ilmu, baik secara bulanan maupun sekaligus karena nash yang melarang tidak ada.⁵¹

⁵⁰ M. Yazid Afandi, Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 188.

⁵¹ Hendi Suhendi, Fiqh Muamalat, 118-121.

11. Menyewakan Barang Sewaan

Musta'jir dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain, dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewa untuk membajak disawah, kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul musja'jir kedua, maka kerbau bebas saja, dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil, atau seimbang.

Sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda yang nilai bendanya tidak berkurang atau hanya berpindah manfaat dari benda yang disewakan tersebut berupa kegunaan barang seperti kendaraan, rumah dan karya pemusik bahkan karya pribadi. Orang yang menyewakan dalam Islam disebut Mu'ajjir. Orang yang menyewa dinamakan Musta'jir. Benda yang disewakan diistilahkan Ma'jur. Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut Ajaran atau Ujrah

Sewa menyewa dalam pengertian hukum Islam diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada yang lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi pihak terakhir tersebut.

Sewa menyewa dalam Bahasa Arab disebut al-Ijarah yang diambil dari kata ajr berarti imbalan. Sewa-menyewa adalah perjanjian dimana ada pihak sanggup menyerahkan benda untuk dipakai dalam waktu tertentu dan pihak lain menyanggupi membayar harga yang ditetapkan untuk pemakaian pada waktu yang ditentukan.

Bila ada kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (mu'jir), dengan syarat kerusakan itu bukan akibat dari kelalaian musta'jir yang bertanggung

jawab atas mobil, tetapi mobil itu hilang di curi karena disimpan bukan pada tempat yang layak.

12. Pembatalan Dan Berahirnya Ijarah

Menurut Hanafiyah, akad *ijārah* bisa saja rusak dengan adanya halangan, apabila ada halangan tetapi masih tetap dilanjutkan transaksinya maka, akad tidak bisa dikatakan mengikat kedua belah pihak. Sementara jumhur ulama berpendapat bahwa akad *ijārah* adalah akad yang mengikat seperti akad jual beli, akadnya tidak akan rusak karena adanya halangan dari para pihak yang berakad atau karena adanya cacat pada objek akad.⁵²

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena ijarah merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh, ijarah akan menjadi batal (fasakh) bila terdapat hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b. Rusak barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.
- c. Rusak barang yang diupahkan (*ma'jur'alaih*) seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan
- d. Terpenuhinya manfaat yang diadakan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- e. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian daganganya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.

13. Pengambilan Sewaan

⁵² Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. 112.

Jika *ijārah* telah berakhir, penyewaan berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap (*‘iqar*), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.

Mazab Hanbali berpendapat, bahwa bila *ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahkannya, seperti barang titipan.

14. Pengertian Wakalah.

Wakalah merupakan pelimpahan kekuasaan oleh pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan hanya melaksanakan sesuatu sebatas kuasa atau wewenang yang diperintahkan oleh pihak pertama. Dalam hal ini pihak pertama bisa disebut *Muwwakkil* sedang pihak kedua disebut *wakil*. Atas jasanya melakukan tugas tersebut bisa suka rela tanpa menggunakan upah atau bisa mendapat upah atau *ujrah* sesuai kesepakatan kedua pihak. Apabila akad wakalah menggunakan upah maka bisa disebut wakalah bil *ujrah*.⁵³

Wakalah *Mutlaqah* (*mutlak*) adalah wakil mendapat kebebasan untuk melaksanakan wakalah dengan luas yang dapat mendatangkan keuntungan dan tidak dibatasi pada usaha tertentu serta tanpa menyebutkan syarat dan kaidah tertentu untuk membatasi *muwakkil* dalam pelaksanaan akad. Kendati demikian, tidak boleh bertentangan dengan hukum syariah.

⁵³ Abdulah Amrin, *Meraih Berkah Melalui Asuransi Syariah* (Jakarta: Gramedia, 2011),

Kedua , wakalah al-ammah, adalah prosesi pendelegasian wewenang bersifat umum, tanpa adanya spesifikasi. Seperti belikanlah aku mobil apa saja yang kamu temui.

Sedang wakalah muqayyadah (khusus) merupakan bentuk pendelegasian yang memberikan batas usaha tertentu kepada wakil dalam melaksanakan wakalah yang diberikan oleh muwakkil dengan mengikuti syarat-syarat yang ditetapkan oleh muwakkil. Dimana tindakan dan wewenang wakil dibatasi oleh syarat dan kaidah tertentu dari orang yang diwakilkan.⁴⁵ Misalnya, “juallah rumah ini dengan harga 100 juta jika kontan, namun jika kredit seharga 150 juta”. Apabila harga sudah ditentukan oleh Muwakkil maka wakil tidak bisa merubah dengan harga lain, sesuai ketentuan Muwakkil dan tidak sah apabila dijual dengan harga dibawah ketentuan dari muwakkil. Kendati demikian, apabila dijual diatas dari kehendak dari muwakkil asal meizinkan. Selain itu, apabila pembeli sudah ditentukan kepada siapa barang tersebut dijual atau disewakan maka wakil tidak sah menjual kepada orang lain selain kepada orang yang telah ditentukan.

Sementara itu, wakalah al-khosshoh, adalah prosesi pendelegasian wewenang untuk menggantikan sebuah posisi pekerjaan yang bersifat spesifik. spesifikasinya telah jelas, seperti halnya membeli mobil model X atau menjadi advokat untuk menyelesaikan kasus tertentu.

15. Hak dan Kewajiban Muwakkil dan Wakil

Hak sebagai muwakkil atau orang yang pemilik barang merupakan apa apa yang menjadi kuasaannya serta kewajibannya memberi kuasa, yang mana seorang muwakkil adalah orang yang sudah cakap hukum, atau dalam pandangan Imam Syafi'i Muwakkil adalah orang yang mumayyiz.⁴⁷ Dalam KHES mengenai hak dan kewajiban hak dan kewajiban muwakkil dan wakil sebagai berikut,

1. Hak Muwakkil
 - a. Hak Muawakil

- Pada pasal 488 KHES, penerima kuasa berhak menuntut ganti rugi kepada penerima kuasa apabila tidak sesuai akad yang dijanjikan.
- Pasal 471 KHES, jika penerima kuasa menyalahi akad, maka pemberi kuasa berhak menolak maupun menerima tindakan itu.
- Pasal 462 KHES, hak dalam transaksi pemberian kuasa dikembalikan kepada pihak pemberi kuasa.

2. Kewajiba Hak Muwwakil

- Pasal 495 KHES, Wajib bertanggung jawab atas pembayaran yang macet yang terjadi karena kelalaian.
- Pasal 485 KHES, pemberi kuasa berkawajiban untuk membayar ganti rugi atas barang yang dibeli oleh penerima kuasa secara tidak sengaja rusak atau hilang tatkala masih berada ditanganya.
- Pasal 462 KHES, kewajiban dalam transaksi pemberian kuasa dikembalikan kepada pihak pemberi kuasa.
- Pasal 470 KHES, pemberi kuasa harus atau berkewajiban menyatakan jenis barang.

16. Berahirnya Akad Wakalah

Ada beberapa hal yang membuat berakhirnya suatu akad Wakalah adalah sebagai berikut:

- a. Muwakkil mencabut wakalahnya kepada wakil.
- b. Wakil mengundurkan diri dari akad wakalah.
- c. Adanya kematian atau kegilaan dari salah satu dua orang yang melakukan akad. Diantara syarat – syarat perwakilan adalah kehidupan dan keberadaan akal. Apabila terjadi kematian atau kegilaan maka perwakilan telah kehilangan sesuatu yang menentukan kesahannya.
- d. Berakhirnya waktu kesepakatan.

