

**IMPLEMENTASI TERKAIT DENGAN *INDEKOS* DITINJAU DALAM
PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
(Studi Kasus pada Pemilik *Indekos* sekitar kampus Universitas Negeri Islam
Walisongo Semarang)**

SKRIPSI

**Disusun Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S.1)
Dalam Ilmu Ekonomi Islam**



Oleh :

Indah Ardia Rachmawati

1905026057

**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lampiran : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Skripsi

Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum. Wr. Wb.

Setelah membaca, mengadakan koreksi dan perbaikan sebagaimana mestinya, maka kami menyatakan bahwa skripsi saudara/i :

Nama : Indah Ardia Rachmawati

Nim : 1905026057

Fak/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Islam

Judul Skripsi : **Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Memilih Indeks dalam Prespektif Ekonomi Islam (Studi Kasus pada Mahasiswa Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang)**

Dengan ini kami mohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian harap maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 9 Juni 2023

Pembimbing 1

Prof. Dr. Hj. Siti Mujibatun, M.Ag.

NIP. 19590413 198703 2 001

Pembimbing 2

Riska Wjayanti, S.H, M.H

NIP. 199304082019032019

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. Dr. Hamka Km 2 (024) 7608454 Fax. 7608454 Semarang 50185
Website: <http://febi.walisongo.ac.id>

PENGESAHAN

Nama : Indah Ardia Rachmawati

Nim : 1905026057

Judul : Implementasi Terkait Dengan *Indekos* Ditinjau dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus pada Pemilik *Indekos* sekitar Kampus Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang)

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal: **20 Juni 2023**.

Dan dapat diterima sebagai pelengkap ujian akhir, guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) tahun akademik 2022/2023.

Semarang, 26 Juni 2023

Dewan Penguji,

Ketua Sidang

Drs. Zaenuri, M.H
NIP. 19610315 199703 1 001

Sekretaris Sidang

Riska Wijayanti, S.H., M.H
NIP. 199304082019032019

Penguji Utama I

Narudin, S.E., M.M
NIP. 19900523 201503 004

Penguji Utama II

Fita Nurotul Faizah, M.E
NIP. 199405032019032026

Pembimbing I

Prof. Dr. Hj. Siti Mujibatun, M.Ag.
NIP. 19590413 198703 2 001

Pembimbing II

Riska Wijayanti, S.H., M.H
NIP. 199304082019032019



HALAMAN MOTTO

وَيَرْزُقُهُ مِنْ حَيْثُ لَا يَحْتَسِبُ وَمَنْ يَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ فَهُوَ حَسْبُهُ إِنَّ اللَّهَ بَالِغُ أَمْرِهِ قَدْ جَعَلَ اللَّهُ لِكُلِّ شَيْءٍ قَدْرًا

“Dan Dia pun akan memberinya rezeki dari arah yang tidak disangka-sangkanya dengan memberikan kebutuhan fisik maupun kebutuhan ruhani. Dan barang siapa bertawakal kepada Allah dalam segala urusan, niscaya Allah cukup sebagai tempat mengadu bagi diri-nya. Sesungguhnya Allah melaksanakan urusan-Nya dengan penuh hikmah bagi manusia. Sungguh, Allah telah menjadikan segala sesuatu dengan kadarnya sehingga setiap orang tidak akan menghadapi masalah di luar batas kemampuannya.”

(QS. Al-Talaq: 3)

PERSEMBAHAN

Saya bangga dan diiringi rasa syukur pada Allah Subhanahu Wa Ta'ala, saya persembahkan karya ini kepada:

Orang tua saya tercinta, Bapak Iswinardi, S.Pd, M.M dan Ibu Siswati yang telah mensupport serta mendoakan saya disetiap langkah yang saya ambil. Terimakasih telah menjadi motivator terhebat, menjadi tangan kanan Allah untuk mendidik, membesarkan, merawat, memberi cinta kasih tulus, dan selalu melangitkan do'a untuk anak-anaknya, khususnya saya.

Almamater yang paling saya cintai dan saya banggakan, UIN Walisongo Semarang, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam khususnya program studi Ekonomi Islam, yang menjadi tempat saya menimba ilmu di bangku perkuliahan, yang tidak pernah terpikirkan sebelumnya.

DEKLARASI

DEKLARASI

Dengan penuh rasa tanggung jawab, kerendahan hati dan kejujuran. Penulis menyatakan bahwa skripsi berjudul "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Memilih *Indekos* dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus pada Mahasiswa Universitas Islam Negeri Walisongo)" tidak berisi materi yang telah ditulis orang lain untuk dipublikasikan. Demikian judul skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang tertera dan referensi yang menjadi sumber rujukan.

Semarang, 9 Juni 2022

Deklarator



Indah Ardia Rachmawati

NIM : 1905026057

v

PEDOMAN TRANSLITERASI HURUF ARAB KE HURUF LATIN

Transliterasi merupakan hal yang penting dalam skripsi karena pada umumnya banyak istilah Arab, nama orang, judul buku, nama lembaga dan lain sebagainya yang aslinya ditulis dengan huruf Arab harus disalin ke dalam huruf latin. Untuk menjamin konsistensi, perlu ditetapkan satu pedoman transliterasi sebagai berikut:

A. Konsonan

ا = 'a	ز = z	ق = q
ب = b	س = s	ك = k
ت = t	ش = sy	ل = l
ث = ts	ص = sh	م = m
ج = j	ض = dl	ن = n
ح = h	ط = th	و = w
خ = kh	ظ = Zh	ه = h
د = d	ع = 'a	ي = y
ذ = Dz	غ = gh	
ر = r	ف = f	

B. Vokal

اَ = a

اِ = i

اُ = u

C. Diftong

ay = اِي

aw = اُو

D. Syaddah (*Tasydid*)

Syaddah atau tasydid ditandai dengan konsonan ganda dan dengan huruf yang diberi tanda tasydid (ّ).

Contohnya: سَبُّورَةٌ : sabburotun

E. Kata Sandang

Kata sandang (...ال) ditulis dengan al-... misalnya المؤمنون = *al mu'minun*. Al- ditulis kecil kecuali jika terletak pada permulaan kalimat

F. Ta' Marbutah (ة)

Setiap ta' marbutah ditulis dengan huruf "h".

Contohnya : التوبة : *at-taubah*

ABSTRAK

Indekos merupakan jenis tempat tinggal sederhana yang digunakan sementara dan merupakan sistem dimana biaya pembayaran dilakukan secara bulanan atau semester. Berdasarkan surat An – Nahl ayat 80, Allah SWT memerintahkan semua hamba-Nya untuk mendukung aktivitas mereka dengan memiliki tempat tinggal. Kegunaan *indekos* dalam aktivitas sehari-hari yang dilakukan manusia akan optimal jika berdasarkan ajaran Islam yang mengandung nilai ibadah. hukum Islam itu berbeda-beda begitu juga dengan transaksi. Salah satunya adalah menyewa sebuah *indekos*. Perjanjian sewa sendiri merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak, apabila di kemudian hari dilanggar atau ditolak akan menjadi masalah yang perlu diselesaikan dengan memperhatikan beber apa aspek Implementasi penerapannya perlu memperhatikan perjanjian yang sudah disepakati bersama sebelumnya.

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Data lapangan diperoleh dengan melakukan observasi lapangan, dilanjutkan dengan wawancara, dokumentasi dan juga dengan mempelajari literatur dari tulisan-tulisan terkait sebelumnya. Data yang diperoleh kemudian diolah, dan relevan dengan teori sesuai dengan fenomena yang diteliti.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat dua faktor yang dapat mempengaruhi keputusan memilih *indekos*, yaitu faktor internal dan eksternal. Pelaksanaan praktik *indekos* ditinjau berdasarkan ekonomi Islam belum berbasis syariah salah satunya karena belum diterapkannya keterkaitan dasar hukum sewa-menyewa, rukun dan syarat sewa-menyewa terjadinya akad belum memenuhi manfaat objek bagi penyewa dan *indekos* berbasis syariah sebesar 52,5%. Penelitian ini menunjukkan bahwa mayoritas *indekos* memiliki kamar, kamar mandi, dapur, parkir motor, tetapi tidak ada mushola atau teras untuk menerima tamu .

Kata Kunci : *Indekos*, Sewa menyewa, Keputusan Pembelian, Syariah.

ABSTRACT

Boarding houses are a type of simple housing that is used temporarily and is a system where payment fees are made on a monthly or semester basis. Based on the letter An – Nahl verse 80, Allah SWT orders all His servants to support their activities by having a place to live. The use of boarding houses in daily activities carried out by humans will be optimal if they are based on Islamic teachings that contain religious values. Islamic law is different as well as transactions. One of them is renting a boarding house. The rental agreement itself is an agreement between the two parties, if in the future it is violated or rejected it will be a problem that needs to be resolved by taking into account several aspects of its implementation.

This type of research is a qualitative research with a descriptive approach. Field data was obtained by conducting field observations, followed by interviews, documentation and also by studying literature from previous related writings. The data obtained is then processed, and is relevant to the theory in accordance with the phenomenon being studied.

The results of this study indicate that there are two factors that can influence the decision to choose a boarding house, namely internal and external factors. The implementation of boarding house practices in terms of Islamic economics is not yet sharia-based, one of which is because the linkages to the legal basis of leasing, pillars and terms of leasing for the occurrence of contracts have not fulfilled the benefits of objects for sharia-based renters and boarding houses of 52.5%. This research shows that the majority of boarding houses have rooms, bathrooms, kitchens, motorbike parking, but there is no prayer room or terrace to receive guests.

Keywords: Boarding House, Leasing, Purchase Decision, Sharia.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'Alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya yang begitu luas, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Memilih *Indekos* dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus pada Mahasiswa Universitas Islam Negeri Walisongo)”. Shalawat serta salam tidak lupa penulis panjatkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad yang telah membawa umatnya menjadi umat yang berakhlakul karimah, berpengetahuan dan berintelektual.

Merupakan sebuah nikmat yang luar biasa bagi penulis, karena telah selesai melakukan penelitian dan menyusun hasil penelitian. Skripsi ini merupakan sebuah hasil akhir dari akumulasi proses pembelajaran yang penulis dapatkan selama penulis berkuliah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Uin Walisongo Semarang jurusan Ekonomi Islam. Penulis menyadari bahwa dalam proses pembelajaran selama berkuliah di FEBI UIN Walisongo Semarang hingga dalam penyusunan serta penulisan skripsi ini tidak dapat penulis selesaikan tanpa adanya do'a, bantuan, bimbingan dan dorongan semangat dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan banyak terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Imam Taufiq, M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Muhammad Syaifulloh, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. H. Ade Yusuf Mujaddid, M.Ag., selaku Ketua Jurusan S1 Ekonomi Islam.
4. Prof. Dr. Hj. Siti Mujibatun, M.Ag. selaku Dosen Pembimbing I dan wali dosen yang dengan tulus dan sabar dalam membimbing penulis, meluangkan waktu, memberikan do'a, semangat, nasehat dan cinta kasih tulus membimbing anak walinya sejak awal perkuliahan hingga akhir

5. Riska Wijayanti, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing II yang dengan tulus dan sabar dalam membimbing penulis, meluangkan waktu, memberikan do'a, semangat, serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
6. Prof. Mujiyono, MA. selaku Wali Dosen penulis selama proses menempuh pendidikan di UIN Walisongo Semarang.
7. Segenap Dosen dan Staff UIN Walisongo Semarang yang telah membagikan ilmunya dan memberikan pelayanan selama penulis menempuh pendidikan di UIN Walisongo Semarang.
8. Segenap Jajaran Dosen di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, yang telah membekali berbagai pengetahuan sehingga penulis dapat mengimplementasikan ilmu yang diberikan ke dalam penyusunan serta penulisan skripsi yang penulis lakukan.
9. Iswinardi, S.Pd, MM dan Siswati, kedua orang tua tercinta. Tanpa do'a-do'a yang beliau langitkan setiap malam, kasih sayang, semangat, nasehat, dan motivasi yang beliau berikan, dari dulu hingga nanti, penulis tidak dapat menyelesaikan studi sarjana dan menulis skripsi dengan baik. Ini menjadi awal bagi penulis untuk terus mengukir kebahagiaan untuk keduanya.
10. Adik Aryo Ardian Maulana dan Maulinda Khalisa Rezqiana yang telah memberikan do'a, semangat, motivasi, dan arahan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan studi dan skripsi dengan baik.
11. Soekandar dan Ngatini (Almh.) selaku kakek dan nenek penulis yang selalu mendoakan, dan memberi nasehat kepada penulis.
12. Sindi Rayhananda Pitaloka, Sinta Fadhillah S.E, Ayu Annisa Nur Wulandari yang telah memberi warna di kehidupan penulis, memberi semangat, pengalaman, pembelajaran, dan menjadi "rumah" kedua bagi penulis. Senang dan bersyukur bisa mengenal kakak tersayang.

13. Linda Ayu Vusparatih S. Akun, Risma Nur Awalia S. Akun, Ariani Destia, Umi Kulsum, Siti Lailatul Rizqiyah, Putri Batrisya Hannani, Laily Tasya Islami, Devi Hayyu yang telah menjadi teman dalam suka dan duka, sejak awal perkuliahan hingga saat ini. Semoga berakhirnya perkuliahan, tidak mengakhiri persahabatan kita.
14. Teman sekaligus keluarga besar Ekonomi Islam B 2019 yang menjadi teman seperjuangan dalam menempuh pendidikan di UIN Walisongo Semarang.
15. Serta terimakasih untuk semua pihak yang telah memberi warna dalam kehidupan perkuliahan penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Semoga selalu dalam lindungan Allah.

Penulis menyampaikan permohonan maaf apabila di dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Kritik dan saran masukan yang membangun sangat penulis butuhkan agar menjadi koreksi dan meningkatkan kualitas dari tulisan penulis. Penulis juga berharap semoga skripsi ini dapat berguna, khususnya bagi penulis dan tentunya kepada para pembaca. Akhir kata penulis ucapkan terimakasih atas segala perhatian yang diberikan.

Semarang, 9 Juni 2022

Penulis



Indah Ardia Rachmawati

NIM : 1905026057

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
PERSEMBAHAN	iv
DEKLARASI	v
PEDOMAN TRANSLITERASI	vi
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Manfaat penelitian	8
D. Tinjauan Pustaka	9
E. Metode Penelitian.....	15
F. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II LANDASAN TEORI	23
A. Pengambilan Keputusan	23
1. Pengertian Keputusan Pembelian	23
2. Fungsi dan Tujuan Pengambilan Keputusan	23
3. Proses Pengambilan Keputusan	24
4. Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen	26
B. Indekos	29
1. Pengertian <i>indekos</i>	29
2. Kamar <i>indekos</i>	30
3. Fungsi Tempat <i>indekos</i>	30
4. Arsitektur Islam	31

C.	Sewa-Menyewa <i>indekos</i>	33
1.	Pengertian Sewa-Menyewa.....	33
2.	Dasar hukum <i>ijarah</i>	33
3.	Keabsahan Akad	35
4.	Rukun dan syarat sewa-menyewa.....	36
5.	Pendapat Imam Syafi'i tentang sewa menyewa atau <i>ijarah</i>	39
BAB III	GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	40
A.	Gambaran Umum Kecamatan Ngaliyan.....	40
1.	Profil kecamatan Ngaliyan tahun 2020.....	40
2.	Potensi wilayah Tahun 2020.....	41
3.	Letak geografis	41
B.	Karakteristik Responden	41
1.	Jenis kelamin.....	41
2.	Usia.....	42
C.	Tata letak <i>indekos</i> syariah	42
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
A.	Faktor – faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa UIN Walisongo Semarang memilih <i>indekos</i>	45
B.	Praktik sewa-menyewa <i>indekos</i> ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam.....	59
BAB V	.....	73
PENUTUP	.....	73
A.	Kesimpulan.....	73
B.	Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	.....	75
LAMPIRAN	.....	81
PEDOMAN WAWANCARA	.....	82
DOKUMENTASI WAWANCARA DENGAN RESPONDEN	.....	108

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jumlah Mahasiswa UIN Walisongo Semarang Tahun 2018-2021	2
Tabel 1. 1 Hasil wawancara dengan RT, Pemilik Indekos	4
Tabel 1. 3 Penyajian Data Indekos Syariah	20
Tabel 3. 1 Usia	42
Tabel 4. 1 Persepsi	55
Tabel 4. 2 Pengetahuan	56
Tabel 4. 3 Pembelajaran	57
Tabel 4. 4 Orang yang berakad atau Aqid	60
Tabel 4. 5 <i>Sighat Akad</i>	61
Tabel 4. 6 Upah atau <i>ujrah</i>	64
Tabel 4. 7 Persentase <i>Indekos Kholi Fa Ma'wa</i>	67
Tabel 4. 8 Persentase <i>Indekos Pak Eri</i>	68
Tabel 4. 9 Persentase <i>Indekos Bu Hartini</i>	69
Tabel 4. 10 Persentase <i>Indekos simbah H. Umi Asri</i>	70
Tabel 4. 11 Persentase <i>Indekos Ungu Putri</i>	71
Tabel 4. 12 Total Persentase <i>Indekos</i> berbasis Syariah	71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang Masalah

Indekos merupakan jenis tempat tinggal sederhana yang digunakan sementara dan merupakan sistem dimana biaya pembayaran dilakukan secara bulanan atau semester. Sebagian besar *indekos* yang di tinggali mahasiswa hanya berupa sepetak kamar kosong yang luasnya bervariasi tergantung pemilik *indekos*. Mahasiswa memutuskan memilih tempat tinggal dengan keputusan pembelian yang tepat. Pengambilan keputusan ini didasarkan pada proses di antara alternatif yang berbeda untuk membuat sebuah keputusan dengan tepat. Pengambilan keputusan juga didasarkan pada persepsi konsumen terhadap pembelian barang berdasarkan kepuasan kebutuhan dan keinginan.¹

Kota Semarang merupakan salah satu Kota di Provinsi Jawa Tengah yang memiliki banyak perguruan tinggi baik Universitas Negeri maupun Universitas Swasta yang tersebar luas sebagai contoh yakni perguruan tinggi Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang yang terletak di Semarang Barat tepatnya di Ngaliyan.² Tersebarnya perguruan tinggi yang tidak sedikit di Semarang, maka dapat memberikan kesempatan maupun peluang bisnis yang ingin membangun *indekos* di daerah sekitar kampus agar dapat disewakan oleh para mahasiswa Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Kenaikan jumlah mahasiswa, maka secara otomatis dapat menimbulkan perkembangan kebutuhan bagi kesempatan penyewa *indekos* atau kontrak rumah.