- e. Diselesaikan pekerjaan yang dituju dalam perwakilan. Apabila pekerjaan yang dituju telah selesai maka perwakilan tidak lagi berarti.
- f. Ketika sesuatu atau barang yang menjadi objek wakalah tidak menjadi milik⁵⁴

⁵⁴ Dewi Wirdianingsih dan Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), 135-136.

BAB III

PRAKTIK MAKELAR KOS-KOSAN MELALUI AKUN FACEBOOK

A. Gambaran Umum Praktik Kos-Kosan Melalui Makelar Kos-Kosan

Praktik makelar tersebut terjadi di Kelurahan Cokrodingrat . No. 72 Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta. Luas wilayah Kelurahan Cokrodingrat adalah 0,66KM2 dengan penduduk 8910 jiwa. Penduduk ini berjumlah KK sebanyak 2989 dengan jumlah Laki-Laki sebanyak 4296 dan jumlah Perempuan 4614. Batas wilayah antara Kelurahan Cokrodingrat dengan wilayah lain yaitu:

- a. Sebelah Utara : Kelurahan Karangmangu.
- b. Sebelah Selatan : Kelurahan Gowangan.
- c. Sebelah Timur : Desa Catur Tunggal.
- d. Sebelah Barat : Kelurahan Karangmangu.

Kelurahan Cokrodingrat berjarak 1 Km dengan Kecamatan Jetis sedangkan jarak Kelurahan Cokrodingrat dengan Kota Yogyakarta dan Ibu Kota Profinsi DIY adalah 2 Km. Kelurahan Cokrodingrat berdekatan dengan Hotel Tentrem, Taman Kanak-Kanak dan sarana Pendidikan lainnya.⁵⁵ Mata pecaharian Masyarakat Cokrodingrat terdapat beberapa bidang. Seperti bidang budidaya Ikan, peternakan hewan, percetakan dan penerbitan, konveksi, industri menengah, usaha pertukangan, dan ada beberapa yang sudah menjadi pegawai Negeri dan Pegawai Swasta.⁵⁶

B. Pengertian Samsarah/Makelar

Menurut kamus besar bahasa Indonesia makelar adalah perantara perdagangan (antara penjual dan pembeli) yaitu orang yang menjualkan barang atau mencarikan pembeli, untuk orang lain dengan dasar mendapatkan upah atau komisi atas jasa pekerjaannya. Makelar dalam bahasa Arab disebut samsarah yang berarti perantara perdagangan atau perantara antara penjual dan pembeli untuk

⁵⁵ Demografi Kelurahan Cokrodingrat Kota Yogyakarta Tahun 2020

⁵⁶ ibid

memudahkan jual beli.⁵⁷ Lebih lanjut samsarah adalah kosakata bahasa Persia yang telah diadopsi menjadi bahasa Arab yang berarti sebuah profesi dalam menengahi dua kepentingan atau pihak yang berbeda dengan kompensasi berupa upah (Uj'roh) dalam menyelesaikan suatu transaksi. Secara umum samsarah adalah perantara perdagangan (orang yang menjualkan barang dan mencarikan pembeli), atau perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli.⁵⁸

Menurut Sayyid Sabiq perantara (simsar) adalah orang yang menjadi perantara antara pihak penjual dan pembeli guna melancarkan transaksi jual beli. Dengan adanya perantara maka pihak penjual dan pembeli akan lebih mudah dalam bertransaksi, baik transaksi berbentuk jasa maupun berbentuk barang.²³ Makelar adalah pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko, dengan kata lain makelar ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli. Makelar yang terpercaya tidak dituntut risiko sehubungan dengan rusaknya atau hilangnya barang dengan tidak sengaja.⁵⁹

Menurut Hamzah Yakub samsarah (makelar) adalah pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko, dengan kata lain makelar (simsar) adalah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli. Jadi pengertian di atas dapat disederhanakan, samsarah adalah perantara antara biro jasa (makelar) dengan pihak yang memerlukan jasa mereka (produsen, pemilik barang), untuk memudahkan terjadinya transaksi jual beli dengan upah yang telah disepakati sebelum terjadinya akad kerja sama, sedangkan simsar adalah sebutan bagi orang yang bekerja untuk orang lain dengan upah baik untuk keperluan untuk menjual

⁵⁷ Masyfuk Zuhdi, *Masailul Fiqhiyah*, (Jakarta: CV Haji Masagung, 1993), h. 122

⁵⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 289.

⁵⁹ Saifuddin Mutjaba, *Masailul Fiqhiyah*, (Jombang: Rousyan Fiqr, 2007), h. 240.

maupun membelikan. Sebutan ini juga layak dipakai untuk orang yang mencari (menunjukkan) orang lain sebagai patnernya⁶⁰

C. Praktik Sewa Kamar Kos Melalui Facebook

Sekarang ini kebutuhan akan rumah terasa sangat mendesak yang setiap waktunya mengalami peningkatan sesuai dengan kebutuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat mengakibatkan kebutuhan akan tempat tinggal juga semakin meningkat. Kendati demikian, tidak semua masyarakat mampu untuk membuat rumah sendiri, terlepas hal apa saja yang mengakibatkan ketidak mampuan masyarakat untuk membangun rumah. Untuk mengatasi persoalan tersebut salah satu solusinya dengan melakukan sewa kamar kos. Fungsi kos selain sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan masyarakat untuk berlindung dari gangguan iklim atau makhluk hidup lainnya tetapi kamar kos juga berfungsi sebagai tempat pengembangan kehidupan atau sebagai tempat usaha.⁶¹

Menurut beberapa penduduk setempat, penggunaan jasa makelar adalah sudah menjadi hal biasa apalagi dalam penjualan yang bernilai tinggi, seperti tanah, sawah, rumah, dan sepeda motor. Karena makelar dianggap lebih mengetahui medan pemasaran dan pasaran. Tugas mereka adalah menjembatani antara pihak yang membutuhkan dan pihak yang ingin menjual barang/penjual dan pembeli. Dalam hal ini tugas makelar adalah mencari bagi pihak yang pembeli atas apa yang pembeli butuhkan, dan bagi penjual makelar adalah perantara dan menghubungkan atau mencari pembeli.

Dalam hal ini, subyek dari perjanjian sewa adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan bisa perorangan atau badan hukum yang menyewakan rumah kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah bisa juga

⁶⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* jilid 13, (Bandung: Al-Ma'arif, 1998), h. 22.