Mayoritas pelajar setelah lulus SMA akan melanjutkan pendidikannya di perguruan tinggi, penulis mengambil salah satu contohnya adalah perguruan tinggi negeri seperti Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang yang terbukti dari peningkatan jumlah pendaftar dari tahun ke tahun.

¹ Sutisna, *Perilaku Konsumen Dan Komunikasi Pemasaran*, Bandung, ROSDA: 2002, h. 15.

² Ferrydhotin Jannah, *Analisis pengaruh lokasi dan harga terhadap keputusan mahasiswa dalam memilih tempat indekos*, Semarang: UIN Walisongo Semarang, 2019, h. 3.

Tabel 1. 1 Jumlah Mahasiswa UIN Walisongo Semarang Tahun 2018-2021

No.	Uraian	Tahun			
		2018	2019	2020	2021
1.	Mahasiswa Aktif	10.650	18.422	18.059	20.486

Sumber 1 walisongo.ac.id

Mahasiswa baru yang berasal dari penjurur daerah mengharuskan mereka untuk merantau. Secara otomatis, mahasiswa baru perlu mencari tempat tinggal selama di tanah rantau baik berupa *indekos* atau rumah kontrakan. Tempat tinggal merupakan salah satu dari 3 kebutuhan mendasar terdapat 3 yakni sandang, pangan, dan papan. Mahasiswa UIN Walisongo Semarang yang bukan merupakan warga asli Kota Semarang juga tentunya menemukan masalah utama yakni mencari tempat tinggal yang sesuai dengan kebutuhan mahasiswa tersebut. Melihat kebutuhan mahasiswa yang beragam, maka dari itu menjadikan pemilik *indekos* berlomba-lomba untuk menyediakan *indekos* sesuai kebutuhan mahasiswa. Lalu, mahasiswa akan mempertimbangkan pilihan antara *indekos* atau kontrak rumah. Maka dari itu secara otomatis, jumlah rumah yang ada di sekitar area kampus akan menjadi pertimbangan bagi mahasiswa untuk menetapkan pilihan *indekos* atau kontrak rumah.³

Pelaksanaan semua kegiatan kita Allah SWT pun menjelaskan dalam Al-Qur'an surah An-Nahl ayat 80 yang berbunyi :

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا
تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ^٤ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا
وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ

Arti surat An-Nahl ayat 80 : “Allah menjadikan bagimu rumah sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu dari kulit binatang ternak (sebagai rumah (kemah) yang kamu merasa ringan (membawa)-nya pada waktu kamu bepergian dan bermukim. (Dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta, dan

³ Dahlia, Skripsi: “Analisis Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Kos dan Kontrak Rumah (Studi Pada Mahasiswa Jurusan Ekonomi Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten)”, Banten: UIN-IR, 2022, h. 1-2.

bulu kambing peralatan rumah tangga serta kesenangan sampai waktu (tertentu).”⁴

Berdasarkan surat An – Nahl ayat 80, Allah SWT memerintahkan semua hamba-Nya untuk mendukung aktivitas mereka dengan memiliki tempat tinggal. Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan manusia yang harus dipenuhi oleh setiap manusia. Dengan kata lain tempat tinggal biasanya dianggap sebagai rumah dengan bentuk berupa bangunan sederhana yang memberikan perlindungan, ketenangan, dan kesempatan untuk bertemu dengan keluarga. Islam sendiri tidak mengabaikan segala aspek kehidupan manusia. Tentunya kebutuhan manusia harus terpenuhi untuk mendukung segala aktivitasnya. Oleh karena itu umat Islam harus menjaga serta membangun mata pencaharian seluruh warganya agar dapat memenuhi kebutuhan dasarnya. Adapula penentuan utama tempat tinggal dan kebutuhan yang lainnya.⁵ Kegunaan *indekos* dalam aktivitas sehari-hari yang dilakukan manusia akan optimal jika berdasarkan ajaran Islam yang mengandung nilai ibadah. Rumah dan lingkungannya harus dirancang berdasarkan konsep arsitektur Islam.⁶

Hasil survey yang peneliti lakukan kepada Putri (selaku pegawai kecamatan Ngaliyan) beliau mengatakan “untuk data *indekos* sendiri itu tidak ada karena rata – rata pemilik *indekos* itu tidak melaporkan bahwa ia memiliki *indekos*, terkadang juga biasa dilihat yang dikiranya itu rumah pribadi ternyata itu dibuat *indekos* jika menginginkan info lebih detail dan sesuai dengan keaslian sumber bisa melakukan survey ke RT/ RW nya langsung”.⁷

Hasil yang didapat dari wawancara *door to door* ke rumah RT, pemilik *indekos* berada \pm 1 kilometer dari Kampus UIN Walisongo Semarang, yang mana ada beberapa kos sebagai berikut :

⁴ surah An-Nahl ayat 80

⁵ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, Jilid II, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995, h.40.

⁶ Nur Hasan, Indrawati dan Riza Zahrul Islam, “*Metode Perancangan Rumah Dan Lingkungannya Berdasarkan Arsitektur Islam*,” laporan ringkasan, Jurnal publikasi ilmiah UMS, April, 2009, h. 1.

⁷ Wawancara kepada Ibu Putri pegawai kecamatan Ngaliyan, pada 7 Desember 2022.

Tabel 1. 2Hasil wawancara dengan RT, Pemilik Indekos

No.	Nama RT / pemilik kost	Alamat	Pemilik indekos
1.	Bu Resty (RT & pemilik kost)	Jln. Ringin Sari 2 RT 1/RW 9, Kelurahan Purwoyoso, Kecamatan Ngaliyan	15 indekos
2.	Bu Ria (RT)	Jln. Tanjungsari RT 1/ RW 5, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan. Ngaliyan	5 indekos
3.	Pak Kasmat (RT)	Jln. Tanjung Sari Utara RT 7 / RW 5, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan. Ngaliyan, 50185	± 100 rumah dan indekos & indekos saja
4.	Bu Fajar (RT)	Jln. Margoyoso RT 5 / RW 4, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan. Ngaliyan	± 15 indekos
5.	Pak Aris Sumarno (RT)	Dukuh / Kampung Kliwonan, RT 06/ RW 07, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan. Ngaliyan	5 indekos
6.	Pak Nugroho (RT)	Jln. Wismasari V, No. 1, RT 1 / RW 8 , Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan. Ngaliyan, 50181	9 indekos
7.	Bu Agus (RT)	Jln. Nusa Indah 1, RT 2 / RW 05 , Kelurahan Tambakaji, Kecamatan. Ngaliyan, 50185	20 indekos
8.	Bu Irmawati (pemilik kost)	Jln. Perum BPI Blok F-29 RT 8 / RW 10, Kelurahan Purwoyoso, Kecamatan. Ngaliyan	7 indekos
9.	Pak Juwanto (RT)	Jln. Segaran Baru, RT 4 / RW 11, Kelurahan Purwoyoso, Kecamatan. Ngaliyan	8 indekos
Jumlah Total			184 indekos

Sumber 2 Bapak dan Ibu RT Kecamatan Ngaliyan.

Mahasiswa dapat menemukan *indekos* di sekitar UIN Walisongo Semarang dengan radius 1 kilometer dari kampus. Hal ini membuat penduduk setempat berlomba – lomba membangun rumah *indekos* di sekitar kampus serta menawarkan fasilitas dimulai dari sederhana sampai fasilitas mewah.⁸ Kegiatan ekonomi bukan hanya uang, uang hanyalah sebagian kecil dari kegiatan ekonomi. Ekonomi merupakan perbandingan biaya untuk melakukan kegiatan ekonomi dengan hasil yang diperoleh dan membuat pilihan berdasarkan pro dan kontra. Selain itu, kewirausahaan ditentukan tidak hanya dengan memenuhi kebutuhan fisik dan non fisik untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Akan tetapi juga perlu mengutamakan komunikasi yang positif, saling menguntungkan, terwujudnya

⁸ Winda Puswining Rahayu dan Lativa Hartiningtyas, *Pengaruh Lokasi, Harga, Fasilitas, dan Kenyamanan Terhadap keputusan mahasiswa MBS dalam menyewa kamar kost*, Jurnal Riset Ilmiah, Vol. 1, N0. 3, November 2022, h. 2.

keadilan dan tindakan yang tidak saling merugikan ini merupakan salah satu dari banyaknya faktor penting untuk perjanjian bisnis yang baik.⁹

Area sekitar kampus dengan radius satu kilometer merupakan daerah yang terbilang cukup strategis untuk membangun sebuah *indekos* bagi mahasiswa, contohnya seperti Tanjung Sari, Ringin Sari, Karonsih, Nusa Indah, dan lain sebagainya. Tempat tinggal yang sesuai dengan keinginan para mahasiswa, juga akan menjadi pertimbangan yaitu mempertimbangkan wilayah dekat kampus, anggaran sewa, serta sarana prasarana yang ditawarkan oleh jasa *indekos*.

Mayoritas orang akan merasa lebih mudah untuk melakukan semua tugas apabila lokasinya strategis. Faktor utamanya yaitu lokasi yang strategis, merupakan tempat yang ideal bagi mahasiswa untuk mendapatkan *indekos* dekat dengan kampus dan mudah diakses seperti warung makan, fotokopi, pasar, supermarket dan kebutuhan lainnya.¹⁰ Selain faktor lokasi adapula faktor yang perlu diperhatikan mahasiswa ketika menentukan *indekos* yakni harga sewa, semakin lengkap fasilitas yang diberikan maka harganya akan semakin mahal. Sebaliknya, bila fasilitas yang disediakan oleh pihak *indekos* atau penyedia jasa *indekos* lebih sedikit maka harga sewanya cenderung lebih murah. Selain itu, tingkat ketenangan juga sangat berpengaruh terhadap keputusan mahasiswa untuk dihuni. Ketenangan inilah yang mendorong mahasiswa untuk tinggal di *indekos* pada waktu yang lama. Penghuni, pemilik rumah *indekos* serta lingkungan kurang lebih turut andil dalam menciptakan ketenangan tersebut.

Muamalah merupakan transaksi yang terjadi karena aturan Tuhan Yang Maha Esa yang harus diikuti dan menyesuaikan diri dalam kehidupan sosial untuk menjaganya. Kaidah fiqh menyatakan bahwa hukum jual beli pada prinsipnya diperbolehkan sepanjang dalil tidak menghalanginya. Tujuan dari pekerjaan tersebut yaitu untuk menciptakan hubungan yang harmonis antar manusia, sehingga tercipta kedamaian dan ketentraman. Manusia sendiri merupakan

⁹ Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2003), h.38.

¹⁰ S. Amilia dan Iriyani, *Pengaruh Lokasi, Harga, dan Fasilitas terhadap Keputusan Sewa Kamar Kost Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Samudra*, Jurnal Manajemen dan Keuangan, Vol. 08, No. 3, 2019, h. 267.

mahluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain. Setiap orang mempunyai keinginan untuk saling membantu sesama, juga saling bertukar kebutuhan dalam kepentingan hidup.

Sebagaimana diketahui, hukum Islam itu berbeda-beda begitu juga dengan transaksi. Salah satunya adalah sewa-menyewa. Menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan yang sudah dilakukan oleh banyak orang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Contohnya dalam hal menyewa sebuah *indekos*.¹¹ Perjanjian sewa sendiri merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak, apabila di kemudian hari dilanggar atau ditolak akan menjadi masalah yang perlu diselesaikan dengan memperhatikan beberapa aspek. Pelaksanaan perjanjian sewa yang disepakati dengan rukun dan syarat harus dilakukan oleh kedua belah pihak. Dikarenakan keduanya memiliki kewajiban serta hak yang wajib dipatuhi. Selain itu tidak ada pihak yang diizinkan untuk menghentikan atau membatalkan isi perjanjian tanpa sepengetahuan pihak lain.¹²

Kegiatan sewa – menyewa *indekos* juga perlu memperhatikan isi perjanjian yaitu dalam sistem pembayaran yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak apabila suatu saat penghuni *indekos* itu merasa tidak betah untuk tinggal di tempat *indekos* tersebut. Maka ada pembahasan mengenai uang sewa yang akan dikembalikan atau tidak. Kita ketahui bahwa dalam kegiatan sewa menyewa ini tentunya tidak mudah, namun dalam implementasi penerapannya perlu memperhatikan perjanjian yang sudah disepakati bersama sebelumnya.

Menurut Muhammad Abdul Mannan, ekonomi Islam merupakan ilmu sosial yang mempelajari masalah ekonomi kerakyatan yang diilhami oleh nilai-nilai Islam. Pandangan Islam memandang bahwa manusia adalah ciptaan Allah SWT yang paling sempurna. Islam jelas menginginkan pemeluknya cerdas dan pandai, salah satunya yaitu memiliki hak untuk memilih dan memutuskan apakah akan memenuhi kebutuhan dan dapat menyelesaikan masalah yang dihadapinya. Oleh

¹¹ Aminah Sari Pulungan, “Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos,” *El-Thawalib*, Vol. 2, no. 3 (2021), h. 140.

¹² Abdul Rahma Ghazaly, Gufron Ihsa, Sapiudin Sidiq, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2010, h. 277.

sebab itu peneliti ingin mengetahui *indekos* mana saja yang terkait dengan penerapan perspektif ekonomi Islam, yaitu *indekos* berbasis syariah.

Terdapat pula beberapa penelitian terdahulu mengenai Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Memilih *Indekos*. Penelitian yang telah dilakukan oleh Mutia Sumarni dan Sri Wahyuni (2021), H. Hastono (2020), Shafwan Nugraha (2019), Muhammad Rio (2019), Vina Maria Ompusunggu, dkk (2022), menyatakan bahwa faktor yang mempengaruhi keputusan memilih rumah kost yaitu faktor harga, faktor lokasi yang strategis, faktor fasilitas, minat, keamanan, kenyamanan, perilaku konsumtif yang mementingkan keinginan daripada kebutuhan, faktor kebersihan serta keberadaan teman – teman di kos. Penelitian ini sejalan dengan fenomena yang terjadi pada mahasiswa saat memilih *indekos* pada masa perkuliahan.

Penelitian terdahulu telah melakukan mengenai praktik sewa menyewa *indekos* yang ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam. Penelitian yang telah dilakukan oleh Lutfi Rahman, dkk (2021), H. Muammar Arafat Yusmad (2017), Erlina Romdloni (2020), Aminah Sari Pulungan dan Ikhwanudin Harahap (2021), Syalsya Elsa Fadillah, dkk (2022) hasil tersebut menyatakan bahwa perjanjian sewa tidak sesuai fatwa Majelis Ulama DSN Indonesia. 112/DSN-MUI/IX/2017 diantaranya mu'jir yang tidak cakap hukum, manfaat barang tidak dapat dikembalikan, sewa tidak jelas, dan syarat tidak pasti yang tidak dibenarkan dalam hukum Islam. Penerapan konsep pola tata ruang syariah dan pemenuhan perjanjian sewa oleh masyarakat desa Sihitan kota Padangsidangpuan ingkar janji terhadap penyewaan kamar kos. Ketentuan akad sewa menyewa haram karena mengandung Gharar dan bertentangan juga dengan prinsip ijarah. Penelitian ini juga sejalan dengan fenomena yang terjadi di masyarakat mengenai sewa – menyewa *indekos* yang dilakukan secara sederhana tanpa dihadirinya saksi.

Berdasarkan fenomena yang terjadi serta adanya kesenjangan perbedaan hasil dari beberapa penelitian terdahulu maka perlu dilakukan penelitian lanjutan mengenai praktik sewa-menyewa *indekos* ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam. Kesimpulan dari pemaparan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan

penelitian berjudul “Implementasi Penerapan Terkait Dengan *Indekos* Ditinjau Perspektif Ekonomi Islam”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka rumusan masalahnya adalah sebagai berikut :

1. Apa saja faktor - faktor yang mempengaruhi keputusan dalam memilih *indekos* pada Mahasiswa UIN Walisongo Semarang?
2. Bagaimana praktik dalam melakukan sewa – menyewa *indekos* ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam?

C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui faktor - faktor yang mempengaruhi keputusan dalam memilih *indekos* Pada Mahasiswa UIN Walisongo Semarang.
- b. Untuk mengetahui kesesuaian praktik dalam melakukan sewa – menyewa *indekos* ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam.

2. Manfaat penelitian

a. Manfaat Teoritis

- 1) Sebagai sumber informasi penulis untuk mengetahui Faktor – faktor yang mempengaruhi keputusan dalam memilih *indekos* perspektif Ekonomi Islam Pada Mahasiswa UIN Walisongo Semarang.
- 2) Dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan pemikiran bermanfaat bagi peneliti selanjutnya.

b. Manfaat Praktis

- 1) Dapat dijadikan acuan dan informasi secara fakta saat penentuan *indekos* baik oleh mahasiswa/mahasiswi pada saat pendidikan perguruan tinggi di kota Semarang.
- 2) Dapat menyampaikan informasi kepada masyarakat ataupun pebisnis hendak dalam membangun *indekos* yang banyak peminat dan disukai oleh mahasiswa/mahasiswi.