⁶¹ Menurut Imam Malik syarat sifat harus disebutkannya jenis dan macamnya, yaitu pada sesuatu yang diambil manfaatnya. Pada barang yang diambil manfaatnya, maka harus diterangkan dapat dinaiki umpamanya, dan berupa kapasitas muatannya. Lihat Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* Jilid VIII, Terj. A. Hanafi (Jakarta: Bulan Bintang, 1970), 208-209.

perorangan atau badan hukum. Selain itu, dalam sewa rumah juga terdapat objek, artinya yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah benda atau jasa dan harga. Dengan syarat benda atau jasa yang disewakan adalah yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undangundang, ketertiban, dan kesusilaan.⁶²

Akad sewa menyewa dilakukan penyewa dan pemilik rumah kost dengan lafal yang sederhana dan antara kedua belah pihak saling paham. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia, agar penyewa dan pemilik kamar kost saling memahami apa yang dikomunikasikan. Hal ini sesuai dengan syarat dan rukun akad ijarah. Ketika pelaksanaan akad ada beberapa pemilik rumah kost yang menjelaskan tentang pembayaran uang muka, Sebagai mana penjelasan di atas, bahwa Kelurahan Cokrodiningrat sebagian besar dari penduduknya yaitu pedagang. Seperti yang di lakukan oleh Ibu Hj Sabikhis dan Ibu Hj Maemunah. Bapa Hj Sabhis memiliki usaha di bidang konveksi dan menjual berbagai keperluan konveksi, sedangkan Ibu Hj Maemunah mempunyai usaha penjualan baju grosir di Pasar Krangan Kelurahan Cokrodiningrat. Suami Istri tersebut mempunyai kos-kosan di Kelurahan Cokrodiningrat sebanyak 5 kamar. Harga kamar tersebut juga bervariasi, ada yang harga satu kamar 400 ribu dan ada juga yang satu kamar 600 tergantung dari fasilitas kamar tersebut.⁶³

Praktek sewa-menyewa itu harus sesuai dengan prinsip-prinsip dasar hukum Islam karena dalam hukum Islam harus pengedepankan prinsip keadilan, kejujuran, transparansi, dan saling menguntungkan, dan juga tidak merugikan antara yang satu dengan yang lain. Prinsip dasar syariah tersebut seharusnya dapat menjadi koridor dalam bermuamalah. Hal demikian supaya tujuan dari kegiatan muamalah tersebut tercapai. bahwa orang yang melakukan praktek sewa-menyewa kamar kos-kosan bagi mahasiswa dan pekerja di Kelurahan Cokrodiningrat Kecamatan Jetis Kota Yogyakarta mayoritas adalah Agama Islam. Namun dalam prakteknya masih banyak diantara mereka yang menyimpang dari aturan-aturan hukum Islam, baik dari

⁶² Salim, Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 59.

⁶³Wawancara kepada pemilik kos-kosan Bapa Hj Sabkhis dan Ibu Hj Maemunah pada tanggal 27

segi akad maupun penggunaan atau pemanfaatan rumah kontrakan dan hal-hal yang lain.

Sebagaimana hasil wawancara dengan pemilik kamar kos-kosan yakni Ibu Hj Maemunah selaku pemilik kamar kos-kosan tersebut, dapat diketahui bahwa alasan mengapa pemilik kamar kos-kosan menggunakan jasa makelar adalah agar cepat mendapatkan calon pengguna kamar kos-kosan, dengan menggunakan jasa makelar dilakukan karena terbatasnya waktu dan kemampuan bagi pihak pemilik kamar kos-kosan dalam hal ini adalah orang yang membutuhkan jasa makelar dan dianggapnya lebih praktis dan mudah. Makelar dianggap lebih mengetahui pemasaran. Penggunaan jasa makelar sudah menjadi hal biasa untuk pemilik kamar kos-kosan bingung akan memasarkan atau mengiklankan kamar kos-kosan pada siapa dan Ibu Hj maemunah sibuk dengan pekerjaannya. Oleh sebab itulah, pemilik kamar kos-kosan mencari makelar sebagai perantara untuk memasarkan kamar kos-kosan ke beberapa sosial media. Karena makelar dianggap lebih mengetahui medan pemasaran dan pasaran.

Seiring banyaknya permintaan kamar kos di Kelurahan Cokrodingrat, makelar memanfaatkan situasi tersebut dengan mengiklankan kamar kos melalui facebook. Seperti yang di lakukan oleh Bapa Wahidin. Beliau kebetulan kenal dengan pemilik kamar kos lalu memposting kamar kos tersebut dengan isi postingan foto kamar, harga dan fasilitas kamar di grub kos kosan dan kontrakan rumah di area Yogyakarta dan sekitarnya. Bapa Wahidin juga menuturkan harga kos berbeda-beda tergantung fasilitas kamar kos tersebut.⁶⁴

Salah satu dari pengguna kamar kos yang bernama Ilham Maulana, beliau berasal dari Kebumen Jawa Tengah dan bekerja di Hotel Tentrem. Beliau memilih kamar kos karna berdekatan dengan tempat kerjanya yaitu di Hotel Tentrem. Selain bekerja di Hotel Tentrem. Beliau juga membuka usaha warung karena tempat beliau tinggal berdekatan dengan Taman Kanak-kanak.

⁶⁴ Wawancara kepada makelar Bapak Wahidin pada tanggal 28 Desember 2020

Menurut beliau untuk mengatasi masalah tempat tinggal adalah menyewa kamar kos. Penyewaan kamar kos ini dilakukan dalam kurun waktu satu bulan dan bertempat di Kelurahan Karangmangu.

Pelaksanaan sewa menyewa atau ijarah merupakan transaksi yang melibatkan kedua pihak antara pemilik barang dengan pemanfaat barang. Transaksi ijarah akan sah apabila terpenuhi rukun dan syarat. Dalam transaksi ijarah rukunnya adalah terdapat akad atau perjanjian diantara kedua pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu ada suatu kesepakatan yang berlandaskan saling rela sesuai kesepakatan. Perjanjian merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian dikatakan sah apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokok, yakni benda atau jasa dan harga sewa. Seperti biasanya bahwa praktik sewa menyewa adalah pertemuan antara mu'ajir dengan musta'jir yang melakukan akad atau perjanjian sewa.

Namun berbeda dengan sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Cokrodiningrat, perbedaan akad antara penyewa kos dan perantara atau makelar. Dimana Ilham Maulana mendapat kamar tersebut melalui postingan Facebook Bapak Wahidin. Alasan Ilham Maulana menggunakan media sosial Facebook karna Susahnyaa mendapatkan kamar kos yang berdekatan dengan tempat beliau bekerja.⁶⁵Selain itu Ilham Maulana sangat memiliki keterbatasan waktu untuk mencari kamar kos tersebut.

Pada awalnya Ilham Maulana mencari kamar kos dengan berkeliling di sekitar tempat beliau bekerja namun tidak mendapatkan. Lalu beliau mendapatkan rekomendasi untuk mencari kamar kos tersebut dari temannya dengan menggunakan media sosial Facebook. Beliau mendaptakn postingan dari Bapak Wahidin lalu menghubungi beliau untuk menanyakan harga dan fasilitas kamar kos tersebut. Selang beberapa hari calon pengguna kosan dan makelar tersebut untuk melihat kamar kos menanyakan harga dan fasilitas kos tersebut.

Pada awal perjanjian, Bapak wahidin tidak memberitahu tentang biaya fee yang harus di keluarkan oleh calon pengguna kos tersebut. Setelah selang beberapa hari, Ilham mulana tidak bertemu dengan pemilik kamar tersebut melainkan bertemu

⁶⁵ Wawancara kepada pengguna kamar kos Ilham Maulana, tanggal 5 januari 2020

dengan Bapa Wahidin untuk menempati kamar kos tersebut dengan harga dan fasilitas yang sudah disetujui oleh Ilham maulana. Setelah harga kos disetujui, Bapa Wahidin baru meminta biaya fee yang harus di keluarkan oleh Ilham Maulana. Pengguna kos harus membayar biaya fee sebesar Rp 150.000 dan misalkan tidak jadi menggunakan kamar kos tersebut membayar biaya fee sebesar Rp 50.000. Awalnya Ilham Maulana menolak membayar biaya fee yang di minta oleh Makelar tersebut dan sempat tidak jadi menempati kamar kosan tersebut, tetapi makelar tersebut terus mendesak untuk membayar biaya tersebut. Makelar tersebut beralasan sudah menjadi kebiasaan makelar meminta fee untuk calon penghuni kamar kos-kosan yang jadi atau tidak menempati Kamar kos-kosan tersebut. Ilham maulana tidak mengetahui soal biaya fee yang harus di bayarkan ke makelar tersebut karena sebelumnya tidak di beritahu tentang perjanjian biaya fee yang harus di keluarkan oleh pengguna kos tersebut⁶⁶.

Dalam istilah fiqh, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai. Secara kusus akad berarti ketertarikan antara ijab atau pernyataan atau penawaran pemindahan kepemilikan dan qabul merupakan suatupernyataan penerimaan kepemilikan dalam lingkup yang disyari'atkan dan berpengaruh pada sesuatu.⁶⁷

Keterikatan tersebut merupakan pelaksanaan perjanjian dalam pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Jadi perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh diatur atau dibatalkan secara sepihak saja.

Begitu juga dalam perjanjian sewa menyewa di Kelurahan Cokodiningrat ini terdapat hak dan kewajiban para pihak antara lain yaitu hak penyewa rumah,

⁶⁶ Ibid

⁶⁷ Rachmat Syafi'i, *Fiqh Mu'amalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 43

menurut Bapak Suwarno serta Bapak Adang menyatakan hak dan kewajiban dari perjanjian sewa ini adalah sebagai berikut:

1. Menerima kamar kos dari pemilik kamar kos
2. Memakai atau menggunakan rumah yang disewanya tersebut dalam keadaan yang terpelihara untuk keperluan penyewa.

Sedangkan pokok kewajiban dari pemilik rumah:

1. Memakai kamar kos yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada itu menurut perjanjian.
2. Membayar harga sewa yang telah ditentukan.⁶⁸

Mengenai kewajiban memakai kamar kos ini adalah memakai seakan-akan itu miliknya sendiri. Kewajiban kedua merupakan kewajiban utama yaitu pembayaran harga sewa. Bentuk pembayarannya Bapa Wahidin Dan Ilham Maulana sebesar Rp 400.000.⁶⁹

Lalu tanggung jawab kamar kos meliputi juga perbuatan dan kesalahan seisi kamar kos serta orang lain yang mengambil alih atau oper penyewa dari si penyewa rumah. Pihak penyewa harus mengembalikan sebagaimana keadaan kamar kos pada waktu diterima penyewa dari pihak yang menyewakan rumah.

Sementara itu, hak dari yang menyewakan rumah ini adalah menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan antara Ibu Hj Maemunah dengan Ilham Maulana maupun Bapak Wahidin. Selain itu, berhak menerima kembali kamar kos yang disewakan dari pihak pemilik kamar kos sebagaimana keadaan kamar kos pada waktu sebelum kamar kos tersebut dihuni.⁷⁰

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah adalah:

1. Menyerahkan kamar kos kepada penyewa kamar kos
2. Memelihara atau menjaga fasilitas/barang yang terdapat dalam kamar kos tersebut.
3. Menjamin keamanan kamar kos.

⁶⁸ Wawancara kepada makelar Bapak Wahidin pada tanggal 6 Februari 2021

⁶⁹ ibid

⁷⁰ ibid

4. Memberikan kenyamanan dan ketentraman kepada penghuni kamar kos.⁷¹

Pada transaksi ini memang tidak menggunakan surat tertulis. Tetapi akad perjanjian ini hanya secara lisan. Sesuai budaya setempat, pada transaksi sewa ini hanya berlandaskan rasa saling percaya antara penyewa dengan penjual sewa.

Selain itu, persewaan kamar kos tersebut dibuat dengan pembayaran sewa dimuka, yakni suatu bentuk perpindahan rumah dari pemilik atau orang yang mempersewakan, untuk waktu yang tertentu dengan pembayaran sejumlah uang tunai kepada penyewa. Sesudah habis waktu yang ditentukan maka rumah itu kembali kepada si pemiliknya.⁷²

Perjanjian ijarah ini merupakan perjanjian konsensual, dimana undang undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum “otomatis”, yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan sewa menyewa secara lisan, yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan pada penyewa bahwa beliau akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan dilakukan dengan mengindahkan menurut kebiasaan setempat.

Sewa menyewa kamar kos di kelurahan Cokodinigrat ini dibuat dengan lisan, maka ketika berakhir sewa maupun penambahan waktu sewa pada waktu yang ditentukan mustajir akan diberitahu oleh makelar sebagai perwakilanmu'ajir bahwa akan berhenti sewanya atau menambah waktu sewanya.⁷³ Begitu juga sewa menyewa yang dilakukan oleh Ilham Maulana juga akan diberitahu apabila akan mendekati waktu habis sewa maupun menambah waktu persewaan rumah tersebut.⁷⁴

Sahnya pekerjaan makelar harus memenuhi beberapa syarat yaitu persetujuan kedua belah pihak. Obyek akad bisa diketahui manfaatnya secara nyata dan dapat diserahkan. Obyek akad bukan hal-hal yang maksiat atau haram. Dari pekerjaan seperti makelar ini dibolehkan memungut upah (ijarah). Akad dalam Islam memiliki

⁷¹ ibid

⁷² Ibid

⁷³ Wawancara kepada makelar Bapak Wahidin pada tanggal 6 Februari 2021

⁷⁴ Wawancara pengguna kamar kos Ilham Maulana pada tanggal 8 februari 2021

cakupan yang luas, yaitu pada semua bentuk perjanjian atau kesepakatan yang melibatkan dua belah pihak atau lebih melalui sebuah ijab dan kabul. Akad-akad tersebut baru sah dan efektif apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang ditetapkan oleh syariat. Perbedaan dari akad-akad tersebut hanya terletak pada lafaz-lafaz (penyebutan) menurut apa yang diakadkan.



Wahid Goks ► **INFO KOS DAN KONTRAKAN JOGJA**
Baru saja

Terima kos-kosan
Bebas jam malam
Ngga ada parkiran mobil
Alamat
Belakang hotel tentrem

Fasilitas
Km dalam, dapur, kasur, parkiran motor
Harga
400rb/bulan,
Harga 2 pun sama

Aturan

Tulis komentar...

@ 😊

The image shows a social media post with a dark background. At the top left is a circular profile picture of a fish. To its right is the name 'Wahid Goks' followed by a right-pointing triangle and the title 'INFO KOS DAN KONTRAKAN JOGJA'. Below the name is a green dot and the text 'Baru saja'. The main text of the post lists rental details: 'Terima kos-kosan', 'Bebas jam malam', 'Ngga ada parkiran mobil', 'Alamat', 'Belakang hotel tentrem', 'Fasilitas', 'Km dalam, dapur, kasur, parkiran motor', 'Harga', '400rb/bulan,', and 'Harga 2 pun sama'. Below the text are three small images: the first shows a doorway with a red patterned mat; the second shows a motorcycle parked in a courtyard with laundry hanging; the third shows an interior room. At the bottom right is the word 'Aturan'. At the very bottom is a comment input field with a camera icon, the text 'Tulis komentar...', and '@' and smiley face icons.

Cara kerja makelar dalam mempromosikan kamar kosan adalah makelar mencari calon penyewa kamar kos dengan cara memposting ke media sosial seperti Facebook atau dari sanak keluarga si makelar kos tersebut. Setelah makelar mendapatkan calon penghuni kamar kos maka makelar menghubungi pihak calon penghuni kosan untuk segera melihat dan menanyakan harga kamar kos dan fasilitas kamar kos tersebut. Setelah makelar kos dan calon penghuni kosan melihat dan menanyakan harga kos dan calon pengguna kos menyetujui harga dan fasilitas, makelar tersebut lalu meminta fee sebesar Rp 150.000.⁷⁵

Sudah sangat jelas Bapak wahidin mendapatkaa keuntungan dari Ilham Maulan sebesar Rp 150.000 dari fee yang tidak di jelaskan di awal perjanjian. Memang hasil keuntungan yang didapatkan oleh makelar tidak sepengetahuan pemilik kamar kos. Sehingga menurut penulis akan dianalisa di bab selanjutnya mefokuskan pada akad yang dilakukan oleh makelar kepada penyewa rumah maupun makelar dengan pemilik rumah dengan menggunakan tinjauan analisa hukum Islam. Selain itu, juga akan menganalisa hasil keuntungan yang didapat makelar dari hasil transaksi sewa rumah tersebut.