D. Tinjauan Pustaka

Penelitian mengenai Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Dalam Memilih *Indekos* Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Mahasiswa UIN Walisongo Semarang). Adanya keterkaitan dengan pokok permasalahan yang akan diteliti, maka dari itu perlu adanya beberapa referensi dari karya ilmiah dalam bentuk jurnal – jurnal. Hasil penelitian tersebut dapat disajikan sebagai acuan dan perbandingan dengan penelitian yang akan dilakukan. Berikut beberapa referensi ataupun rujukan dari sumber jurnal :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Mutia Sumarni dan Sri Wahyuni, (2021), berjudul “Determinan Keputusan Mahasiswa Ekonomi Syariah Memilih Rumah Kost (Studi Kasus Mahasiswa Prodi Ekonomi Syariah IAIN Langsa)”. Mutia Sumarni dan Sri Wahyuni meneliti permasalahan utama yang dihadapi oleh mahasiswa dalam memilih rumah kost. Hasil yang didapatkan bahwa terdapat 3 faktor yang mempengaruhi keputusan memilih rumah kost yaitu faktor harga, faktor lokasi, faktor kondisi rumah dan sisanya dijelaskan variabel yang tidak ada pada penelitian ini sebesar 75,8%.¹³

Penelitian ini dapat diketahui persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Persamaannya yaitu membahas tentang faktor keputusan pemilihan rumah *indekos* bagi mahasiswa. Penelitian ini dilakukan dengan pencarian faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa memilih lebih mendalam serta dikaitkan dengan teori perspektif Ekonomi Islam.

2. Penelitian yang dilakukan oleh H. Hastono, (2020) yang Berjudul “Faktor-Faktor Pendukung Prestasi Belajar Mahasiswa (Studi pada Mahasiswa Penghuni Rumah Kost Di Lingkungan Kampus Universitas Teknologi Yogyakarta)”, H. Hastono meneliti mengenai pengaruh prestasi belajar

¹³ Mutia Sumarni and Sri Wahyuni, “Determinan Keputusan Mahasiswa Ekonomi Syariah Memilih Rumah Kost (Studi Kasus Mahasiswa Prodi Ekonomi Syariah IAIN Langsa),” Jurnal Mahasiswa Akuntansi Samudra (Jmas) 2, no. 3 (2021), h. 230- 240.

mahasiswa selama menempuh pendidikan akan berpengaruh pada pemilihan rumah kos yang nantinya akan dihuni serta pengalaman hidup yang di alami oleh beberapa individu. Maka dari itu, perlu dilakukan pemilihan *indekos* yang baik. Hasil penelitiannya menyatakan bahwa faktor – faktor pendukung prestasi belajar mahasiswa penghuni rumah kost di lingkungan kampus Universitas Teknologi Yogyakarta faktor utamanya yaitu berdasarkan harga, fasilitas serta minat.

Penelitian ini bisa kita ketahui persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Persamaannya membahas tentang pemilihan hunian *indekos* pada mahasiswa. Sedangkan perbedaan pada penelitian ini yaitu dilakukan pencarian faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa memilih *indekos* lebih mendalam serta dikaitkan konsep perspektif Ekonomi Islam.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Shafwan Nugraha, (2019). Judul penelitian “Keputusan Mahasiswa Memilih Tempat Indekos Di Mamuju: Focused Group Discussion dengan Mahasiswa Jurusan Manajemen Stie Muhammadiyah Mamuju”. Penelitian ini memfokuskan pada pemiliha¹⁴n *indekos* yang ditentukan dengan beberapa kriteria berdasarkan pertimbangan yang sangat penting dalam memilih sebuah *indekos*. Penelitian dilakukan secara eksploratif dengan metode kualitatif. Sedangkan teknik pengumpulan datanya dengan menggunakan metode *foused group discussion* (FDG), data yang dikumpulkan berupa triangulasi dengan pengisian kuesioner yang disebarakan oleh peserta FGD. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat 8 kriteria penentuan dalam memilih *indekos* antara lain keamanan, kenyamanan, fasilitas yang lengkap, sewa harga *indekos*, jarak antar kampus, fasilitas umum, adanya minimarket atau pasar, jarak yang strategis agar dapat memudahkan untuk dijangkau. Berdasarkan beberapa kriteria di

¹⁴ Arman Syah and Angga Pratama, FAKTOR-FAKTOR PENDUKUNG PRESTASI BELAJAR MAHASISWA (STUDI PADA MAHASISWA PENGHUNI RUMAH KOST DI LINGKUNGAN KAMPUS UNIVERSITAS TEKNOLOGI YOGYAKARTA), Jurnal Kharisma Dan Denok, Vol. 4 No. 3 Juni 2020, 2020) 4, no. 3 (2020): h. 59 – 65.

atas, maka kriteria paling penting salah satunya yaitu kriteria keamanan. Yang mana biasanya kriteria ini dianggap tidak terlalu penting.¹⁵

Penelitian ini bisa kita ketahui persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Persamaannya membahas tentang faktor penentuan hunian *indekos* bagi mahasiswa. Sedangkan perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu faktor penentuan yang dijelaskan secara umum, dengan menggunakan metode penelitian kualitatif serta ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Lutfi Rahman, Asep Dede Kurnia, Saepul Bahri, Ahmad Ali Sopian pada tahun 2021 berjudul “Tinjauan Ekonomi Syariah dalam Sewa Menyewa Produk Indihome di PT. Telkom Kandatel Purwakarta”. Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan deskriptif-kualitatif. Masalah penelitian ini yaitu penerapan Indihome PT. Telkom Indonesia dalam mekanisme sewa – menyewa yang di implementasikan. Hasil dari penelitian ini yaitu mengenai proses yang dilakukan pada saat sewa menyewa Indihome yang tentunya memiliki ketentuan prosedur perusahaan. Metode transaksi yang digunakan dengan pelanggan registrasi dapat melalui *offline* yang dilakukan secara langsung serta *online* melalui aplikasi My IndiHome dan *Call Centre* ke PT. Telkom. Apabila ditinjau dari segi ekonomi syariah, maka sewa menyewa IndiHome ini termasuk ke dalam sewa menyewa yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 112/DSN-MUI/IX/2017, di antaranya terkait dengan ketentuan mu’jir yang tidak cakap hukum, ketentuan manfaat objek yang tidak bisa disewakan kembali dan waktu sewa yang tidak jelas.¹⁶

¹⁵ Nugraha Shafwan, “Keputusan Mahasiswa Memilih Tempat Indekos Di Mamuju: Focused Grup Discussion Dengan Mahasiswa Jurusan Manajemen STIE Muhammadiyah Mamuju,” *Jurnal Ilmiah Ilmu Manajemen* 1, no. 2 (2019): 1–17.

¹⁶ Luthfi Rahman et al., “Tinjauan Ekonomi Syariah Dalam Sewa Menyewa Produk IndiHome Di PT. Telkom Kandatel Purwakarta,” *EKSISBANK: Ekonomi Syariah Dan Bisnis Perbankan* 5, no. 1 (2021): 98–113, <https://doi.org/10.37726/ee.v5i1.105>.

Persamaan penelitian terdahulu ini meneliti tentang Tinjauan Ekonomi Syariah dalam Sewa di bidang pelayanan jasa. Sedangkan perbedaan penelitian ini yaitu pada praktik sewa - menyewa *indekos* di bidang pelayanan jasa yang dikaitkan dengan Ekonomi Islam.

5. Penelitian dilakukan oleh H. Muammar Arafat Yusmad, pada tahun 2017 dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kebun Di Desa Pompengan Kecamatan Lamasi Timur Tinjauan Ekonomi Islam”. Hasil penelitian ini mengenai praktik sewa menyewa kebun di Desa Pompengan Kec. Lamasi Timur Kab. Luwu yang belum memenuhi syarat yang ada pada akad sewa menyewa. Objek yang diperoleh dari sewa menyewa yaitu hasilnya, dikarenakan bahwa sulit diprediksi mengenai apakah kebun akan mendapatkan hasil panen yang baik atau tidak. Selain itu, sewa menyewa kebun di Desa Pompengan Kec. Lamasi Timur Kab. Luwu tampaknya mengandung unsur ketidakpastian (*gharar*), judi, dan penipuan yang dalam hukum atau ekonomi Islam dilarang keberadaannya karena dapat merugikan salah satu pihak. Praktik sewa menyewa kebun merupakan pengalihan nama akad dari jual beli *mu'awadhah* karena pada dasarnya yang diambil dari sewa menyewa kebun adalah hasil dan materi tersendiri dari kebun tersebut bukan manfaat seperti sewa menyewa pada umumnya. Praktik yang dilakukan dalam akad tidak adanya surat perjanjian antara kedua belah pihak jadi, dapat disimpulkan bahwa praktik sewa menyewa Kebun di Desa Pompengan Kec. Lamasi Timur Kab. Luwu lebih banyak unsur kezaliman serta berakibat timbulnya ketidakadilan kedua belah pihak.¹⁷

Penelitian ini bisa kita ketahui persamaan dan perbedaannya dengan penelitian yang sedang dilakukan. Persamaannya membahas tentang praktik sewa – menyewa dalam perjanjian sewa menyewa yang ditinjau dari Ekonomi Islam. Sedangkan perbedaannya yaitu penelitian ini dalam

¹⁷ H Muammar Arafat Yusmad and Puspa Puspa, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa -Menyewa Kebun Di Desa Pompengan Kecamatan Lamasi Timur Tinjauan Ekonomi Islam,” *Al-Amwal : Journal of Islamic Economic Law* 2, no. 2 (2017): 128–47, <https://doi.org/10.24256/alw.v2i2.635>.

pelaksanaan praktik sewa – menyewa *indekos* ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam.

6. Penelitian Vina Maria Ompusunggu, Rikawati Ginting Munthe, Mirikel Purba, Wulan Anggrini Sembiring, pada tahun 2022 dengan judul penelitian “Analisis Faktor Yang Memengaruhi Keputusan dalam Memilih Tempat *Indekos* Pada Mahasiswa Universitas Quality” metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan menggunakan metode pengumpulan data wawancara, observasi dan dokumentasi. Permasalahan yang terdapat pada penelitian yaitu proses pengambilan keputusan mahasiswa dalam memilih *indekos*. Hasil penelitian Proses gender dalam memilih keputusan menurut jenis kelamin perempuan dipengaruhi oleh faktor kenyamanan, keamanan dan lingkungan yang membuat mereka merasa aman serta tenang. Sedangkan, laki – laki dipengaruhi oleh faktor fasilitas yang ditawarkan, harga yang murah, faktor kebersihan serta keberadaan teman – teman di *indekos*. Kesimpulan dari peneliti, terdapat 4 urutan faktor mahasiswa dalam mengambil keputusan *indekos* yaitu faktor kenyamanan, faktor harga, faktor fasilitas.¹⁸

Penelitian ini bisa kita ketahui persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Persamaannya membahas mengenai proses pengambilan keputusan mahasiswa dalam memilih *indekos*. Tetapi perbedaannya yaitu mencari faktor keputusan pembelian memilih hunian *indekos* lebih mendalam dan dikaitkan dengan teori Ekonomi Islam.

7. Penelitian dilakukan oleh Erlina Romdloni tahun 2020, berjudul “Identifikasi Rumah *Indekos* Berbasis Syariah Di Jalan Menco Vii (Penekanan Pada Pola Tata Ruang)” penelitian ini memfokuskan pada pencarian penyebab terjadinya *indekos* menyimpang terutama sebab dari segi arsitekturnya, yang meliputi pola tata ruang yang berpengaruh pada kegiatan penghuni *indekos* dan Zonasi ruang *indekos*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui *indekos*

¹⁸ Vina Maria Ompusunggu et al., “Analisis Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Dalam Memilih Tempat *Indekos* Pada Mahasiswa Universitas Quality” Vol. 1, No. 2, 2022, h 69–75.

dengan konsep pola tata ruang syariah yang mengedepankan nilai-nilai Islam sehingga permasalahan yang terjadi bisa di minimalisir. Objek penelitian dilakukan di Jalan Menco Raya yang mana terdapat berbagai jenis rumah *indekos* untuk mahasiswa. Sampel diambil secara acak di Jalan Menco VII yang terdapat lima *indekos* khusus putri. Metode penelitian menggunakan deskriptif kualitatif melalui teknik observasi dan wawancara. Hasil penelitian menemukan bahwa keberadaan zona public berupa ruang tamu, dapat meminimalisir terjadinya pergaulan bebas, karena tamu tidak dapat masuk ke kamar *indekos* (putri). Disamping penyelesaian arsitektural, keberadaan penjaga *indekos* sebagai elemen non-arsitektural penting juga untuk menjamin keamanan penghuni *indekos*.

Penelitian ini bisa kita ketahui persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Persamaannya membahas tentang *indekos* berbasis syariah. Sedangkan perbedaannya penelitian ini yaitu dilakukan di Kota Semarang oleh mahasiswa Universitas Islam negeri Walisongo Semarang.¹⁹

8. Penelitian yang dilakukan oleh Aminah Sari Pulungan dan Ikhwanudin Harahap, pada tahun 2021 yang berjudul “Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar *Indekos*”, dengan masalahnya yaitu meninjau praktiknya fiqh muamalah dalam pelaksanaan sewa menyewa kamar *indekos*. Jenis penelitian yang dilakukan yaitu penelitian kualitatif dengan menggunakan metode penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan dari berbagai aspek guna memecahkan masalah yang ada. Hasil penelitiannya yaitu pelaksanaan sewa menyewa kamar *indekos* di Desa Sihitang Kota Padangsidempuan yang bertentangan dengan *fiqih* muamalah karena tidak sesuai dengan perjanjian kontrak di awal yang di akibatkan dari

¹⁹ Erlina Romdloni and Alpha Febela Priyatmono, “Identifikasi Rumah Indekos Berbasis Syariah Di Jalan Menco VII (Penekanan Pada Pola Tata Ruang),” *Sinektika: Jurnal Arsitektur* 17, no. 1 (2020): 67–72, <https://doi.org/10.23917/sinektika.v17i1.10869>.

ingkar janji penyewaan kamar *indekos* yang merupakan kebiasaan pemilik kamar *indekos* tersebut.²⁰

Penelitian ini bisa kita ketahui persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Persamaannya membahas tentang praktik pelaksanaan sewa menyewa *indekos* yang sesuai dengan Ekonomi Islam. Tetapi perbedaannya yaitu penelitian ini dilakukan di Kota Semarang oleh mahasiswa Universitas Islam negeri Walisongo Semarang.

9. Penelitian dilakukan oleh Syalsya Elsa Fadillah, Ramdan Fawzi, Panji Adam Agus Putra, pada tahun 2022 dengan judul “Analisis *Fiqih* Muamalah terhadap Sistem Pembayaran Penyewaan Kamar Kos Sebelum Jatuh Tempo”. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dan jenis data penelitian lapangan. Dengan menggunakan teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara, dokumentasi, dan studi literatur. Analisis data yang digunakan yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian ini sewa kamar Bu Linda dan Pak Agam dalam sistem pembayaran sewa yang tidak sesuai dengan ketentuan akad sewa menyewa yaitu syarat sahnya saling ridha antara kedua belah pihak. Praktik sewa menyewa ini sendiri mengandung unsur *gharar* maka dalam hal ini, haram hukumnya dikarenakan tidak sesuai dengan prinsip *ijarah*.²¹

Penelitian ini bisa kita ketahui persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Persamaannya membahas tentang praktik sewa menyewa ditinjau Ekonomi Islam. Perbedaan yang terletak pada penelitian ini yaitu praktik sewa menyewa berbasis syariah.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

²⁰ Pulungan, *Pelaksanaan...*, h. 139-151.

²¹ Syalsya Elsa Fadillah, Ramdan Fawzi, and Panji Adam Agus Putra, “Analisis Fikih Muamalah Terhadap Sistem Pembayaran Penyewaan Kamar Kos Sebelum Jatuh Tempo,” *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 2, no. 1 (2022): 122–28, <https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i1.223>.

Gorman dan Clayton menyebutkan bahwa penelitian kualitatif yaitu menganalisis makna peristiwa dari yang sudah diamati penulis, lalu untuk hasil laporan akan berisi pengamatan beberapa kejadian yang di observasi.²² Penelitian yang dilakukan ini termasuk ke dalam penelitian lapangan (*field research*) yang mana merupakan penelitian langsung untuk dilakukan di lapangan dengan beberapa responden tentunya.²³

Penelitian lapangan bertujuan untuk melakukan penelitian guna mendapatkan data atau informasi langsung dengan mendatangi subjek penelitian. Penelitian bersifat deskriptif merupakan penelitian yang mampu memaparkan gejala, peristiwa ataupun kejadian yang sedang terjadi saat ini.²⁴

Penelitian kualitatif ini dilakukan kepada mahasiswa yang memilih *indekos* area sekitar kampus UIN Walisongo Semarang guna memahami lebih mendalam mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi mahasiswa memilih *indekos* dalam perspektif Ekonomi Islam.

2. Sumber dan Jenis Data

Dalam mengumpulkan data serta informasi yang didapatkan dalam suatu penelitian dengan menggunakan data antara lain :

a. Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diambil langsung dan dikumpulkan dari sumber asli.²⁵ Dalam penelitian ini dengan menggunakan data primer melalui observasi dan wawancara dengan 10 responden yang memenuhi kriteria dalam pemenuhan kebutuhan dalam penelitian. 10 responden tersebut merupakan 5 penyewa *indekos* dan 5 pemilik *indekos*.

²² Septiawan Santana, Menulis Ilmiah : Metode penelitian Kualitatif, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2007, edisi pertama, h. 28.

²³ Susiadi, *Metode Penelitian*, Lampung: Pusat Penelitian dan penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015, h.9.

²⁴ Sumadi suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, h. 80.

²⁵ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011, h. 96.

Teknik yang digunakan oleh peneliti yakni *purposive sampling*. *Purposive sampling* yaitu teknik pengambilan sampel dari sumber data yang telah dipilih oleh peneliti dan sesuai dengan kriteria yang ditetapkan.²⁶

b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diambil dari sumber yang sudah ada sebelumnya, baik oleh peneliti atau lembaga terkait yang berguna untuk mendukung sebuah penelitian.²⁷ Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini seperti buku, jurnal penelitian, dan *website* yang telah ditetapkan secara resmi oleh lembaga pemerintahan terkait. Mengenai permasalahan yang akan diteliti mengenai faktor - faktor yang mempengaruhi keputusan memilih *indekos* dalam perspektif Ekonomi Islam (Studi kasus pada mahasiswa Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang).

3. Metode Pengumpulan Data

Berikut metode yang digunakan oleh peneliti agar penelitian ini mendapatkan hasil yang akurat, yaitu:

a) Metode Wawancara

Teknis yang dilakukan peneliti untuk wawancara yaitu langsung mendatangi responden yakni pemilik *indekos* dan penyewa *indekos*. Peneliti melakukan wawancara dengan tujuan untuk memperoleh informasi dari sesi pertanyaan wawancara yang ditujukan kepada 5 orang penyewa *indekos* dan 5 pemilik *indekos* mengenai faktor - faktor yang mempengaruhi keputusan memilih *indekos* dalam perspektif Ekonomi Islam (Studi kasus pada mahasiswa Universitas Negeri Islam Walisongo Semarang).

²⁶ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, Bandung: Alfabeta, 2015.h.218-2019

²⁷ Yusuf, M. Daris, Lukman, Analisis Data Penelitian (Teori & Aplikasi dalam Bidang Perikanan), Bogor: PT. Penerbit IPB Press, 2019, h. 80.

Penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling* dengan memilih responden sesuai kriteria yang sudah ditetapkan oleh peneliti atau bisa dikatakan dalam pemilihan responden secara berantai atau multi tingkat. Jadi, jumlah responden penelitian menjadi semakin banyak dan semakin luas jangkauannya.²⁸

Penggunaan teknik *purposive sampling* sendiri menggunakan kriteria yang sudah peneliti tetapkan sebagai berikut :

- 1) Wawancara dengan responden yaitu mahasiswa aktif UIN Walisongo Semarang.
- 2) Mahasiswa UIN Walisongo Semarang angkatan 2019 -2021.
- 3) Wawancara dengan pemilik *indekos*.

b) Metode Observasi

Observasi yang akan dilakukan oleh peneliti adalah observasi langsung dengan mencermati perilaku dan aktivitas seseorang. Observasi yang dilakukan di lapangan pada pra penelitian dan saat penelitian guna membantu menambah informasi bagi peneliti. Observasi dilakukan pada tanggal 5 Desember 2022.

c) Dokumentasi

Penyajian data yang akan dilakukan dengan data lokasi penelitian yang berada di sekitar area kampus UIN Walisongo Semarang dengan radius 1 kilometer.

4. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data induktif untuk mendeskripsikan ataupun menjelaskan hasil penelitian dalam proses analisis data. Teknik analisis data induktif yaitu secara umum teknik analisis data yang menurut fakta atau fenomena di lapangan ke dalam teori yang sudah

²⁸ Wijaya Hengki, *Teknik Pengambilan Sample, Purposive Sampel Dan Snowball Sampling*, Historis: Jurnal Kajian, Penelitian & Pengembangan Pendidikan Sejarah, Vol. 06, NO. 01, 2021, h.33-39.

ada.²⁹ Penelitian ini bertujuan untuk menemukan faktor - faktor yang mempengaruhi keputusan memilih *indekos* dalam perspektif Ekonomi Islam (studi kasus pada mahasiswa Universitas Negeri Islam Walisongo Semarang). Proses pengumpulan data menggunakan tahapan teknik analisis sebagai berikut :

a. Reduksi Data

Reduksi data artinya meringkas, memilah hal – hal yang utama, dengan memusatkan pada hal yang penting, pola serta tema yang akan dicari. Data yang sudah direduksi akan mendapatkan gambaran yang jelas bagi peneliti serta memudahkan untuk mengumpulkan data selanjutnya. Kemudian mencarinya bila perlu. Selain itu, peneliti tetap menjaga keaslian data, khususnya pada data yang bersifat substansial. Pada tahapan ini, peneliti akan lebih mudah dalam menyimpulkan hasil penelitian dan nantinya pembaca dapat dengan mudah memahami hasil penelitian secara terstruktur.

Peneliti melakukan wawancara kepada pemilik dan penyewa *indekos* guna menemukan hasil tentang faktor - faktor yang mempengaruhi keputusan memilih *indekos* dalam perspektif Ekonomi Islam (studi kasus pada mahasiswa Universitas Negeri Islam Walisongo Semarang). Hasil wawancara tersebut memudahkan penulis dalam menemukan hasil yang mudah agar bisa disampaikan oleh pembaca.

b. Data *Display* (Penyajian Data)

Menampilkan data bisa berupa uraian singkat, bagan, hubungan kategori, diagram dan lain – lain. Miles and Huberman mengatakan bahwa penyajian data yang sering dilakukan dalam penelitian kualitatif yaitu data berupa teks yang bersifat naratif. Menampilkan data yang dapat dipahami untuk merencanakan kerja selanjutnya. Penyajian data yang

²⁹ Bakhurudin Al Habsy, *Seni Memahami Penelitian Kualitatif dalam Bimbingan dan Konseling, (Studi Literatur)*, JURKAM: Jurnal Konseling Andi Matappa, 2017, Vol. 1, No. 2, h. 90-100.

dilakukan peneliti dengan menggunakan data tabel dan uraian singkat yang sesuai dengan teori guna menemukan hasil penelitian, berikut tabel mengenai penilaian rumah indekos syariah :

Mengidentifikasi indekos yang dikategorikan menjadi 3 yaitu: syariah, semi syariah, atau non syariah.

Tabel 1. 3 Penyajian Data Indekos Syariah

No	Kriteria <i>indekos</i> syariah	Hasil
1.	Terdapat tiga kategori penzoningan ruang yaitu zona privat, zona publik, dan zona servis.	
2.	Ada penutup antara ruang privat dan publik sehingga privasi penghuni terjaga.	
3.	Terdapat hijab (penghalang) antara laki-laki dan perempuan (tidak bercampur).	
4.	Terdapat mushola/ ruang sholat.	
5.	Ruang tamu diletakkan di luar rumah (teras)	
6.	Letak tempat tidur membujur utara-selatan, supaya penghuni dapat tidur menghadap kiblat.	
7.	Peletakan kloset tidak menghadap kiblat.	
8.	Kamar mandi dan kloset berada pada ruang terpisah.	

Penyajian data dari tabel narasumber memberi tanda centang (✓) yang sesuai dan tanda (✗) tidak sesuai. Presentasi yang dihitung seberapa besar hasil persentase konsep penataan ruang syariah yang diterapkan pada indekos perhitungan diterapkan sesuai dengan persentase yang tertera pada rumus :

$$x = \frac{a}{8} \times 100\%$$

Keterangan :

X = hasil persentase

a = skor

Hasil penelitian dibagi menjadi tiga penilaian yakni :

- Kategori syariah dengan nilai persentase $\geq 75\%$
- Kategori semi syariah dengan nilai persentase antara 30% - 74%

➤ Kategori non-syariah dengan nilai persentase > 30%.³⁰

c. *Conclusion Drawing* atau *Verification* (Penarikan Kesimpulan)

Miles and Huberman mengatakan bahwa proses ketiga dalam menganalisis data kualitatif yaitu penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal masih bersifat sementara apabila bukti – bukti tidak kuat maka pengumpulan data tidak dapat dilakukan ke tahap pengumpulan berikutnya. Lalu, apabila kesimpulan awal ditemukan oleh bukti – bukti yang valid serta konsisten pada saat melakukan penelitian di lapangan maka data yang dikumpulkan bersifat kredibel.³¹

Peneliti melakukan pengumpulan data dengan hasil wawancara dan observasi secara langsung kepada pemilik *indekos* dan penyewa *indekos* di sekitar kampus UIN Walisongo Semarang. Dari hasil wawancara tersebut kemudian peneliti dapat dengan mudah menyimpulkan dengan bukti yang relevan.

F. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini peneliti menjelaskan terkait dengan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penelitian. Bab pertama ini adalah arah serta tujuan dalam penelitian.

BAB II: LANDASAN TEORI

Bab II akan menjelaskan konsep kunci serta teori yang berkaitan relevan pada topik penelitian. Penyusunan definisi secara konseptual bertujuan untuk menyamakan persepsi antara peneliti dengan pembaca serta memberikan batasan pada masalah pada variabel penelitian tepat sasaran dan konsisten dengan perencanaan yang dilakukan oleh peneliti, selain itu peneliti juga menjelaskan relevansi atau keterkaitan antara teori dengan fenomena yang akan diteliti.

³⁰ Erlina Romdloni and Alpha Febela Priyatmono, “Identifikasi Rumah Indekos Berbasis Syariah Di Jalan Menco VII (Penekanan Pada Pola Tata Ruang),” *Sinektika: Jurnal Arsitektur* , Vol. 17, no. 1 (2020): h. 68-69.

³¹ Winarni, teori ...,h.172-174.

BAB III : GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN DAN PROFIL RESPONDEN

Bagian bab ini menjelaskan gambaran umum lokasi penelitian yang berada di sekitar kurang lebih satu kilometer dari kampus Universitas Negeri Islam Walisongo Semarang. Gambaran umum berupa sejarah UIN Walisongo Semarang, visi, misi dan tujuan UIN Walisongo, letak geografis, karakteristik responden yang berkaitan dengan deskripsi lokasi penelitian. Deskripsi profil responden mengenai faktor - faktor yang mempengaruhi keputusan memilih *indekos* dalam perspektif Ekonomi Islam (Studi kasus pada mahasiswa Universitas Negeri Islam Walisongo Semarang) selama masa aktif dalam perkuliahan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN

Bagian ini merupakan pokok pembahasan dalam penulisan skripsi dengan membahas faktor - faktor yang mempengaruhi keputusan memilih *indekos* dalam perspektif Ekonomi Islam (Studi kasus pada mahasiswa Universitas Negeri Islam Walisongo Semarang).

BAB V : PENUTUP

Bagian bab ini dapat mengambil kesimpulan dan saran. Topik penelitian ini bisa dijadikan sebagai saran bagi peneliti selanjutnya yang memiliki relevansi dengan yang berhubungan topik penelitian ini. Saran bagi pembaca bisa dijadikan pedoman dalam memilih *indekos*, mencari referensi yang cocok untuk *indekos* dari informasi yang didapat melalui keluarga, teman, kerabat terdekat. Kesimpulan berisi tentang hasil penelitian secara ringkas.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengambilan Keputusan

1. Pengertian Keputusan Pembelian

- a. Menurut George R Terry, pengambilan keputusan merupakan penentuan alternatif tindakan (*action*) tertentu dari 2 atau lebih alternatif yang ada.
- b. Menurut S. P. Siagian, pengambilan keputusan merupakan sebuah pendekatan sistematis terhadap sifat alternatif yang akan dihadapi, dan bertindak berdasarkan perhitungan atau disebut tindakan yang paling tepat.
- c. Menurut James A.F stoner, pengambilan Keputusan yaitu suatu proses yang digunakan untuk memecahkan masalah.

Dari pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa pengambilan keputusan adalah proses penentuan pilihan alternatif terbaik dari sebagian alternatif agar terstruktur guna menganalisis sebagai suatu cara memecahkan sebuah permasalahan.

2. Fungsi dan Tujuan Pengambilan Keputusan

- a. Fungsi pengambilan keputusan yakni sesuatu yang bersifat futuristic yang berhubungan dengan masa depan, dimana dampak ataupun pengaruhnya hendak berlangsung dalam jangka waktu panjang. Hal ini, dijadikan langkah awal dari seluruh aktivitas manusia yang sadar serta terarah, baik secara individual maupun secara berkelompok, selain itu juga baik secara institusional maupun organisasional.
- b. Tujuan pengambilan keputusan dibedakan menjadi 2 tipe yaitu bersifat tunggal dan bersifat ganda.
 - 1) Tujuan Bersifat Tunggal : terjadi ketika apa yang dihasilkan hanya terkait dengan satu masalah. Diputuskan satu kali dan tidak ada hubungannya dengan masalah lain.
 - 2) Tujuan Bersifat Ganda : terjadi ketika lebih dari satu masalah yang terlibat dalam keputusan yang akan dibuat. Ini berarti bahwa ketika keputusan dibuat secara bersamaan, 2 atau lebih masalah yang

mungkin saling bertentangan atau tidak akan dibahas. keputusan semacam ini jauh lebih kompleks, sebab ketidaktepatan dalam pengambilan keputusan dapat berimplikasi pada munculnya permasalahan lainnya.³²

3. Proses Pengambilan Keputusan

a. Pengenalan Kebutuhan

Pengenalan kebutuhan merupakan sebuah langkah awal dari suatu permasalahan yang di alami oleh konsumen agar segera dituntaskan. Seseorang akan merasa lapar maka dari itu memerlukan solusi guna mewujudkan kebutuhan akan rasa laparnya dengan cara makan. Jika seorang konsumen tersebut sedang sakit maka Ia akan membutuhkan dokter ataupun puskesmas guna memperoleh obat untuk menangani sakitnya.³³ Pengenalan kebutuhan secara sadar diperlukan pula komponen lainnya untuk mengatasi kebutuhan tersebut. Pengumpulan dari sumber informasi terdapat beberapa konsumen pemasar yang sanggup mengenali permasalahan yang terjadi agar dapat memunculkan perhatian pada suatu jenis produk tertentu. Kemudian pemasar akan meningkatkan strategi pemasaran untuk meningkatkan minat konsumennya.³⁴

b. Pencarian Informasi *Intelligence* Konsumen

Konsumen mencari sumber data informasi, proses informasi selektif, dan konsumen memilah informasi yang sangat relevan dengan manfaat yang mereka cari dan konsisten dengan keyakinan dan perilaku mereka. Proses informasi ini meliputi kegiatan seperti pengambilan, pengamatan, penguasaan, penyimpanan dalam memori, dan pengambilan catatan informasi.³⁵ Sumber –sumber informasi konsumen meliputi :

1) Sumber Pribadi : keluarga, teman, tetangga, kerabat terdekat.

³² Hamdani, *Teori dan Prakti Pengambilan Keputusan Dalam Perspektif Manajemen dan Akuntansi*, Jakarta: Mitra Wacana Media, Edisi Pertama, 2018, h. 25-26.

³³ Riski Dermawan, *Pengambilan Keputusan Landasan Filosofi, Konsep Dan Aplikasi*, Bandung : Alfabeta, 2013, h. 212.

³⁴ A.B.Susanto, *Manajemen Pemasaran di Indonesia*, Jakarta : Selemba Empat, 2000, h. 251.

³⁵ Panji Anorga, *Manajemen Bisnis*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009, h. 228.

- 2) Sumber Niaga / Komersial : iklan, tenaga penjual, kemasan serta spanduk.
- 3) Sumber Umum : media massa serta organisasi konsumen.
- 4) Sumber pengalaman : penanganan, penyelidikan, penggunaan produk.³⁶

c. Evaluasi Alternatif

Evaluasi alternatif, yaitu bagaimana konsumen mengolah informasi guna menghasilkan suatu pilihan merek. Konsumen sampai pada sikap mereka terhadap label yang berbeda melalui beberapa prosedur evaluasi. Bagaimana konsumen mengevaluasi alternatif tergantung pada masing-masing konsumen dan situasi pembelian tertentu.³⁷ Pada saat mengevaluasi alternatif – alternatif yang berpotensi, konsumen cenderung menggunakan 2 jenis data antara lain :

- 1) Daftar merek yang mereka rencanakan digunakan dalam menentukan (*evoked set*).
- 2) Kriteria yang akan digunakan guna mengevaluasi tiap – tiap merek.³⁸

d. Pembelian

Keputusan pembelian konsumen merupakan membeli merek yang sangat disukai, tetapi 2 faktor bisa berbeda antara niat pembelian serta keputusan pembelian.³⁹

e. Evaluasi Pasca Pembelian

Kinerja produk sesuai harapan konsumen, maka konsumen akan puas. Jika tidak, peluang pembelian kembali akan menurun.⁴⁰ Proses pengambilan keputusan, yang mana kita akan berhadapan dengan nilai-

³⁶ Dedy Ansari Harapan, *Analisis Faktor – faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian konsumen di pajak usu (PAJUS)*, Jurnal Keuangan dan Bisnis Analisis, Medan, Vol. 7, No. 3, November, 2015, h. 232.

³⁷ Philip Kotler dan Gary Armstrong, *Prinsip – prinsip Pemasaran*, edisi 12 jilid 1, diterjemahkan oleh Bob Saran, dari judul Asli *Principles of Marketing Twelfth Edition*, Jakarta: Penerbit Erlangga, 2008, h. 180-181.

³⁸ Ristiayanti Prasetyo dan John J.O.I Ihalauw, *Perilaku Konsumen*, Yogyakarta: Andi, 2005, h. 233-234.

³⁹ Philip Kotler dan Gary Armstrong, *Prinsip-prinsip ...*, h. 180

⁴⁰ Panji Anorga, *Manajemen Bisnis...*, h. 228

nilai masa depan yang akan mencapai tingkat tertentu yang tidak akan bisa ditemukan oleh manusia. Pemilihan alternatif seringkali didasarkan pada beberapa kriteria yang serupa, misalnya pengecekan pengeluaran, penyesuaian target waktu. Kriteria yang digunakan mempengaruhi alternatif pilihan.⁴¹ Berdasarkan pengertian di atas, maka proses keputusan pembelian dapat dirangkum sebagai pengenalan kebutuhan, pencarian informasi, evaluasi alternatif, keputusan pembelian, dan tindakan pasca pembelian.

4. Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen

Terdapat 2 faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian konsumen yaitu Faktor Internal dan Faktor Eksternal sebagai berikut :

a) Faktor Internal

Pengaruh faktor internal atau faktor individu yakni persepsi, keluarga, motivasi dan keterlibatan, pengetahuan sikap, pembelajaran, kelompok usia dan gaya hidup yang seringkali berperan penting dalam pengambilan keputusan konsumen. Terutama ketika ada keterlibatan tinggi dan risiko yang dirasakan terkait dengan produk atau layanan dengan fasilitas publik. Berikut penjelasan mengenai macam-macam faktor internal :

1) Persepsi

Persepsi yaitu tahapan yang dilakukan oleh individu guna memperoleh, mengatur, memproses, dan menjelaskan informasi yang sama serta dapat dirasakan secara berbeda oleh orang yang berbeda. Persepsi individu terhadap penjelasan fakta tergantung pada pengetahuan, pengalaman, pendidikan, minat dan perhatian. Persepsi yang didapatkan berbeda tiap individunya nantinya akan dijadikan pertimbangan dalam pengambilan sebuah keputusan oleh individu tersebut.