⁷⁵ ibid

BAB IV
ANALISIS HUKUM TERHADAP PRAKTIK MAKELAR KOS-KOSAN
MELALUI AKUN FACEBOOK BAPAK WAHIDIN

Praktik penyewaan kamar kos Ilham Maulana tidak langsung pada pemilik kamar kosan, namun pada Bapak Wahidin sebagai wakil rumah tersebut yang sebagai perwakilan dari Ibu Hj Maemunah dan Bapak Hj Sabihis sebagai pemilik kamar kos. Melihat sewa ini memunculkan pertanyaan, bagaimana hukumnya apabila praktik sewa ini tidak langsung pada pemilik rumah tetapi melalui orang lain atau melalui wakil yang dimintai tolong oleh pemilik rumah untuk menjualkan sewa? Maka pada pembahasan selanjutnya akan dianalisa praktik akad sewa ini dalam sudut pandang hukum Islam.

A. Analisa Akad Sewa Kamar Kos-Kosan Melalui Akun Facebook

Kegiatan sewa atau *ijārah* bisa dikatakan sah apabila memenuhi tiga rukun. Pada rukun yang pertama dalam sewa menyewa terdapat orang yang memberi sewa atau yang disebut *mu'ajir* dan penyewa yang disebut *musta'jir*. Pada rukun yang kedua terpenuhinya akad sewa menyewa dengan *sighat* akad yakni *ijab qabul*. Kemudian rukun yang ketiga adalah terpenuhinya *ma'qud* alaih atau terdapatnya barang sewa yang jelas dan adanya manfaat sewa menyewa.

Begitu juga praktik sewa menyewa kamar kosan di luaran Cokrodingrat Yogyakarta seperti yang dilakukan oleh Ibu Hj Maemunah serta Bapak Hj Sabihis sebagai pemilik kamar kos sedangkan Ilham Maulana sebagai penyewa Kamar kos. Namun pada praktiknya *mu'ajir* mewakilkan kepada Bapak Wahidin . Hubungan wakil di praktik sewa ini sebagai perwakilan *mu'ajir* untuk menyekan kamar kos.

Sewa ini yang menjadi menarik diteliti dalam sudut hukum Islam. Sebab akad yang dilakukan wakil dengan pemilik kamar kosan berimplikasi pada keuntungan pada wakil atas transaksi sewa kamar kos tersebut. Sebab itu, pada pembahasan selanjutnya akan dianalisa mengenai akad, antara pemilik rumah dengan wakil.

Memang pada praktik ini tidak ada pertemuan antara Ibu Hj Maemunah sebagai pemilik kamar kosan dengan ilham maulana sebagai penyewa kamar kos. Namun praktik ini Ibu Hj Maemunah meminta tolong kepada Bapak Wahidin untuk Mengiklankan

melalui facebook. Ibu Hj maemunah memberi kuasa Pada Bapak Wahidin dengan perjanjian harga sewa kamar kos perbulan Rp 400.000. ibu Hj maemunah memberi imbalan kepada Bapak Wahidin sebesar Rp 50.000 apabila ada yang berminat menempati kamar kos milik Hj Maemunah. Namun pada praktik sewa itu mempertemukan antara Bapak Wahidin sebagai wakil mu'ajir dengan Ilham Maulana sebagai penyewa rumah atau musta'jir.

Pada sewa rumah ini Bapak Wahidin selaku perwakilan yang ditunjuk Ibu Hj Maemunah untuk menjadi perantara sewa kamar kosan, ia menjelaskan kondisi kamar kos tersebut pada musta'jir yakni Ilham Maulana. Dalam penjelasan ini Ilham Maulana mengetahui kondisi kamar kos, harga kamar kosan perbulan serta dari perlengkapan fasilitas dari kamar kosan tersebut. Kemudian Ilham Maulana juga menjelaskan kamar kosan tersebut akan digunakan tempat usaha kecil-kecilan sekaligus tempat penginapannya. Selain itu, kesepakatan harga sewa juga jelas antara Bapak Wahidin dan Ilham Maulana dengan Harga Rp. 400.000 dalam durasi satu bulan.

“Ilham Maulana saya sewa rumah ini dengan harga Rp 400.000 dengan durasi satu bulan. Rumah ini akan saya gunakan untuk tempat usaha kecil-kecilan serta tempat penginapan. Sewa ini di mulai dari hari ini”. Lalu Bapak Wahidin menjawab “Saya terima sewa kamar kosan dengan harga Rp 400.000 dengan durasi satu bulan, semoga kamar kosan ini bermanfaat dan saya mohon untuk menjaga dan merawat rumah ini dengan baik”. Lalu Ilham Maulana menjawab “Iya pak, saya akan rawat rumah ini dengan baik, terimakasih”.

Sebagaimana yang dijelaskan bahwa wakalah merupakan suatu tindakan pelimpahan kekuasaan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dalam mewakilkan hanya untuk melaksanakan sesuatu sebatas kuasa atau wewenang yang diperintahkan oleh pihak pertama.

Seperti dalam kasus ini, persewaan kamar kosan di Kelurahan Cokrodingrat Kecamatan Jetis Yogyakarta, terdapat akad yang dilakukan oleh wakil dengan musta'jir atau penyewa. Seperti adat kebiasaan masyarakat setempat melakukan akad sewa melalui hanya dengan lisan. Akad antara wakil dengan musta'jir atau penyewa dilandasi dengan saling rela atau tidak ada paksaan karena sesuai dengan kesepakatan diantara mereka.

Persoalan upah dan pengupahan sangat kompleks, dapat berpengaruh kepada kegiatan perusahaan secara keseluruhan. Upah adalah hak pekerja/buruh yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha atau pemberi kerja kepada pekerja/buruh yang ditetapkan dan dibayarkan menurut suatu perjanjian kerja, kesepakatan atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi pekerja/buruh dan keluarganya atas suatu pekerjaan dan/atau jasa yang telah atau akan dilakukan.

Penentuan upah bisa jadi sesuai dengan kebiasaan atau peraturan yang berlaku di sekitar. Bisa juga terjadi dari kesepakatan dari kedua belah pihak, bahkan ada pula makelar yang mendapatkan upah dari pihak penjual dan pembeli. Makelar berhak menerima imbalan setelah berhasil memenuhi akadnya, sedangkan pihak yang menggunakan jasa makelar harus memenuhi dengan segera memberikan imbalannya.⁷⁶

Secara umum upah merupakan pembayaran yang diterima buruh selama ia melakukan pekerjaan atau dipandang melakukan pekerjaan. “Upah adalah segala macam bentuk penghasilan (Carning), yang diterima buruh atau pegawai (tenaga kerja) baik berupa uang ataupun barang dalam jangka waktu tertentu pada suatu kegiatan ekonomi. Pengertian upah ini akan termasuk tunjangan jaminan sosial yang diterima oleh karyawan”.⁷⁷ Sebagaimana penjelasan tersebut upah merupakan pembayaran yang diterima buruh selama ia melakukan pekerjaan termasuk tunjangan-tunjingannya, sekedar tunjangan itu tidak termasuk tunjangan jaminan sosial

Seorang pekerja berhak menerima upahnya ketika sudah mengerjakan tugas-tugasnya, maka jika terjadi penunggakan gaji pekerja, hal tersebut selain melanggar kontrak kerja juga bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Islam. Selain ketepatan pengupahan, keadilan juga dilihat dari proporsionalnya tingkat pekerja dengan jumlah upah yang diterimanya.