⁴¹ George R. Terry, *Prinsip - Prinsip Manajemen*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2003, h. 36.

2) Keluarga

Keluarga merupakan sekumpulan 2 orang atau lebih yang memiliki hubungan darah, perkawinan, adopsi atau tempat tinggal. Anggota keluarga yaitu ayah, ibu, anak, kakek, nenek, paman dan bibi yang memiliki potensi yang kuat terhadap perilaku pembeli. Pembahasan ini bisa dimengerti sebab anggota keluarga antara satu anggota keluarga dengan anggota keluarga lainnya memiliki dampak serta karakter yang sama dalam sebuah pembelian. Keluarga juga merupakan faktor utama di mana keputusan akan ditentukan.

3) Motivasi dan keterlibatan

Seseorang akan memilih produk dengan tujuan guna memuaskan kebutuhannya. Motivasi adalah penyebab yang terjadi pada perilaku. Sedangkan, motif yaitu susunan yang mengarahkan perilaku dan memberikan arah pasti pada reaksi yang dihasilkan serta dapat mencerminkan pengaruh yang datang dari dalam diri. Motivasi adalah keadaan individu yang menentukan untuk diambil atau tidaknya suatu keputusan.

4) Pengetahuan

Secara umum, pengetahuan yaitu sebagai berita yang dapat disimpan dalam memori. Informasi Konsumen terdiri dari 3 macam yakni informasi produk, informasi pembelian, dan informasi penggunaan. Tersedianya informasi dapat memilih mana keputusan yang diambil paling tepat.

5) Sikap

Sikap adalah nilai yang berbeda mengenai suka atau tidak suka. Sikap ini diekspresikan kepada objek yang bisa bersifat personal ataupun non-personal. Sikap dan keyakinan merupakan sebuah kekuatan yang kuat dan secara langsung menentukan persepsi dan perilaku konsumen terhadap suatu produk atau merek yang bisa

diubah melalui komunikasi tanggapan serta informasi yang diberikan secara efektif kepada konsumen agar mampu memilih produk baru atau merek dari perusahaan yang sudah tersedia. Sikap adalah bagaimana kita memandang situasi saat mengambil sebuah keputusan.

6) Pembelajaran

Pembelajaran muncul pada saat konsumen mencoba untuk memuaskan kebutuhan serta keinginan mereka. Mereka akan terus mencoba atau membeli sebuah produk yang berbeda sampai mereka benar-benar puas. Produk yang paling memuaskan akan diputuskan pada kesempatan berikutnya. Pembelajaran yaitu upaya dalam menentukan pilihan keputusan yang kemudian menentukan apakah itu layak untuk diputuskan atau tidak.

7) Kelompok Usia

Usia yakni dampak individu pada saat membuat keputusan. Usia anak - anak dalam mempertimbangkan keputusan sangatlah cepat, yang mana cenderung tidak terlalu banyak pertimbangan. Pengambilan keputusan di usia remaja mulai terdapat pertimbangan dengan beberapa hal yakni model, desain, dan lain-lain. Mereka sendiri belum bisa untuk mengatur emosionalnya dengan tepat. Keputusan pembelian produk yang dilakukan oleh orang tua pada umumnya akan bersifat rasional dengan mempertimbangkan banyak hal, seperti harga, keuntungan, dan lain sebagainya. Kelompok usia saat ini dalam membuat keputusan termasuk kategori usia pertimbangan tanpa tergesa-gesa.

8) Gaya Hidup

Gaya hidup yaitu memperlihatkan kehidupan seseorang dalam menjalani hidupnya, bagaimana dia menghabiskan uang dan bagaimana dia menggunakan waktunya. Mengklasifikasikan

kelompok segmentasi pasar berdasarkan gaya hidup konsumen, bagaimana mereka menghabiskan waktunya, bagaimana konsumen tertarik, konsep diri dan siklus hidup, pendapatan, status sosial dan lain sebagainya. Berdasarkan hal tersebut kesimpulannya yaitu gaya hidup dipengaruhi oleh kelas sosial, pendidikan, kepercayaan, lingkungan, dan lain-lain. Gaya hidup merupakan faktor yang dapat mempengaruhi perilaku konsumen dalam pengambilan sebuah keputusan.⁴²

b) Faktor Eksternal

1) Budaya

Budaya yaitu suatu gaya hidup maju yang dimiliki oleh individu atau kelompok yang dapat mempengaruhi perilaku konsumen, khususnya dalam struktur konsumsi, komunikasi, dan pengambilan keputusan yang berbasis kebiasaan.

2) Kelompok

Kelompok yakni kelompok individu yang mempunyai tujuan yang sama dan berinteraksi untuk mencapai tujuan bersama dan dapat mempengaruhi perilaku konsumen seperti kelompok teman, organisasi, dan lain sebagainya.

3) Bauran pemasaran

Bauran pemasaran yaitu strategi pemasaran yang diterapkan oleh perusahaan dalam hal produk, harga, tempat, promosi, proses, orang dan bukti fisik untuk mempengaruhi perilaku konsumen.⁴³

B. Indekos

1. Pengertian *indekos*

⁴² Etta Mamang Sangadji, *Perilaku Konsumen Pendekatan Praktis Disertai Himpinan Jurnal Penelitian*, Yogyakarta: CV Andi Office, 2013, h. 41 - 46.

⁴³ Rusyadi Fauzan, et.al, *Islamic Marketing*, Sumatra Barat: PT Global Eksekutif Teknologi, 2022, cetakan Pertama, h. 53-54.

Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), *indekos* merupakan tempat dimana tidak makan dan tinggal di rumah orang lain (membayar sewa). Kata "*indekos*" sendiri pada dasarnya berasal dari kata Belanda "*in de kost*". Dengan artian *in de kost* adalah makan di dalam, namun jika kata bongkar berarti tinggal dan makan di dalam rumah tempat tinggal.⁴⁴

2. Kamar *indekos*

Merupakan tempat untuk beristirahat yang diberikan oleh pemilik *indekos* sebagai jasa yang ditawarkan untuk siap dihuni. Sistem pembayaran yang dilakukan pada umumnya dilakukan secara perbulan ataupun per semester. Sedangkan, kontrakan adalah menyewa rumah atau bangunan. Sistem perjanjian tertulis yang dilakukan pertahun perlu adanya pertimbangan dalam pemilihan sewa menyewa kamar *indekos*. Uang sewa adalah seberapa uang sewa yang akan diberikan atas suatu barang atau jasa atas manfaat yang sudah digunakan dengan harga yang adil sudah dikenal pada zaman Rasulullah Muhammad SAW kemudian menjadi topic pembahasan.⁴⁵ Umumnya harga itu dapat menyebabkan terjadinya penindasan kezaliman sehingga dapat menguntungkan satu pihak atau merugikan pihak lain. Sewa sendiri adalah jumlah yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak dalam transaksi kontrak keuangan untuk barang dengan harga pembelian tetap.⁴⁶ Secara umum, fasilitas yang disediakan *indekos* antara lain toilet bersih, tempat tidur, lemari, meja kecil, listrik, dan air mengalir. Oleh karena itu, semakin lengkap fasilitas yang diberikan maka harga sewa *indekos* akan semakin mahal.

3. Fungsi Tempat *indekos*

⁴⁴ Putra Aditya Primanda, Edy Santoso, dan Tri Afrianto, Pemilihan Kost Di Sekitar Universitas Brawijaya Menggunakan Metode Analytical Hierarchy Process (AHP) Dan Simple Additive Weighting (SAW), Jurnal Pengembangan Teknologi Informasi Dan Ilmu Komputer, Vol. 2, no. 6 (2018), h. 2095.

⁴⁵ Ghufroon Ajib, *Fiqh Muamalah LI*, Semarang: CV Abadi Jaya, 2015, h. 127-128

⁴⁶ Puji Kurnawan, *Implementasi Akad Murabahah di Perbankan Syariah Kota Padangsidempuan*, jurnal Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyarahan dan Keperdataan, Vol 5, No. 1, 2019, h. 49.

Sebagai tempat hunian yang baik, rumah juga memiliki kriteria yang harus standar akan fasilitas yang baik pula. Hal ini dikemukakan oleh Ettiner dikutip Panudju Bambang bahwa standar rumah yang baik dilihat dari kesehatan dan keamanan yang bisa melindungi penghuninya dari hujan, kelembaban dan kebisingan, memiliki ventilasi yang memadai atau cukup untuk tempat masuknya cahaya matahari ke dalam rumah serta dilengkapi dengan fasilitas air, listrik dan dilengkapi sanitasi yang cukup.⁴⁷ Selain daripada fasilitas air, listrik dan dilengkapi sanitasi yang cukup ada pula fasilitas penunjang lainnya yang dibutuhkan mahasiswa seperti fasilitas untuk kegiatan belajar siswa. Fasilitas belajar dibagi menjadi dua bagian yaitu :

- a. Keadaan belajar antara lain pencahayaan, lokasi, ventilasi serta perabotan di dalamnya ada lemari, rak buku, meja, kursi, dll.
- b. Sumber belajar antara lain buku teks, buku penunjang termasuk alat belajar seperti jangkar, penghapus, penggaris, komputer, alat tulis, dll.⁴⁸

4. Arsitektur Islam

Menurut Nurjayanti, maka diperlukan adanya pendekatan nilai-nilai Islam untuk mengidentifikasi karakter rumah yang Islami. Ciri-ciri rumah berbasis Islami antara lain :

- a. Kegiatan berdasarkan ibadah untuk mencari ridho Allah SWT.
- b. Zona dengan konsep muhrim menurut Struktur keluarga islam.
- c. Pembagian tata ruang islami dengan konsep akhlak mulia
- d. Seni Islam berupa seni tauhid guna mendekat diri serta mengingat Allah.

⁴⁷ Panudju Bambang, *Pengadaan Peumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Bandung: Alumni. 1999, h. 29.

⁴⁸ Sumadi Suryabrata. *Psikolog Pendidikan*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2001), h. 233

Konsep perancangan tempat tinggal berbasis syariah dengan membagi 3 kategori zona antara lain :

- a. Zona privat, yang terdiri dari kamar tidur utama dan anak, ruang makan, dapur, ruang keluarga, kamar mandi dalam, dan teras keluarga.
- b. Zona publik, yang terdiri dari ruang tamu, teras tamu atau teras depan.
- c. Zona servis, yang terdiri dari dapur, ruang pembantu, ruang cuci dan jemur pakaian, ruang setrika, kamar mandi umum, dan garasi.

Menurut Indrawati menyebutkan bahwa konsep rumah berbasis syariah berkaitan dengan pola tata ruang yang terdapat 3 kategori antara lain :

- a. Zona pribadi terdiri dari kamar tidur, kamar mandi, ruang makan.
- b. Zona publik terdiri dari ruang tamu dan teras.
- c. Zona servis terdiri dari ruang cuci, jemur pakaian, dapur, dan garasi.
- d. Terdapat ruang penutup antara ruang privat dan ruang publik sehingga privasi penghuni tetap terjaga
- e. Tempat tidur menghadap ke arah utara-selatan sehingga penghuni bisa tidur menghadap kiblat.
- f. Melarang letak toilet menghadap kiblat.
- g. Terdapat kamar mandi dan kloset di ruangan terpisah.
- h. Ruang tamu diletakkan di luar rumah (teras)
- i. Terdapat ruangan pembatas dengan adanya hijab (pembatas) antara laki-laki dan perempuan (tidak dicampur)

j. Terdapat mushola atau tempat sholat.⁴⁹

C. Sewa-Menyewa *indekos*

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Lafal *Al-Ijarah* dalam bahasa arab artinya upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-Ijarah* yakni pemenuhan kebutuhan hidup manusia dalam melakukan kegiatan muamalah contohnya sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain sebagainya. Secara terminologi, Ulama Fiqih berpendapat mengenai pengertian al-ijarah sebagai berikut :

- a) Ulama Hanafiyah menjelaskan transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.
- b) Ulama Syafi'iyah mendeskripsikan ijarah sebagai akad untuk manfaat tertentu yang diperbolehkan dan boleh digunakan dengan kompensasi atau balas jasa tertentu.
- c) Ulama Malikiyah, ijarah yakni perpindahan hak milik yang diperbolehkan dalam jangka waktu tertentu dengan kompensasi tertentu.

Kesimpulan dari beberapa definisi diatas, *Ijarah* merupakan akad pemindahan manfaat atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan suatu imbalan berupa upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak milik atas barang yang disewa. Substansi akad *ijarah* adalah terletak pada konsumsi barang dan jasa yang dikompensasikan dengan upah dalam waktu tertentu.⁵⁰

2. Dasar hukum *ijarah*

a) Al-Quran

Dasar hukum ijarah dijelaskan dalam Al-Quran surat at-Thalaq:6

⁴⁹ Romdloni and Priyatmono, "Identifikasi Rumah Indekos Berbasis Syariah Di Jalan Menco VII (Penekanan Pada Pola Tata Ruang), A Jurnal Arsitektur, Vol. 17 No. 1, h. 68."

⁵⁰ Harun, Fiqh *Muamalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017, h. 122.

أَسْكُنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ
كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ
أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسْتَزِجْ لَهَا أُخْرَى

Artinya : “Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”⁵¹

Transaksi *ijarah* harus memiliki kesepakatan antara 2 pihak atau lebih yang saling mengikat dan disepakati bahwa perjanjian tersebut akan dijadikan pedoman sebagai kontrak untuk kegiatan sewa. Akad dalam perjanjian harus dipenuhi oleh kedua belah pihak dan perjanjian tersebut apabila tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya maka terdapat cacat dalam kontrak. Islam telah mengaturnya dengan sangat jelas bahwa masyarakat khususnya penganutnya harus berhati-hati dalam bertransaksi agar tidak tersesat di kemudian hari.⁵²

b) Dasar hukum hadist

Rasulullah SAW mengatakan “*berikanlah upah buruh selagi belum kering keringatnya*”. Hadis riwayat Ibnu Majah dari Abdullah Bin Umar. Hadis tersebut berkaitan dengan praktik sewa-menyewa *ijarah indekos* yaitu kewajiban dalam melakukan transaksi pembayaran uang sewa yang sudah disepakati di awal kontrak serta batasan waktu yang telah

⁵¹ Terjemahan Kemenag 2019.

⁵² Mardhiyya Azhari et al., “Analisis Sistem Operasional Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Di Mandiangin Kota Bukittinggi),” Jurnal Bisnis Dan Manajemen, Vol. 1, No. 1 (2023): 217.

ditetapkan, sebagaimana tidak menunda-nunda pemberian upah dari jadwal atau batas waktu yang disepakati.

c) *Ijma'*

Para sahabat menyepakati bahwa akad *ijarah*, berdasarkan pada kebutuhan masyarakat berupa jasa tertentu dan kebutuhan barang. Ketika akad jual diperbolehkan, terdapat kewajiban untuk mengizinkan akad *ijarah* digunakan manfaat atau jasa. Hakikat *ijarah* sama dengan jual beli berupa barang manfaat atau jasa.⁵³

3. Keabsahan Akad

Ketika kita akan mengadakan suatu akad, perlu untuk memastikan terlebih dahulu keabsahan suatu akadnya. Menurut ajaran Islam agar suatu akad sah, maka harus memenuhi unsur rukun dan syarat akad. Rukun merupakan unsur mutlak yang harus dipenuhi dari inti setiap akad, jika salah satu rukun tidak ada, maka menurut syariaah akad di anggap tidak pernah ada. Sedangkan syarat adalah ciri-ciri yang harus ada pada setiap rukun. Para ulama juga berbeda pendapat dalam menentukan rukun akad. Perbedaan ini timbul karena mereka dalam menentukan hakikat akad itu sendiri. Bagi Jumhur Ulama, rukun akad terdiri dari pernyataan *ijab* dan *qabul*, 'aqidain yaitu pelaku akad, mau'qud 'alaih yaitu objek akad.

Menurut mazhab hanafi, rukun akad terdiri dari *ijab* dan *qabul* (*sighat* akad) sedangkan Jumhur Ulama berpendapat bahwa rukun dianggap sebagai *lawazam al-'aqd* (hal yang berdampak pada setiap pembentukan akad) dengan adanya, *ijab* dan *qabul* terdapat pihak yang menyatakan disebut sebagai pelaku akad. Pernyataan *ijab* dan *qabul* tidak ada artinya jika tidak ada objek, karena akibat hukum ingin mewujudkan pelaku melalui *ijab* dan *qabul* hanya akan terlihat pada

⁵³ Harun, Fiqh Muamalah...,h.122-123

objeknya. Disamping itu Ulama mazhab hanafi menambahkan satu hal lagi pada *lawazim al'aqd* yaitu *maudhu' al-'aqd* (sasaran, tujuan atau akibat hukum akad). Jumhur ulama mengatakan bahwa ijab dan qabul merupakan salah satu unsur terpenting pada suatu akad.⁵⁴

4. Rukun dan syarat sewa-menyewa

Menurut para fuqaha, dengan mengkaji beberapa dalil mengenai rukun sewa yang terjadi dan sah jika ada *ijab qobul*, baik berupa kata-kata maupun dalam bentuk pernyataan lain, yang menunjukkan kesepakatan kedua belah pihak untuk sewa-menyewa. *Ijarah* atau sewa-menyewa dalam Islam dianggap sah jika memenuhi rukun dan syarat sewa-menyewa.⁵⁵ Berdasarkan pendapat Jumhur Ulama rukun *ijarah* terdapat 4 diantaranya yakni :

a. Rukun

1) Orang yang berakad (*Aqid*)

Pelaku akad yang melaksanakan akad *ijarah* terdiri dari dua orang yakni Mu'jir (penyewa) disebut orang yang memberikan upah sedangkan Musta'jir (pemilik) yakni orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan menawarkan sesuatu. Syarat yang harus dipenuhi pertama, hendaklah mengetahui manfaat barang dari perjanjian yang dibuat untuk menghindari perselisihan kedua, cerdas artinya orang yang dapat membedakan antara baik dan buruk.