Tujuan dibolehkan ujarah pada dasarnya adalah untuk mendapatkan keuntungan materil. Namun itu bukanlah tujuan akhir karena usaha yang dilakukan atau upah yang diterima merupakan sarana untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT. Dengan adanya ijarah akan mampu membina kerja sama antara mu‘jir dan mus‘tajir. Sehingga akan

⁷⁶ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 117

⁷⁷ Zainal Asikin, *Dasar-Dasar Hukum Perburuhan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 68

menciptakan kedamaian dihati mereka. Dengan diterimanya upah dari orang yang memakai jasa, maka yang memberi jasa dapat memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Apabila kebutuhan hidup terpenuhi maka musta'jir tidak lagi resah ketika hendak beribadah kepada Allah SWT. Dengan transaksi upah-mengupah dapat berdampak positif terhadap masyarakat terutama dibidang ekonomi, karena masyarakat dapat mencapai kesejahteraan yang lebih tinggi. Bila masing-masing individu dalam suatu masyarakat itu lebih dapat memenuhi kebutuhannya, maka masyarakat itu akan tentram dan aman.

Kendati demikian, akad yang dilakukan antara wakil dengan musta'jir tidak sesuai dengan akad yang dilakukan antara wakil dengan mu'ajir. Maka dalam hal ini akad tidak sah. Sebab sebagaimana konsep wakalah dimana pelimpahan kekuasaan oleh pihak pertama kepada pihak kedua atau wakil hanya melaksanakan sesuatu sesuai perintah oleh pihak pertama atau mu'ajir.

B. Hasil Pendapat Wakil Dari Sewa Kamar Kosan Menurut Hukum Islam

Setelah melihat praktik akad sewa antara wakil dan penyewa kamar kos-kosan maka berdapak pada keuntungan dari transaksi sewa kamar kos-kosan tersebut oleh wakil. Sebab keuntungan yang didapat wakil dari kesepakatan akad dengan Ibu Hj Maemunah sebagai pemilik rumah berkisar Rp 200.000. Selain itu, Bapak Wahdin juga mendapatkan hasil dari keuntungan akad yang disepakati dengan penyewa rumah yakni Ilham Maulana berkisar Rp 150.000.

Perbedaan harga sewa antara pemilik rumah dengan wakil kemudian antara wakil dengan penyewa ini yang menjadi persoalan. Memang akad yang dilakukan wakil tidak sepengetahuan mu'ajir sehingga hasil keuntungan didapatkan oleh wakil juga tidak sepengetahuan pemilik rumah. Sehingga menimbulkan pertanyaan apakah keuntungan ini diperbolehkan dalam agama Islam atau dilarang.

Sewa atau ijārah secara sedehana diartikan dengan suatu transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Objek transaksi ada dua, pertama, apabila yang terjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda maka disebut ijārah al-'ain atau sewa-menyewa, seperti sewa rumah untuk ditempati. Kedua, apabila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut ijārah al-zimmah atau upah-mengupah seperti upah menjahit pakaian dan lain sebagainya. Praktik sewa yang

baik dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah itu merupakan muamalah yang sesuai dengan syariat Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau mubah bila dilakukan dengan ketentuan yang ditetapkan Islam.

Ijarah dilihat dari segi istilah yaitu transaksi untuk mengambil manfaat dari barang atau jasa yang menjadi objek sewa menyewa dan sudah ada serah terima dari kedua belah pihak dan terdapat suatu ganti upah/ujrah. Dalam hal ini ketika yang diambil manfaat adalah berupa jasa atau tenaga maka imbalan yang diberikan adalah barang atau benda maka imbalannya adalah sewa. Akad al ijarah bisa berjalan ketika telah memenuhi unsur akad al ijarah yaitu, objeknya halal, terdapat jangka waktu, terdapat manfaat, dan terdapat upah/ujrah.⁷⁸

Sedangkan pengertian menurut ulama mazhab yaitu, Menurut ulama mazhab Hanafi, ijarah adalah suatu transaksi sewa menyewa untuk memiliki dan mengambil manfaat dari suatu barang, binatang dan manusia. Yang tidak mengurangi sama sekali dari suatu objek ijarah tersebut. Dengan lebih jelasnya akad al ijarah yang berpindah hanyalah manfaat dari objek akad al ijarah yang berupa barang, binatang, dan manusia. Manfaat yang diambil dari seorang manusia bisa seperti tenaga dan pikiran dan juga manfaat barang seperti dari kendaraan, rumah dan tanah⁷⁹

Bentuk kegiatan manusia muamalah seperti ijārah atau sewa menyewa dalam arti bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dengan jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, artinya pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Dengan istilah lain dapat disebut juga bahwa ijārah adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian. Seperti Sewa rumah untuk diambil manfaatnya dalam kehidupan sehari-hari.

Selain itu, agama Islam menghendaki agar dalam pelaksanaan ijārah senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya. Agar tidak

⁷⁸ Akhmad Mujahidin, Hukum Perbankan Syariah(Jakarta : Rajawali Press, 2016), hlm 136.

⁷⁹ Nasrun Haroen, Fiqih Muamalah(Jakarta: Gaya Media Pratama,2000), hlm 229.

merugikan salah satu pihak serta terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan agama. Dalam kerangka ini, ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam pelaksanaan aktivitas ijārah, yaitu:

1. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini, tidaklah boleh dilakukan akad ijārah oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.
2. Dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari mu'ajir atau orang yang menyewakan maupun dari musta'jir atau penyewa. Banyak ayat ataupun riwayat yang berbicara tentang tidak bolehnya berbuat khianat ataupun menipu dalam berbagai lapangan kegiatan, karena penipuan merupakan suatu sifat yang amat dicela agama. Dalam kerangka ini, kedua pihak yang melakukan akad ijārah pun dituntut memiliki pengetahuan yang memadai akad objek yang mereka jadikan sasaran dalam ber ijārah, sehingga antara keduanya tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan.
3. Sesuatu yang diakadkan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuai yang tidak berwujud.
4. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi ijārah mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Dalam hal ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat, baik kemaksiatan itu datang dari pihak penyewa atau yang menyewakan.
5. Pemberian upah atau imbalan dalam ijārah mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang atau jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini, imbalan ijārah bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan atau perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran. Sebagaimana praktek sewa kamar kos

antara Ilham Maulana dan Bapak Wahidin di Kelurahan Cokrodingrat. Mereka merupakan seorang kariawan Hoten Tentrem. Karena Ilham tidak mempunyai tempat tinggal maka Ilham Maulana menyewa kamar kosan tersebut.

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya tentang akad atau perjanjian bahwa harus dilakukan sesuai dengan yang telah apa yang disepakati oleh semua pihak yang berakad. Seperti al-Qur'an surat al Maidah ayat satu, Yang artinya “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُجْلَى الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ
إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.

Antara pemilik kamar kos-kosan atau mu'ajir dan wakil dapat mengatur suatu syarat tertentu mengenai jumlah harga sewa dan keuntungan yang di peroleh pihak wakil. Boleh dalam bentuk presentase dari penjualan, dan juga boleh mengambil dari kelebihan harga yang ditentukan oleh pemilik barang.