2) *Sighat* akad

Mu'jir dan musta'jir, adalah orang yang melakukan ijab dan qabul. Ijab dan qabul yakni ungkapan, pernyataan dan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang mengadakan akad, menggambarkan kehendaknya untuk mengadakan

⁵⁴ Riska Wijayanti, *Hukum Perbankan Syaiah "Implementasi Akad Dan Prosedur Penyelesaian Sengketa"*, Semarang: Walisonggo press, cet. 1, 2021, h. 72-73.

⁵⁵ Syauqani dan Mulkan Tarida Tua Tampubolon, *Sewa Menyewa menurut Perspektif Imam Syafi'i*, Jurnal Ekonomi Syari'ah, Vol. 2, No. 2, 2021 h. 105-106.

akad ijarah. Menurut Hukum Perikatan Islam, ijab atau persetujuan diartikan sebagai “pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu”. Sedangkan qabul ialah: “pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad (musta’jir) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama yaitu setelah terjadi kesepakatan atau ijab”.

3) *Ujrah* atau upah

Ujrah atau upah yakni pemberian upah kepada musta’jir atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh mu’jir.

4) Manfaat

Manfaat yakni suatu cara untuk mengetahui *ma’qud alaih* (barang) dengan menjelaskan manfaat, batasan waktu dan jenis objek".⁵⁶

b. Syarat

Menurut Afandi mengenai syarat-syarat akad ijarah terkait dengan rukun sewa antara lain :

1) Syarat yang berkaitan dengan *aqid* atau orang yang berakad antara lain :

a. Menurut mazhab Syafi’i dan Hambali, yang melakukan akad adalah dua orang yang telah baligh, sedangkan pada mazhab Hanafi dan Maliki, orang yang melakukan akad cukup pada batas mumayyiz dengan asalkan ia mendapat persetujuan dari wali.

b. Kedua belah pihak saling rela serta tanpa ada paksaan.

2) Syarat yang berkaitan dengan *ma’qud alaih* atau objek sewa

⁵⁶ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik Hingga Kontemporer*, Malang: UIN-Maliki Press, 2018, h. 53-55.

- a. Objek sewa yang disewakan dapat diserahkan, artinya barang yang disewakan secara sah dimiliki oleh mu'jir (penyewa) dan apabila musta'jir (pemilik) sewaktu-waktu meminta barang tersebut kepada penyewa maka dapat menyerahkannya pada waktu tersebut.
 - b. Terdapat nilai guna manfaat, artinya mempunyai manfaat yang dijadikan obyek *ijarah* secara sempurna dengan menjelaskan jenis dan waktu manfaat yang berada di tangan penyewa. Menurut Imam Syafi'i, manfaat barang sewa harus jelas dan tidak menimbulkan tafsir, berbeda dengan Imam Syafi'i, mayoritas ulama berpendapat bahwa lebih menitikberatkan pada aspek kisah nyata.
 - c. Kedua belah pihak mengetahui adanya upah.
 - d. Objek *ijarah* mampu diberikan dan tidak ada cacat.
 - e. Objek *ijarah* diperbolehkan pada hukum Islam atau halal menurut syara'.
 - f. Penyewa tidak memiliki hak kewajiban atas objek *ijarah*.⁵⁷
- 3) Syarat yang berkaitan dengan *sighat* akad atau ijab qabul antara lain :
- a. Akad *ijarah* harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami oleh pemberi sewa dan pihak yang menyewa atau penyewa.
 - b. Akad *ijarah* dapat dilakukan secara lisan dalam bentuk tulisan, isyarat, perbuatan dan dapat dilakukan secara

⁵⁷ Diah Mestika dan Fichia Melina, *Praktik Sewa Menyewa Sawa Perspektif Ekonomi Islam*, *Jurnal Islamic Business and finance (IBF)*, Vo. 3, No. 2, 2022, h. 111-112

elektronik sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan.⁵⁸

5. Pendapat Imam Syafi'i tentang sewa menyewa atau *ijarah*

Sewa menyewa menurut Asy-Syafiiyah, sangat gamblang dijelaskan dalam kitabnya Al-Umm, namun ada beberapa catatan dari Abdurrahman Al-Jazairi yang perlu dicermati bersama yakni Akad terhadap manfaat yang diketahui dan disengaja mengenai harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Ulama Syafi'iyah sepakat bahwa terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam *ijarah* atau sewa-menyewa yang dianggap sah jika rukun dan syarat terpenuhi.⁵⁹

⁵⁸ DSN-MUI, "Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah," Fatwa DSN, no. 021 (2017): h. 4.

⁵⁹ Tampubolon, Sewa..., h. 107-108.

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kecamatan Ngaliyan

1. Profil kecamatan Ngaliyan tahun 2020

Ngaliyan adalah kecamatan yang terletak di sebelah barat Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Kecamatan Ngaliyan merupakan perbatasan kecamatan Mijen, Semarang Barat dan Tugu. Pada awalnya kecamatan Ngaliyan merupakan Kelurahan di dalam wilayah Kecamatan Tugu. Namun, melihat potensi pengembangan dan luas wilayahnya, akhirnya Ngaliyan berubah menjadi Kecamatan. Ngaliyan yang berada di sebelah barat pusat kota Semarang yang memiliki posisi strategis menjadi penghubung antara Semarang dan Kendal. Selain itu, area lokasi terbilang cukup tinggi yang menjadikan kawasan ini terbebas dari banjir dan sangat cocok untuk kawasan pemukiman.

Ngaliyan memiliki fasilitas umum yang relatif baik diantaranya: pasar tradisional, sarana beribadah (masjid, gereja), terminal angkutan umum, sekolah umum, perumahan dan lain sebagainya. Kantor Kecamatan Ngaliyan terletak di pinggir jalan raya Ngaliyan-Boja berjarak sekitar 3 km dari Jarakah. Depan kantor kecamatan ini terdapat lapangan sepak bola biasanya digunakan untuk kegiatan umum, seperti saat perayaan 17 Agustus, tempat olahraga, tempat *refreshing*. Di seberang lapangan sepak bola Ngaliyan terdapat Masjid Ngaliyan, yang disebut Masjid Darus Syukur. Masjid inilah yang menjadi pusat kegiatan agama Islam di Ngaliyan dan sekitarnya.

Pasar Ngaliyan terletak di pinggir jalan raya Ngaliyan-Boja, hanya beberapa puluh meter jauhnya dari Kantor Kecamatan Ngaliyan, sehingga dijadikan pusat ekonomi utama meskipun keberadaannya seiring perkembangannya tergerus dengan hadirnya pusat perdagangan baru, seperti jaringan ritel Indomaret, toko kosmetik.

2. Potensi wilayah Tahun 2020

Ngaliyan mempunyai banyak potensi diantaranya kampung tematik, potensi wisata, dan potensi kuliner.

3. Letak geografis

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 50 tahun 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara dan Kendal serta penataan Kecamatan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kecamatan Ngaliyan memiliki luas wilayah 3.181.96 Ha, dan terbagi menjadi 10 wilayah kelurahan, 122 RW, 868 RT. Adapun nama – nama kelurahan yang berada di wilayah Kecamatan Ngaliyan adalah Kelurahan Gondoriyo, Kelurahan Podorejo, Kelurahan Bringin, Kelurahan Purwoyoso, Kelurahan Kalipancur, Kelurahan Bambankerep, Kelurahan Ngaliyan, Kelurahan Tambakaji, Kelurahan Wonosari dan Kelurahan Tambakaji. Pusat pemerintahan Kecamatan Ngaliyan berada di wilayah Kelurahan Ngaliyan. Kecamatan Ngaliyan merupakan salah satu kecamatan dari 16 kecamatan yang berada di Kota Semarang yang berada di daerah pinggiran sebelah barat Kota Semarang dengan batas – batas wilayah sebagai berikut :

- a) Sebelah Utara : Kecamatan Tugu Kota Semarang
- b) Sebelah Barat : Kabupaten Kendal
- c) Sebelah Selatan : Kecamatan Mijen Kota Semarang
- d) Sebelah Timur : Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang.

60

B. Karakteristik Responden

1. Jenis kelamin

⁶⁰ <https://kecngaliyan.semarangkota.go.id/> diakses pada tanggal 5 Maret 2023 pukul. 05.26 wib

Hasil wawancara kepada mahasiswa UIN Walisongo Semarang berjumlah 5 responden menentukan *indekos*. Jenis kelamin sebagian besar adalah perempuan dengan jumlah 5 orang.

2. Usia

Tabel 3. 1 Usia

No	Umur	Jumlah
1.	20 Tahun	3 Orang
2.	21 Tahun	1 Orang
3.	22 Tahun	1 Orang
Total		5 Orang

C. Tata letak *indekos* syariah

1. Rumah *indekos* Kholi Fa Ma'wa

Indekos khusus putri yang tersedia 2 lantai yaitu lantai 1 rumah pemilik *indekos*, kamar sewa dan lantai 2 terdapat kamar sewa dengan jumlah total 16 unit, 1 kamar mandi dilantai 2 terdapat 2 kamar mandi umum, dapur, tempat menjemur pakaian, ruang tamu minimalis, tempat mencuci pakaian. Zonasi denah *indekos* Kholi Fa Ma'wa yaitu :

- a) Zona privat : 16 unit kamar *indekos*, 3 kamar mandi, rumah pemilik *indekos*.
- b) Zona publik : ruang tamu minimalis
- c) Zona servis : dapur, ruang mencuci dan menjemur pakaian⁶¹

2. Rumah *indekos* Eri

Indekos Eri adalah *indekos* khusus putri yang memiliki 12 unit kamar serta berdekatan dengan rumah pemilik Eri, dilengkapi 3 tempat menjemur pakaian yang luas, 3 kamar mandi yaitu 1 kamar mandi pribadi, 2 kamar mandi umum, tidak tersedia dapur berikut 3 kategori zona *indekos* Eri :

⁶¹ Dini mahasiswi Fakultas Ushuludin dan Humaniora, angkatan 2020, 13 Maret 2023

- a) Zona privat : 12 unit kamar *indekos*, 3 kamar mandi, rumah pemilik *indekos*.
- b) Zona publik : -
- c) Zona servis : 3 ruang menjemur pakaian cukup luas.⁶²

3. Rumah *indekos* Hartini

Rumah *indekos* Hartini khusus putri yang memiliki 2 lantai yaitu lantai 1 tersedia rumah pemilik *indekos*, 10 unit kamar, 2 kamar mandi, dapur, tempat parkir yang memadai sekitar 30 motor, lantai 2 tersedia 2 bangunan yaitu bagian barat terdapat 10 unit kamar, 2 kamar mandi, lorong ruang serbaguna, bagian timur 8 unit kamar, lorong ruang serbaguna, dapur, dan setiap lantai memiliki tempat menjemur pakaian.

Zonasi denah *indekos* Har yaitu :

- a) Zona privat : 28 unit kamar *indekos*, rumah pemilik *indekos*, 3 dapur, 2 lorong serbaguna, 4 kamar mandi umum.
- b) Zona publik : -
- c) Zona servis : 2 ruang menjemur pakaian lantai 1 dan 2, tempat parkir motor.⁶³

4. Rumah *indekos* H. Umi Asri

Indekos simbah H. Umi Asri khusus putri terdapat 4 kamar yaitu 3 kamar *indekos* yang disewakan dan 1 kamar pemilik, ruang tamu, ruang keluarga, tempat parkir. Zonasi ruang *indekos* simbah H. Umi Asri yakni :

- a) Zona Privat : 4 ruang tidur, 1 kamar mandi, ruang keluarga, ruang penyimpanan barang atau serbaguna.
- b) Zona Publik : ruang tamu.

⁶² Zakiyyatul mahasiswi Fakultas Psikolog dan Kesehatan angkatan 2021, 13 Maret 2023

⁶³ Fitria Hamla mahasiswi Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan, angkatan 2020, 13 Maret 2023

c) Zona Servis : dapur, tempat parkir, tempat menjemur pakaian.⁶⁴

5. Rumah *indekos* Ungu Putri

Indekos khusus putri yang memiliki 1 ruang perkakas kebersihan dan 3 bangunan *indekos* yaitu bangunan pertama terdiri 20 kamar unit sewa terdapat *CCTV*, 5 kamar mandi, dapur, tempat menjemur pakaian, tempat parkir motor yang luas, setiap 2 bangunan *indekos* terdapat 16 unit kamar, tempat menjemur pakaian, dapur. Zonasi ruang *indekos* Ungu Putri :

- a) Zona Privat : 52 ruang tidur, 5 kamar mandi umum, 3 dapur.
- b) Zona Publik : -
- c) Zona Servis : 3 tempat menjemur pakaian, ruang perkakas kebersihan, 3 tempat parkir.⁶⁵

⁶⁴ Hasil wawancara dengan simbah Umi 15 Maret 2023

⁶⁵ Hasil wawancara Ummu Mahasiswa Fakultas Dakwah dan Komunikasi, angkatan 2019

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor – faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa UIN Walisongo Semarang memilih *indekos*

Hasil pemilihan *indekos* membutuhkan ketentuan yang tepat. Pengambilan keputusan merupakan proses memilih dari sekian banyak alternatif tindakan yang bisa diambil dengan harapan dapat menghasilkan solusi yang tepat. Keputusan konsumen untuk membeli suatu produk diawali dengan terpenuhinya kebutuhan dan keinginannya. Keputusan dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal adalah persepsi, keluarga, motivasi dan keterlibatan, pengetahuan, sikap, pembelajaran, kelompok usia, gaya hidup, sedangkan faktor eksternal adalah budaya, kelompok, dan bauran pemasaran bisnis.

Hasil penelitian pengolahan data diambil dari wawancara dengan pemilik *indekos* dan penyewa *indekos* (mahasiswa UIN Walisongo Semarang) sebagai berikut, hasil wawancara dengan mahasiswi Diniyati Rahmah Fakultas Ushuludin dan Humaniora angkatan 2021 selaku penyewa *indekos* Kholi Fa Ma'wa menjelaskan Pemilik *indekos* adalah ibu Ida yang serumah dengan pemilik. Pencarian informasi *indekos* melalui teman yang memberikan beberapa nomor *whatsapp* pemilik *indekos* di Tanjungsari. Dini memutuskan menyewa *indekos* Kholi Fa Ma'wa dalam waktu seminggu. Fasilitas yang disediakan yakni tempat tidur yang nyaman memakai *springbed* (terdapat rongga ruang udara dibagian bawah), lemari pakaian, televisi bersama, air, listrik, rak sepatu, tempat menjemur pakaian, 2 kamar mandi, *wifi*, dapur.

Harga dan fasilitas *indekos* tidak sesuai, dikarenakan harga sebesar Rp. 2.300.000/ semester untuk satu unit kamar terlalu kecil ditempati 2 orang, kamar mandi air sering kali mati, salah satu lemari rusak dan kuncinya hilang, pengawasan dan pengaturan yang sangat ketat membuat penyewa tidak nyaman. Alasan memilih *indekos* ini karena waktu mendesak dan cuma menemukan informasi *indekos* kosong ini. Peraturan yang disampaikan lisan

yaitu terdapat jam malam maksimal pukul 22.00 wib, tidak diperbolehkan membawa teman menginap sehingga apabila diketahui membawa teman menginap maka dikenakan denda Rp. 15.000/hari, hemat air, menjaga kebersihan, tidak diperbolehkan membawa sandal ke atas *indekos*, malam hari pukul 22.00 lampu wajib dimatikan, tamu pria dilarang masuk, satu kamar diperbolehkan membawa satu *rice cooker*, jika ingin keluar meminta izin terlebih dahulu, memberitahu kepada pemilik jam pulang.

Pengajuan komplain *indekos* mengenai kerusakan fasilitas *indekos* menyampaikan langsung kepada pemilik atau pemilik langsung mengetahui. Pemilik *indekos* sering kali memeriksa kondisi *indekos* di waktu tertentu misalnya, gayung kamar mandi rusak, alat dapur rusak. Pembayaran *indekos* sebesar Rp. 2.300.000/semester, pemilihan *indekos* sesuai dengan anggaran penyewa menurut keadaan keluarga.⁶⁶

Hasil wawancara dengan Zakiyyatul Fakhroh mahasiswi Fakultas Psikologi dan Kesehatan angkatan 2021 ia mengatakan, pemilik *indekos* yakni Bapak Eriyono. Pencarian informasi *indekos* selama satu hari melalui teman. Fasilitas yang disediakan yakni tempat tidur, lemari, kamar mandi, *wifi*. Alasan pemilihan *indekos* yakni tidak menemukan referensi lain dikarenakan semua *indekos* sudah terpakai selain itu, terdapat pintu kecil yang dinamakan (pintu doraemon) menghubungkan area kampus dengan area *indekos* tanjungsari, terdapat fotokopian, warung makan yang berdekatan di sepanjang pintu doraemon, lingkungan baik, pemilik *indekos* ramah, teman *indekos* baik, lingkungan yang sesuai dengan saya pribadi.

Peraturan disampaikan secara lisan di *indekos* Pak Eriyono antara lain batas pulang sampai jam 10 malam karena pintu sudah dikunci, dilarang membawa teman untuk mandi, tamu laki-laki tidak dilarang masuk, menjaga kebersihan. Pengajuan komplain ketidakpuasan langsung menghubungi

⁶⁶ Wawancara Diniyati Rahma mahasiswi FUHUM, angkatan 2021, 14 Februari 2023.

pemilik, beliau merespon dengan cepat. Pembayaran sewa sebesar Rp. 350.000/bulan.⁶⁷

Hasil wawancara Fitria Hamla mahasiswi Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan angkatan 2020 mengatakan bahwa pemilik *indekos* adalah Bu Hartini dan Bapak Yanto. Pencarian informasi mengenai *indekos* dalam waktu 2 minggu melalui tetangga yang sedang kuliah di UIN Walisongo serta tinggal di *indekos* Bu Har. Fasilitas yang disediakan adalah tempat tidur, lemari pakaian, kamar mandi, kulkas, televisi bersama, *dispenser* bersama, dapur, dan *wifi*. Fasilitas yang disediakan sudah lengkap dan harga sesuai dengan kebutuhan. Alasan memilih *indekos* ini karena, fasilitas lengkap, harga sesuai orang tua serta jarak dekat dengan kampus dikarenakan penyewa tidak membawa kendaraan ke Semarang.