Maka pada masalah sewa menyewa ini, hasil yang didapat oleh Bapak Wahidin dari sewa kamar kos-kosan tersebut yaitu adalah riba. Sebab para wakil melakukan pembesaran harga sewa tanpa sepengetahuan mu'ajir sebagai pemilik rumah. Kasus ini seperti yang dijelaskan dalam surat Al-Maidah ayat 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُجْلَى الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ
إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.

Surat dari Ali Imron ayat 130

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”.

Riba merupakan tindakan pengambilan tambahan dalam suatu akad transaksi tertentu dimana pengambilan tambahan tersebut tanpa disertai imbalan tertentu. Dengan bahasa lain, riba adalah pengambilan tambahan dari harta pokok tanpa transaksi pengganti yang meligitimasi adanya penambahan tersebut.

Keridha'an dalam transaksi adalah merupakan prinsip. Oleh karena itu, transaksi barulah sah apabila didasarkan kepada keridhaan kedua belah pihak. Artinya tidak sah suatu akad apabila salah satu pihak dalam keadaan terpaksa atau dipaksa atau juga merasa tertipu. Bias terjadi pada waktu akad sudah saling meridhai, tetapi kemudian salah satu pihak merasa tertipu, artinya hilang keridhaannya, maka akad tersebut bisa batal. Sewa menyewa dikatakan sah jika kedua pihak yang mengadakan transaksi memenuhi persyaratan yang ditentukan yang ditetapkan yaitu

1. Dua orang yang melakukan akad

a. Berakal

Berakal berarti pihak yang akan melakukan transaksi mempunyai kemampuan dalam membedakan hal baik atau buruk.

b. Berniat dengan kehendak sendiri

Sewa menyewa yang dilakukan dengan keterpaksaan akan menyebabkan akad menjadi tidak sah sebab bukan atas dasar suka sama suka sehingga menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

c. Keadaan keduanya tidak mubazir

Keadaan mubazir berarti para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut bukan manusia yang boros (mubazir) sebab dalam hukum dikategorikan sebagai orang yang tidak cakap bertindak yaitu tidak bisa melakukan sendiri suatu perbuatan hukum.

d. Baligh

Baligh dalam hukum Islam adalah apabila telah bermimpi (bagi laki-laki) dan haid (bagi perempuan). Bagi anak yang sudah dapat membedakan

baik dan buruk namun belum baligh maka belum boleh melakukan perjanjian walaupun ada ulama membolehkan.

2. Tentang obyek sewa menyewa

Obyek sewa menyewa adalah benda yang menyebabkan perjanjian sewa menyewa terjadi. Obyek akad meliputi jasa dan upah.

a. Syarat-syarat yang berkaitan dengan jasa

Perjanjian sewa menyewa dianggap sah jika jasa yang menjadi obyek sewaan memenuhi syarat yang ditetapkan yaitu:

1. Kondisi barang bersih

Kondisi barang bersih berarti bahwa barang yang dipersewakan bukan benda bernajis atau benda yang diharamkan.

2. Dapat dimanfaatkan

Itu berarti pemanfaatan benda bukan untuk kebutuhan konsumsi tapi nilai benda tidak berkurang (permanen).

3. Milik orang yang berakad

Milik orang yang melakukan akad berarti bahwa orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa atas sesuatu barang adalah pemilik sah atau mendapat izin pemilik barang tersebut.

4. Mengetahui

Mengetahui diartikan melihat sendiri keadaan barang baik tampilan maupun kekurangan yang ada. Pembayaran kedua pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.

5. Barang yang diakadkan ada ditangan.

Perjanjian sewa menyewa atas suatu barang yang belum di tangan (tidak berada dalam penguasaan pihak yang mempersewakan) adalah dilarang sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian.

b. Syarat-syarat yang berkaitan dengan upah.

Upah adalah balasan dari salah satu pekerjaan. Agar perjanjian sewa menyewa dengan upah tersebut menjadi sah maka harus dipenuhi syarat-syarat upah antara lain:

1. Mengetahui jumlah upah

Mengetahui jumlah upah merupakan syarat yang disepakati ulama agar perjanjian sewa menyewa dianggap sah. Hal itu bertujuan untuk menghindari terjadi perselisihan.

2. Penyewaan dengan upah jumlah tertentu dari hasil produksi

Ketidakjelasan jumlah yang akan dihasilkan pada satu sisi dan ketidakmampuan membayar upah tersebut ketika terjadi transaksi pada sisi lain. Oleh karena itu ketentuan upah dalam sewa harus sejelas mungkin sejak awal.

Melihat hukum sewa kamar kos-kosan tersebut tidak sah. Sebab meski penyewa telah mendapatkan manfaat kamar kos-kosan tersebut tetapi akad yang dilakukan oleh wakil tidak sesuai dengan kesepakatan dengan mu'ajir yang seharusnya mana sesuai dengan kesepakatan tetapi wakil tidak memberitahukan perjanjian akad yang dilakukan dengan musta'jir sehingga berimplikasi pada keuntungan wakil adalah tidak sah atau riba.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah dilakukan analilsa bahwa sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Cokrodingrat No 72 Kecamatan Jetis Kota Yogyakarta dapat disimpulkan:

1. Akad sewa kamar kos-kosan tersebut tidak sah karena telah mengingkari batas kuasa pemilik kamar kos-kosan yang dillakukakan oleh wakil. Sebab wakil tidak sesuai dengan perjanjian atau akad mu'jir yang mana telah menetapkan fee kepada calon pengguna kamar kos-kosan tanpa sepengetahuan pemilik kamar kos-kosan dan calon pengguna kamar kos-kosan. Sehingga berimplikasi pada akad antara wakil dengan musta'jir karena tidak sesuai dengan yang diinginkan mu'ajir.
2. Hasil Keuntungan wakil dari sewa menyewa rumah tersebut adalah riba. Wakil menetapkan harga fee dengan musta'jir tetapi tanpa sepengetahuan mu'jir sebagai pemilik rumah.

B. Saran.

1. Sebaiknya bagi pemilik kamar kos-kosan harus lebih selektif memilih makelar yang ditunjuk agar tidak semenah-menah dalam memberi harga.
2. Makelar seharus memberitahu biaya fee di awal perjanjian dan tidak mengingkari batas kuasa yang di berikan oleh pemilik kamar kos-kosan tersebut.

Skripsi ini bermaksud untuk menguak praktik sewa kamar kos-kosan di Kelurahan Cokrodingrat No 72 Kecamatan Jetis Kota Yogyakarta. Praktik sewa kamar kos-kosan tersebut perlu dikaji kembali karena berbeda dengan praktik yang lain, yakni makelar meminta uang imbalan kepada calon pengguna kos atas jasanya tanpa sepengetahuan calon penghuni kamar kos-kosan sebelumnya, sehingga membawa sesuatu yang perlu untuk dibahas. Maka dari itu tulisan ini hadir sebagai salah satu penelitian mengenai sewa kamar kos-kosan dalam tinjauan hukum Islam. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam banyak hal, baik secara teknis, metodologis, maupun bahan materi kajian. Penulis berharap dan menerima partisipasi aktif pembaca baik kritik dan saran yang bersifat konstruktif guna perbaikan kedepan.