Peraturan disampaikan secara lisan yang terdiri dari batas maksimal jam 11 malam. Lalu jika membawa teman menginap ke kamar *indekos* akan membayar denda per malam. Pengajuan komplain dilakukan melalui grup *WhatsApp* terdiri dari anggota penyewa dengan pemilik *indekos*, ketika terdapat fasilitas *indekos* sedang bermasalah, penyewa akan segera melapor ke grup tersebut kemudian pemilik akan merespon dengan cepat, namun pemilik *slow respon*. Pembayaran sewa terdapat 2 sistem pembayaran sewa yakni setahun sekali Rp. 8.000.000 untuk 2 orang dan semester Rp. 4.500.000 untuk 2 orang. Tidak seperti *indekos* lain yg fasilitas dan harga nya tidak sebanding. Selama tinggal disini tidak ada perjanjian apapun yang dilakukan, hanya terdapat peraturan standar disampaikan secara lisan.⁶⁸

Hasil wawancara Vela Maftukhah mahasiswi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam angkatan 2019 ia mengatakan bahwa nama pemilik *indekos* yaitu simbah H. Umi. Pencarian informasi *indekos* melalui kakak selama 2 bulan sebelum masuk *offline* kampus. Fasilitas yang disediakan yakni tempat tidur

⁶⁷ Wawancara Zakiyyatul Fakiroh mahasiswi FPK, angkatan 2021, 16 Februari 2023.

⁶⁸ Wawancara Fitria Hamla mahasiswi FITK, angkatan 2020, 24 Februari 2023.

atau *spring bed*, kompor, gas, tempat menjemur pakaian, televisi, lemari pakaian. Harga dan fasilitas sesuai kriteria, *indekos* disini tidak memiliki peraturan ketat, penyewa sudah nyaman karena mendapat rekomendasi oleh kakak yang pernah tinggal disini, letaknya strategis dekat dengan warung makan, indomaret, elisha kosmetik, pasar ngaliyan, *mixue* dan lain-lain.

Peraturan *indekos* disampaikan lisan seperti sebelum keluar terlebih dahulu izin kepada pemilik, dilarang keluar malam, dilarang menginap di tempat lain, dilarang membawa tamu laki-laki ke dalam *indekos*. Pengajuan komplain jika terjadi kerusakan pada fasilitas yakni Langsung bilang kepada pemilik jika terdapat kesalahan atau kerusakan. Pemilik *indekos* merespon dengan cepat. Pembayaran sewa *indekos* dilakukan Persemester (6 bulan): Rp. 1.200.000. Perjanjian yang dilakukan tidak ada namun, pemilik *indekos* menerapkan izin seperti layaknya orang tua sendiri agar tidak khawatir karena pemilik sudah tua.⁶⁹

Hasil wawancara oleh Ummu mahasiswi Fakultas Dakwah dan Komunikasi angkatan 2019 ia mengatakan, pemilik *indekos* yaitu ibu Siti Juwariyah. Pencarian informasi *indekos* melalui saudara yang kebetulan tersedia 4 kamar kosong. Fasilitas umum yang disediakan tersedia 1 kamar mandi, dapur, dan tempat menjemur pakaian, sedangkan fasilitas perkamarnya tersedia satu lemari pakaian, satu rak buku, tempat tidur, dan satu meja belajar kecil. Harga dan fasilitas masih tergolong mahal, dikarenakan tidak sesuai dengan fasilitas yang disediakan dengan alasan lokasi strategis, posisi gang yang dekat dengan jalan raya, dekat dengan pasar, tempat-tempat jualan makanan.

Peraturan tata tertib ditulis dan ditempel di setiap kamar. Peraturan tersebut wajib dipatuhi oleh penyewa *indekos* ungu putri antara lain :

⁶⁹ Wawancara Vela Maftukhah mahasiswi FEBI, angkatan 2019, 24 Februari 2023.

- 1) Pembayaran uang *indekos* wajib tepat waktu pada tanggal yang sama, jika tidak orang tua wajib dihubungi oleh pemilik *indekos* mengenai alasan keterlambatan pembayaran.
- 2) Seluruh penghuni *indekos* ungu putri wajib menjaga kebersihan dan keamanan.
- 3) Berperilaku sopan baik perbuatan maupun tutur kata karena segala perilaku terpantau oleh *cctv*.
- 4) Dilarang mengganggu ketenangan warga lain dengan berbicara terlalu keras, terlebih pada malam hari.
- 5) Mulai jam 22.30 pintu gerbang sudah dikunci.
- 6) Memarkirkan motor kendaraan dengan tertib dan tidak menghalangi kendaraan lain.
- 7) Dilarang membawa teman menginap, jika melanggar dikenakan denda Rp. 100.000/ malam.

Pengajuan komplain cukup lama dikarenakan harus menunggu pemilik *indekos* datang, pemilik *indekos* datang sebulan sekali. Pembayaran sewa sebesar Rp. 360.000 per-bulan, yang dihitung per tanggal masuk. Peraturan sewa *indekos* disampaikan melalui tulisan yang sudah tersedia di pintu setiap kamar dan diberikan kwitansi (jika perlu).⁷⁰

Hasil wawancara dengan Fat Hul Hidayah S. Ag (*indekos* Kholi Fa Ma'wa) menurut beliau mengenai pembayaran denda pada saat jatuh tempo ialah agar penyewa mengetahui kewajiban membayar sewa *indekos*. Pemilik *indekos* menginginkan terdapat denda bagi penyewa namun, pemilik menerapkan toleransi pada sistem pembayaran sewa. Contohnya apabila pembayaran dilakukan 2 kali pada bulan kedua harus dilunasi. Pemilik melihat kondisi mahasiswi terlebih dahulu apabila terdapat mahasiswa kurang mampu akan diberikan toleransi. Bisnis *indekos* yang dijalankan ini lebih mengutamakan kemanusiaan dan mencari ridha Allah swt. Bagi mahasiswi

⁷⁰ Wawancara Ummu mahasiswi FDK, angkatan 2019, 15 Maret 2023.

termasuk mampu tidak melewati batas waktu pembayaran sewa yang sudah ditentukan. Fasilitas yang disediakan yakni tempat tidur yang nyaman memakai *springbed* (terdapat rongga ruang udara dibagian bawah), lemari pakaian, Televisi bersama, air 24 jam nyala, listrik, rak sepatu, jemuran pakaian bersama, 3 kamar mandi umum, *wifi*, dapur umum dan tidak ada tambahan biaya.

Pemilik *indekos* pernah mendengar *indekos* syariah. *Indekos* Kholi Fa Ma'wa termasuk syariah dikarenakan pemilik pernah menjadi aktivis. Contohnya menyusun sepatu dan sandal agar dapat menghemat tempat, menjaga kebersihan agar tidak ada najis. Pemilik membimbing penyewa agar lebih sadar terhadap kebersihan. Pemilik tertarik menerapkan *indekos* berbasis syariah, meskipun tidak tersedia ruangan untuk ibadah. Pembayaran sewa sebesar Rp. 2.300.000/semester. Perjanjian sewa dibuat secara lisan, pemilik tidak menerima komplain. Pemilik menggunakan sistem bank yaitu uang bisa ditransfer atau *cash*, kemudian penyewa diberikan berupa kuitansi dan kunci kamar *indekos*.

Peraturan *indekos* menjelaskan sistem dan tanggal mulai menempati *indekos* misalnya, jika penyewa masuk pada tanggal 12 Februari, maka 6 bulan ke depan sampai 12 Agustus akan dikonfirmasi ke penyewa apakah ingin melanjutkan kontrak sewa atau tidak selama 2 bulan terakhir mendekati periode pembayaran melalui grup *WhatsApp*. Isi kuitansi menyatakan hari, tanggal, jam dan pembayaran tertulis yang berlaku. Pada umumnya penyewa tidak melanjutkan masa sewa, bukan karena fasilitas melainkan karena pemberitahuan pindah mendadak. Hal tersebut akan dikenakan denda sebesar Rp. 200.000. Penyewa yang melakukan DP di awal kontrak tidak ada pengembalian uang karena merugikan pemilik *indekos* contoh lainnya yakni pemilik *indekos* yang membatalkan kontrak karena tidak sesuai dengan penyewa lalu memberikannya kepada orang lain atau alasan lain dari pemilik maka DP tersebut akan kembali. Penerapan *indekos* berbasis syariah menurut pemilik menguntungkan karena bisa berbagi kepada sesama manusia akan

bermanfaat dan mendapat keberkahan sebagai pemilik *indekos* melakukan bisnis karena ibadah bukan, mencari keuntungan. Fasilitas di dalam kamar seperti lampu menjadi tanggung jawab penghuni, selain itu pemilik tidak akan bertanggung jawab penuh, jika timbul keluhan.⁷¹

Hasil wawancara dengan Eriyono (*indekos* Pak Eriyono) beliau menegaskan mengenai pembayaran sewa dikenakan denda guna menertibkan penyewa *indekos* agar pembayaran dilakukan tepat waktu. *indekos* disini terdapat peringatan teguran dan tidak ada denda. Fasilitas yang disediakan yakni listrik, air, *wifi*, kasur, lemari. Pernyataan pemilik mengenai *indekos* syariah pemilik tidak pernah mendengar hal tersebut, rata-rata di daerah Tanjungsari tidak tersedia *indekos* berbasis syariah. pemilik tidak tertarik karena *indekos* hanya tersedia kamar tidur dan kamar mandi, jika diterapkan mushola kurang memadai untuk *indekos* syariah. Pembayaran sewa *indekos* terdapat 2 cara yakni Rp. 350.000/bulan dan Rp. 2.100.000/semester tergantung permintaan mahasiswa. Perjanjian yang dilakukan tidak spesifik disampaikan lisan yakni terdapat peraturan jam malam, pembayaran sewa diperbolehkan perbulan maupun per semester, pembayaran sewa harus tepat waktu sesuai kesepakatan di awal kontrak tidak boleh sesuka hati, penyewa harus melakukan DP terlebih dahulu sebelum menempati *indekos*.

Pemilik tidak menemukan adanya pembatalan kontrak terkait fasilitas tersebut. Jika seseorang ingin pergi selama masa sewa, tidak akan ada pengembalian uang sewa. Hal ini dapat merugikan pemilik. Penerapan mengenai *indekos* syariah terbilang tidak menguntungkan. Alasannya terdapat banyak ruangan seperti ruangan ibadah, ruangan publik guna menerima tamu. Secara pribadi, pemilik lebih suka semuanya digunakan sebagai kamar *indekos*. Pemilik bertanggung jawab atas segala kerusakan *indekos*.⁷²

Hasil wawancara dengan Hartini (*indekos* Bu Har) beliau mengatakan agar penyewa mengetahui kewajiban membayar sewa *indekos*. Denda yang ibu

⁷¹ Wawancara oleh Ibu Fat Hul Hidayah pemilik *Indekos* Kholi Fa Ma'wa, 14 Februari 2023.

⁷² Wawancara oleh Ibu Eriyono pemilik *Indekos*, 16 februari 2023.

berikan seharusnya dibebankan pada saat pembayaran pertama, tetapi disini alhamdulillah tidak ada keterlambatan dari waktu sewa. Fasilitas yang disediakan yakni dapur umum, ruang tengah seperti lorong, kamar mandi, *wifi*, televisi, kulkas bersama, tempat parkir yang luas, air 24 jam, ruang mencuci pakaian dan jemur pakaian, lemari, tempat tidur. Pemilik mengetahui adanya *indekos* syariah, menurutnya *indekos* berbasis syariah dilihat dari perilaku serta agama seorang mahasiswa UIN Walisongo. pemilik tertarik untuk menerapkan *indekos* syariah, tetapi *indekos* ini tidak menyediakan ruangan yang lengkap. *Indekos* tersedia ruang TV yang bisa digunakan untuk apa saja, contohnya makan, sholat, belajar, bersosialisasi seperti itu, *indekos* ini tidak termasuk syariah.

Sistem pembayaran sewa *indekos* yakni setahun sekali Rp. 8.000.000 untuk 2 orang dan semester Rp. 4.500.000 untuk 2 orang. Perjanjian dilakukan secara lisan antara lain menjaga kebersihan, kerukunan dan kekompakan bersama teman-teman. Peraturan di sini standar agar tidak terlalu menekan kepada penyewa agar tetap nyaman. Pemilik memberikan bukti pembayaran kepada penyewa, tidak ada *refund* atau pengembalian uang sewa meskipun penyewa sudah membayar DP. Penerapan *indekos* syariah menurut pemilik tidak menguntungkan karena memiliki banyak ruangan, lebih baik dibuat ruangan untuk menyewa kamar. Pemilik bertanggung jawab penuh mengenai kerusakan *indekos* seperti seperti lampu kamar yang mati.⁷³

Hasil wawancara dengan Umi Asri (*indekos* H. Umi) menunjukkan bahwa tidak ada denda atas keterlambatan pembayaran sewa namun, penyewa harus bertanggung jawab membayar sewa tepat waktu. Fasilitas yang ditawarkan yakni dapur umum, tempat cuci baju, kamar mandi, kasur, kompor, gas, jemuran, televisi, lemari pakaian, ruang tamu luas, tempat parkir motor. Pemilik belum mengetahui adanya *indekos* syariah, apabila diterapkan *indekos* syariah harus menjaga kebersihan. Pembayaran sewa dilakukan dengan dua

⁷³ Wawancara oleh Ibu Hartini selaku pemilik *indekos*, 24 Februari 2023.

cara yaitu Rp. 250.000/bulan dan semester (6 bulan) Rp. 1.200.000 jika penyewa meminta pengurangan harga, bisa di kurangi pembayaran sewa. Pemilik memberikan kebebasan bagi menyewa semoga diberkahi oleh Allah SWT.

Perjanjian sewa *indekos* dilaksanakan langsung di *indekos*. Tidak ada kesepakatan, tetapi hanya penyampaian secara langsung atau lisan, seperti izin berangkat, harus berpamitan seperti orang tua, wajib kembali ke *indekos*, dilarang mengunjungi tempat-tempat *indekos* lain, tetap bersama, tamu laki-laki dilarang masuk, dilarang membawa tamu ataupun teman sendiri apabila ingin mengobrol bisa ditempat lain, menjaga kebersihan. Tidak mematuhi peraturan nenek akan mengeluarkan penyewa. Penyewa yang memutuskan sewa karena kurangnya fasilitas, uang sewa tidak akan dikembalikan. *Indekos* Syariah apabila dijalankan menurut pemilik lebih menguntungkan karena ada rasa saling percaya antara penyewa dan pemilik. Pemilik bertanggung jawab atas kerusakan *indekos* yakni segera melakukan pembenahan, seperti mengganti atap agar penghuni merasa nyaman, dan mengganti pencahayaan ruangan agar lebih rajin belajar.⁷⁴

Hasil wawancara dengan Dita (*indekos* Ungu Putri) menunjukkan bahwa *indekos* ini tidak dikenakan denda atau sanksi apapun atas keterlambatan pembayaran sewa. Hanya terdapat peringatan saja. pemilik akan menanyakan alasan penyewa terlambat membayar sewa, misalnya alasan orang tua belum mengirimkan, kemudian pemilik akan menghubungi orang tuanya yang tinggal di kamar tersebut untuk meminta pembayaran sewa. Pembayaran sewa ditentukan berdasarkan unit kamar yang dipilih. Fasilitas yang ditawarkan adalah 1 unit kamar terdapat tempat tidur, lemari pakaian, meja. Fasilitas umum yaitu *wifi*, listrik, *CCTV*, tempat parkir, koridor, penjaga untuk membersihkan *indekos* seminggu sekali, 1 kamar mandi bersama. Pemilik belum pernah mendengar tentang *indekos* syariah. Pembayaran uang sewa dilakukan awal

⁷⁴ Wawancara kepada simbah H. Umi Asri selaku pemilik *Indekos*, 24 februari 2023.

bulan sebesar Rp. 610.000 (satu orang), 1 kamar untuk 2 orang Rp. 720.000 dan semester Rp. 2.160.000 (untuk 1 orang).

Perjanjian sewa *indekos* ungu putri ditulis dengan aturan dan ketentuan masing-masing kamar dan wajib menaati peraturan, sebagai berikut :

- 1) Pembayaran uang sewa *indekos* harus dilakukan tepat waktu pada tanggal yang sama jika tidak, orang tua harus menghubungi alasan keterlambatan pembayaran.
- 2) Seluruh penghuni *indekos* putri ungu harus menjaga kebersihan dan keamanan.
- 3) Berperilaku sopan baik dalam tindakan maupun perkataan karena semua perilaku dipantau oleh *CCTV*.
- 4) Dilarang mengganggu ketentraman warga lain dengan tidak berbicara terlalu keras, terutama pada malam hari.
- 5) Mulai pukul 10.30 malam gerbang akan dikunci.
- 6) Parkirkan sepeda motor dengan tertib dan jangan menghalangi kendaraan lain.
- 7) Dilarang membawa teman untuk berkunjung, jika melanggar akan didenda Rp. 100.000/malam.

Selama ini pemilik tidak menerima komplain mengenai fasilitas karena, jika terjadi fasilitas rusak langsung diperbaiki. Mahasiswi yang tinggal *indekos* Putri Ungu pindah karena mahasiswa lulusan UIN Walisongo Semarang dan aktivis mahasiswa kebanyakan pulang malam, kendala di portal dan batas jam malam hingga pukul 22.30 membuat mereka ingin pindah. Menurut pemilik *indekos* syariah tidak menguntungkan karena jika saya memberikan fasilitas bersama, tidak ada rasa tanggung jawab, sulit bagi penghuni untuk mempertahankan fasilitas tersebut. Saya harus membangun lebih banyak unit kamar yang jauh lebih menguntungkan. bertanggung jawab atas kerusakan fasilitas *indekos* yaitu pemilik *indekos*, mengenai keluhan yang muncul saat

menyewa *indekos* ditindaklanjuti dengan cepat dan mempertimbangkan situasi dan keadaan.⁷⁵

Berdasarkan uraian hasil wawancara yang sesuai dengan teori yang ditemukan peneliti di lapangan, faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa memilih *indekos* adalah faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yakni persepsi, keluarga, motivasi dan keterlibatan, pengetahuan, sikap, pembelajaran, kelompok usia, gaya hidup. Faktor eksternal yakni budaya, kelompok, dan bauran pemasaran.