DAFTAR PUSTAKA

- Suhrawadi K Lubis, Farid Wadji, 20004, *Hukum Ekonomi Islam*, Ed. 1. Cet. 1, Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhammad & Lukman Fauroni, 2002, *Visi Al Qur'an Tentang Etika dan Bisnis*, Jakarta: Salemba Diniyah.
- Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, cet ke-1, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- FATWA NO: 93/DSN-MUI/IV/2014 TENTANG KEPERANTARAAN
- Rahmi Nur Kholisoh, 2014, *Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Daerah Pondok Aren Dintinjau Dari Hukum Islam*, (Skripsi UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2014)
- Ratri Widiastuti, 2010, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost Di Kelurahan Baciro*,(Skripsi UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2010)
- Muchsin, 2004, *Wanprestasi Sewa Menyewa Ruangan Perkantoran Di Gedung Petra Jasa*, (Skripsi UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2004)
- Lukman yutomo, 2013, *Upaya perusahaan rental menyelesaikan dan overmach yang terjadi kerusakan pada sewa menyewa mobil*, (Skripsi Universitas Brawijaya, Jakarta, 2013)
- Suteki Dan Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan praktik)*, Depok: Raja Grafindo Persada
- Kartini Kartono,1996, *Pengantar Metodologi Reseach Sosial*, Bandung: Mandar.
- Nur Khoirin, 2018, *Metode Penelitian Pendidikan Ragam, Model, Dan pendekatan*, Semarang: Southeast Asian Publishing
- Hendi suhendi, 2010, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers
- Abdullah Alwi Haji Hassan,1994, *Sales and Contracs In Early Islamic Commercial Law* Islamabad: Islamic Research Institute,
- Hamzah Yakub,1992, *Kode Etik Dagang Menurut Islam: Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomian*, Bandung: CV Diponegoro

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1991, Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Kedua, Jakarta : Balai Pustaka,

Masyfuk Zuhdi, 1993, Masailul Fiqhiyah, Jakarta : CV Haji Masagung,

M. Ali Hasan, 2004, Perantara perdagangan (orang yang menjualkan barang dan mencarikan pembeli), atau perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual-beli. M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalah, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada

Departemen Pendidikan Nasional, 2011, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2011

DEPAG RI, Al-Qur'an dan Terjemahan,

Masyfuk Zuhdi, Masail Fiqhiyah, Kapita Selekta Hukum Islam

DEPAG RI, Al-Qur'an dan Terjemahan

Hamzah Ya'qub, 1984, Kode Etik Dagang Menurut Islam Pola Pembinaan Hidup dalam Perekonomian Jakarta: CV. Diponegoro, 1984,

Hendi suhendi, 2010, Fiqh Muamalah, Jakarta: Rajawali Pers

Abdullah Alwi Haji Hassan, 1994, Sales and Contracs In Early Islamic Commercial Law, Islamabad: Islamic Research Institute,

Hamzah Ya'qub, Kode Etik Dagang

Nasrun Haroen, 2000, Fiqih Muamalah, Jakarta: Gaya Media Pratama

Mustafa al-Babi al-Halabi, 1992, Tafsir al-Maragi Juz I, terj. Ahmad Mustafa al-Maragi , Semarang: PT. Karya Toha Putra Semarang,

Helmi Karim, 2002, Fiqh Muamalah , Jakarta: Raja Grafindo Persada,

Ahmad Wardi Muslich, 2015, Fiqih Muamalat, cet. Ke-3, Jakarta: Amzah,

M. Yazid Afandi, 2009, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah* Yogyakarta: Logung Pustaka,

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalat*

Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*

Abdulah Amrin, 2011, *Meraih Berkah Melalui Asuransi Syariah*, Jakarta: Gramedia,

Dewi Wirdianingsih dan Barlinti, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana,

Masyfuk Zuhdi, 1993, *Masailul Fiqhiyah*, Jakarta: CV Haji Masagung,

M. Ali Hasan, 2004, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,

Saifuddin Mutjaba, 2007, *Masailul Fiqhiyah*, Jombang: Rousyan Fiqr,

Sayyid Sabiq, 1998, *Fiqh Sunnah* jilid 13, Bandung: Al-Ma'arif,

Menurut Imam Malik, 1970, syarat sifat harus disebutkannya jenis dan macamnya, yaitu pada sesuatu yang diambil manfaatnya. Pada barang yang diambil manfaatnya, maka harus diterangkan dapat dinaiki umpamanya, dan berupa kapasitas muatannya. Lihat Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* Jilid VIII, Terj. A. Hanafi, Jakarta: Bulan Bintang,

Salim, 2003, *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika,

Rachmat Syafi'I, 2001, *Fiqh Mu'amalah*, Bandung: CV Pustaka Setia,

Andri Soemitra, 2019, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, Jakarta: Prenadamedia Group,

Zainal Asikin, 2002, *Dasar-Dasar Hukum Perburuhan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,

Akhmad Mujahidin, 2016, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta : Rajawali Press,

LAMPIRAN





 **Wahid Goks** ► **INFO KOS DAN KONTRAKAN JOGJA** ...
Baru saja


Terima kos-kosan
Bebas jam malam
Ngga ada parkir mobil
Alamat
Belakang hotel tentrem

Fasilitas
Km dalam, dapur, kasur, parkir motor
Harga
400rb/bulan,
Harga 2 pun sama




Aturan

 Tulis komentar...  

 **Wahid Goks** ► **Info kos dan kontrakan jogja** ...
Baru saja

Terima kos-kosan
Bebas jam malam
Ngga ada parkir mobil
Alamat
Belakang hotel tentrem

Fasilitas
Km dalam, dapur, kasur, parkir motor
Harga
400rb/bulan,
Harga 2 pun sama



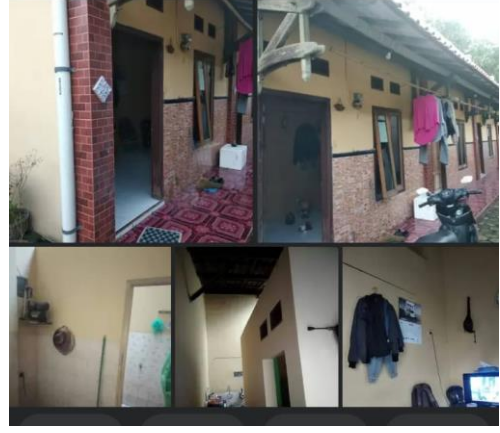
10.49 55%

← INFO KOST JOGJA ... ↗ 🔍

 **Wahid Goks**
Baru saja

Terima kos-kosan
Bebas jam malam
Nggak ada parkir mobil
Alamat
Belakang hotel tentrem

Fasilitas
Km dalam, dapur, kasur, parkir motor
Harga
400rb/bulan,
Harga 2 pun sama



 **Wahid Goks** ► INFO KOST JOGJA ...
Anggota Baru 1 menit

Sedia kamar kos-kosan
Bebas jam malam
Tidak ada parkir mobil
Lokasi
Belakang hotel tentrem
Fasilitas
Kamar mandi dlm, dapur, kasur.

Harga 400/bln
2orang pun sana

BIODATA PENULIS

Nama : Muhamad Zuhdan Haqiqi
Tempat, Tanggal Lahir : Tegal, 5 Maret 1997
Agama : Islam
Nomor Hp : 082242096762
E-Mail : zuhdanhaqiqi10@gmail.com
Alamat : Tembok Banjaran Rt 08/02 Kec Adiwerna Kab Tegal

Riwayat Pendidikan:

1. SDN 03 TEMBOK BANJARAN, Lulus Tahun 2009
2. SMPN 1 ADIWERNA, Lulus Tahun 2012
3. SMA AL-IRSYAD KOTA TEGAL, Lulus Tahun 2015
4. UIN WALISONGO SEMARANG, Lulus Tahun 2022