- a. Faktor internal atau faktor individu yakni persepsi, keluarga, motivasi dan keterlibatan, pengetahuan sikap, pembelajaran, kelompok usia dan gaya hidup seringkali berperan penting dalam pengambilan keputusan konsumen. Terutama ketika keterlibatan tinggi dan risiko yang dirasakan terkait dengan produk atau layanan dengan fasilitas pada saat memilih *indekos*.

Berikut penjelasan mengenai macam-macam faktor internal :

- 1) Persepsi yaitu pandangan individu terhadap tingkat pengetahuan, pengalaman, pendidikan, minat dan perhatian.

Tabel 4. 1 Persepsi

No.	Keterangan	Jumlah
1.	Menentukan <i>indekos</i> berdasarkan pengalaman	2 Orang
2.	Menentukan <i>indekos</i> berdasarkan pendidikan	3 Orang
Total		5 orang

Tabel diatas terlihat bahwa mahasiswi memilih *indekos* terdapat 2 kategori yakni pengalaman dan pendidikan. Menurut pengamalan menurut Fitria dan Zakiyyatul mengatakan harga, fasilitas, letak strategis sesuai dengan kebutuhan. Fitria dan Zakiyyatul memilih *indekos* hampir 1 tahun dan tidak berpindah karena pengalaman

⁷⁵ Wawancara kepada Ibu Siti Juwariah selaku pemilik *indekos*, Jumat 15 Maret 2023.

yang ia rasakan nyaman, aman sehingga, ia menolak untuk menemukan suasana baru. Kategori berdasarkan pendidikan menurut Dini, Vela, Zakiyyatul, dan Ummu mengatakan untuk dijadikan tempat istirahat dari lelahnya jam kuliah dan dapat mengejar impian yang akan mereka inginkan. Berdasarkan indikator persepsi faktor internal mahasiswi menentukan *indekos* berdasarkan pendidikan mereka di perguruan tinggi.

- 2) Keluarga merupakan acuan utama dalam menentukan faktor keputusan *indekos*. Hasil teori jika diimplementasikan dari wawancara peneliti sesuai hasil wawancara dengan 5 mahasiswi mendapat restu dan ridha dari orangtua untuk tinggal di *indekos*.
- 3) Motivasi dan keterlibatan yakni suatu pembelian dalam memilih produk disesuaikan dengan kebutuhan. Hasil teori dengan implementasi ini sesuai dengan 5 informan dikarenakan lokasi strategis dekat dengan supermarket, tempat ibadah, fotokopi, warung makan, dan lain-lain. Hal ini menunjukkan urutan kepentingan kebutuhan sangat penting.
- 4) Pengetahuan yakni informasi disimpan dalam memori ingatan. Penentuan memilih dan menggunakan suatu produk dalam pengambilan keputusan.

Tabel 4. 2 Pengetahuan

No.	Keterangan	Jumlah
1.	Informasi mendapatkan <i>indekos</i> dari teman	3 Orang
2.	Informasi mendapatkan <i>indekos</i> dari saudara	2 Orang
Total		5 orang

Tabel diatas terlihat bahwa mahasiswi memilih *indekos* paling banyak mendapatkan informasi dari teman sedangkan 2 mahasiswi mendapatkan informasi dari saudara.

- 5) Sikap yakni penentuan nilai suka atau tidak suka menentukan *indekos*. Hasil penelitian dari 5 mahasiwi mengedapankan hidup sederhana sesuai ajaran Islam yaitu pemilihan *indekos* sesuai dengan angaaran atau *budget* dari orang tua serta dapat dikelola dengan baik, sebaiknya dalam memenuhi kebutuhan sebaiknya manusia dapat menghindari dari pengaruh-pengaruh pola konsumsi yang menghambur-hamburkan uang dan berlebihan.
- 6) Pembelajaran yakni penentuan nilai kepuasan yang dirasakan oleh konsumen dalam memilih *indekos* guna memperlancar mereka dalam aktivitas yang dilakukan selama di perguruan tinggi.

Tabel 4. 3 Pembelajaran

No	Nama penyewa	Waktu lamanya tinggal di <i>indekos</i>
1.	Diniyati Rahma	3 Bulan
2.	Zakiyyatul Fakhiroh	1 Tahun
3.	Fitria Hamla	1 Tahun
4.	Vela Maftukhah	1 Bulan
5.	Ummu	5 Bulan

- 7) Kelompok usia yakni pengambilan keputusan dalam memilih *indekos* melalui berbagai pertimbangan yang harus disetujui oleh kedua orang tua. Keputusan pembelian produk yang dilakukan oleh orang tua pada umumnya bersifat rasional dengan mempertimbangkan banyak hal, seperti harga, fasilitas, manfaat yang

dirasakan, dan lain sebagainya. Teori ini sesuai dengan yang dirasakan oleh 5 informan yaitu Diniyati Rahma yang tinggal di *indekos* Kholi Fa Ma'wa, Zakkiyyatul Fakhroh yang tinggal di *indekos* Bu Eriyono, Fitria Hamla yang tinggal di *indekos* Bu hartini, Vela Maftukhah yang tinggal di *indekos* simbah H. Umi Asri, Ummu yang tinggal di *indekos* Ungu Putri.

- 8) Gaya hidup meliputi rasa aman dan nyaman bagi mahasiswi yang memilih tinggal *indekos* saat kuliah menghabiskan waktu, uang, dan menjalani hidup. Sejalan dengan hasil wawancara dengan 5 informan dalam memenuhi gaya hidup sederhana tidak menekankan hidup mewah karena Islam mengajarkan untuk hidup sederhana. Menurut peneliti bahwa hidup sederhana adalah nilai kuantitas yang disesuaikan dengan pemasukan, pengeluaran, menabung.

b. Faktor eksternal

- 1) Budaya dapat diimplementasikan berdasarkan informan peneliti sesuai dengan mahasiswi Diniyati Rahma, Zakkiyyatul Fakhroh, Vela Maftukhah, Fitria Hamla ia menyebutkan adanya pemilik *indekos* yang ramah membuat mereka nyaman dalam pemilihan *indekos* tersebut. Faktor Budaya dapat menciptakan adanya keharmonisan di lingkungan sosial.
- 2) Kelompok yakni kelompok individu yang mempunyai tujuan yang sama dan berinteraksi untuk mencapai tujuan bersama dan dapat mempengaruhi perilaku konsumen seperti kelompok teman, organisasi, dan lain sebagainya. Berdasarkan teori yang diimplementasikan

dengan 5 informan mahasiswi dalam memilih *indekos* dipengaruhi oleh teman dan saudara.

3) Bauran pemasaran adalah strategi pemasaran yang diterapkan oleh perusahaan berupa produk, harga, tempat, promosi, proses, orang dan bukti fisik. Strategi pemasaran *indekos* berdasarkan teori yang dikaitkan sebagai berikut :

- a) Produk yaitu jasa yang ditawarkan kepada penyewa berupa kamar *indekos* yang dibayarkan perbulan ataupun per semester.
- b) Harga sewa *indekos* berdasarkan 5 informan mahasiswi dalam menentukan *indekos* dilihat dari fasilitas yang diberikan karena dari segi gaya hidup dan harga semakin tinggi harga semakin mewah fasilitas yang diberikan sebaliknya, semakin rendah harga semakin sederhana fasilitas yang diberikan.
- c) Promosi : promosi yang dilakukan pemilik dilakukan dengan memasang iklan di pintu *indekos* ataupun bisa dilakukan lewat media sosial.
- d) Bukti fisik : bukti fisik yang diberikan oleh pemilik *indekos* kepada penyewa diberikan kwitansi pembayaran sewa yang dilakukan cash maupun transfer.

B. Praktik sewa-menyewa *indekos* ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam

Hasil penelitian mengenai praktik sewa-menyewa *indekos* ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam terdapat dua kategori penjelasan yakni pertama, rukun dan syarat suatu akad sewa-menyewa kedua, konsep *indekos* berbasis syariah. Hal ini sesuai dengan data lapangan dari 10 informan mengenai praktik

sewa menyewa *indekos* dilaksanakan di sekitar kampus UIN Walisongo Semarang. Pelaksanaan pengambilan objek sewa berupa unit kamar *indekos* berada disekitar kampus UIN Walisongo berikut Rukun dan syarat sewa – menyewa :

1. Rukun sewa menyewa

- a. *Aqid* (orang yang berakad) yakni pelaksanaan akad yang dilakukan oleh *mu'jir* dan *musta'jir*. Ketentuan mengenai akad *ijarah* adalah bahwa pelaku yang terlibat dalam sewa menyewa harus berakal dan *baligh*. Hasil penelitian ini sejalan dengan teori syarat *aqid* atau orang yang berkad oleh Afandi, ia menyatakan pemilik dan penyewa telah baligh adan berakal berikut tabel mengenai *aqid* :

Tabel 4. 4 Orang yang berakad atau *Aqid*

No.	Nama pemilik	Nama penyewa
1.	Ibu Fat Hul Hidayah S.Ag Usia : 54 Tahun	Diniyati Rahmah mahasiswi Fakultas Ushuludin dan Humaniora. Usia : 20 Tahun
2.	Ibu Eriyono Usia : 48 Tahun	Zakiyyatul Fakhroh mahasiswi Fakultas Psikologi dan Kesehatan. Usia : 20 Tahun
3.	Ibu Sri Hartini Usia : 64 Tahun	Fitria Hamla mahasiswi Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan. Usia : 20 Tahun
4.	Simbah H. Umi Asri Usia : 88 Tahun	Vela Maftukhah mahasiswi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Usia : 22 Tahun
5.	Ibu Siti Juwariyah Usia : 40 Tahun	Ummu mahasiswi Fakultas Dakwah dan komunikasi. Usia : 21 Tahun

Penerapan akad *ijarah* ini, pihak yang melakukan praktik sewa menyewa *indekos* sekitar kampus UIN Walisongo Semarang adalah pemilik *indekos* dan penyewa (mahasiswa) yang saling suka sama suka dan tidak ada paksaan. Pihak yang terlibat dalam praktik sewa menyewa *indekos* terdiri dari pemilik *indekos* usia diatas 40 tahun dan penyewa *indekos* yakni mahasiswa UIN

Walisongo Semarang dari fakultas yang berbeda memiliki usia 20 - 22 tahun .

- b. *Sighat* akad : *Sighat* akad dibuat berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan diantara kedua belah pihak. Sejalan dengan teori keterkaitan *sighat* akad berdasarkan fatwa DSN-MUI bahwa penerapan *ijab qabul* antara pemilik dan penyewa dilangsungkan secara lisan. Pelaksanaan terjadi di rumah pemilik *indekos* secara tatap muka antara pemilik *indekos* dan penyewa sebagai berikut :

Tabel 4. 5 *Sighat* Akad

No.	Nama <i>Indekos</i>	Ijab atau penawaran oleh pemilik <i>indekos</i>	Qabul atau penerima oleh penyewa	Ketentuan <i>Sighat</i> akad Ijarah	
				Sesuai	Sesuai
1.	<i>Indekos</i> Kholi Fa Ma'wa	Pemilik menyampaikan peraturan tata tertib secara lisan, pembayaran sewa sebesar Rp.2.300.000 per semester. Fasilitas di dalam kamar seperti lampu menjadi tanggung jawab penghuni, selain itu pemilik tidak akan bertanggung jawab penuh, jika timbul keluhan.	Dini mengatakan pemilihan <i>indekos</i> karena waktu mendesak serta menemukan informasi <i>indekos</i> kosong ini.	✓	
2.	<i>Indekos</i> Hartini	Pemilik menyampaikan secara lisan berupa Fasilitas yang disediakan, uang sewa	Fitria mengatakan pemilihan dengan alasan menerima yakni fasilitas lengkap, harga	✓	

		<p>terdapat dua sistem yakni setahun Rp.8.000000 untuk 2 orang dan semester Rp. 4.500.000 untuk 2 orang, tidak terdapat kesepakatan perjanjian secara khusus saat menyewa namun, terdapat peraturan tata tertib seperti menjaga kebersihan, kerukunan, kekompakan bersama teman-teman. Peraturan disini standar agar tidak terlalu menekan kepada penyewa agar tetap nyaman.</p>	<p>sesuai orang tua serta jarak dekat dengan kampus dikarenakan penyewa tidak membawa kendaraan ke Semarang.</p>		
3.	<i>Indekos</i> Eriyono	<p>Pemilik menyampaikan berupa fasilitas yang tersedia, uang sewa terdapat 2 cara yakni Rp. 350.000/bulan dan Rp. 2.100.000/semester tergantung permintaan mahasiswa, tidak ada perjanjian yang dilakukan secara spesifik hanya terdapat peraturan standar.</p>	<p>Zakiyyatul menerima <i>indekos</i> karena tidak menemukan referensi lain, semua <i>indekos</i> sudah terpakai selain itu, terdapat pintu kecil yang dinamakan (pintu doraemon) menghubungkan area kampus dengan area <i>indekos</i> tanjungsari, lokasi strategis, pemilik <i>indekos</i> ramah,</p>	✓	

			teman <i>indekos</i> baik, lingkungan yang sesuai dengan diri sendiri.		
4.	<i>Indekos</i> H. Umi	Pemilik menyampaikan berupa fasilitas, uang sewa dilakukan dengan dua cara yaitu Rp. 250.000/bulan dan semester (6 bulan) Rp. 1.200.000, peraturan disampai lisan.	Vella menerima <i>indekos</i> Karena harga sewa <i>indekos</i> yang sangat murah dibandingkan <i>indekos</i> lain yang saya ketahui, letaknya strategis.	✓	
5	<i>Indekos</i> Ungu Putri	pemilik menyampaikan berupa fasilitas, uang sewa sesuai dengan unit kamar yang dipilih, perjanjian mengenai peraturan dilakukan secara tertulis dan sudah ditempelkan di setiap pintu kamar <i>indekos</i> ”	Ummu memilih <i>indekos</i> karena, tidak mendapat referensi lain. Ummu mengatakan Harga dan fasilitas masih tergolong mahal, dikarenakan tidak sesuai dengan fasilitas yang disediakan selain itu terdapat lokasi strategis, posisi gang yang dekat dengan jalan raya, dekat dengan pasar, tempat-tempat jualan makanan.	✓	

Tabel diatas menjelaskan pelaksanaan 5 *indekos* sudah sejalan menurut fatwa dewan syariah nasional atau DSN Al- Majelis Ulama Indonesia tentang ketentuan *sighat* akad *ijarah*.

- c. Upah atau *ujrah* : uang yang dibayarkan kepada penyewa lalu mu'jir atau pemilik menerima uang tersebut. Syarat yang berkaitan dengan upah atau *ujrah* dalam akad *ijarah* yaitu upah harus jelas, batasan waktu dan memiliki nilai ekonomis.⁷⁶

Tabel 4. 6 Upah atau *ujrah*

No.	Nama <i>indekos</i>	Batas waktu pembayaran	Manfaat yang dirasakan	Ketentuan upah atau <i>ujrah</i>	
				Sesuai	Tidak sesuai
1.	<i>Indekos</i> Kholi Fa Ma'wa	harga sewa <i>indekos</i> Rp. 2.300.000/ semester (dihuni 2 orang)	Dini mengatakan "Harga dan fasilitas <i>indekos</i> tidak sesuai, dikarenakan kamar terlalu kecil untuk dihuni 2 orang, kamar mandi air sering kali mati, Salah satu lemari rusak dan kuncinya hilang, pengawasan dan pengaturan yang sangat ketat membuat penyewa tidak nyaman."		✓
2.	<i>Indekos</i> Eriyono	harga sewa <i>indekos</i> Rp. 350.000/bulan (dihuni 2 orang)	Zaki mengatakan "Harga dan fasilitas saya butuhkan sudah sesuai. Pembayaran sewa sebesar Rp. 350.000/bulan."	✓	
3.	<i>Indekos</i> Hartini	Harga sewa <i>indekos</i> Rp. 4.000.000 per tahun (dihuni 2 orang)	Fitria mengatakan "Fasilitas yang disediakan sudah lengkap dan harga sesuai kebutuhan. Pembayaran sewa Rp. 4.000.000 per tahun."	✓	
4.	<i>Indekos</i> H. Umi	Harga sewa <i>indekos</i> Rp.	Vela mengatakan "harga dan fasilitas	✓	

⁷⁶ Jaih Mubarak dan hasanudin, *Fikih Mua'amalah Maliyyah "Akad Ijarah dan Jua'alah"*, Bandung: Simbiosis, cet. 4, 2020, h. 13.

		1.200.000 per semester (dihuni 3 orang)	yang saya butuhkan sesuai kriteria. Pembayaran sewa sebesar Rp. 1.200.000/semester”		
5.	<i>Indekos</i> Ungu Putri	Harga sewa <i>indekos</i> Rp. 360.000 per bulan (dihuni 2 orang)	Ummu mengatakan “Harga dan fasilitas masih tergolong mahal, dikarenakan tidak sesuai dengan fasilitas yang disediakan yaitu kamar mandi 1 untuk 12 orang dan dapur sempit.”		✓

Berdasarkan tabel diatas mengenai ketentuan upah atau *ujrah* dari jumlah 5 *indekos* mengenai pembayaran sewa sesuai dengan teori namun manfaat yang dirasakan oleh mahasiswa selaku penyewa terdapat 3 sesuai sisanya tidak sesuai, seperti halnya yang dirasakan oleh Dini dan Ummu harga sewa terlalu mahal dan fasilitas yang belum memadai. Menurut peneliti transaksi *ijarah* dalam hal upah harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak dan pembayaran tepat waktu, apabila tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya maka terdapat cacat dalam kontrak. Sejalan dengan dasar hukum *ijarah* dalam hal ini penyewa rumah *indekos* (musta'jir) dan pemilik rumah *indekos* (mu'jir) melakukan persewaan *indekos* tersebut kemudian membayar upah (ujroh) sebagai kompensasi atas sewa *indekos* tersebut kepada pemilik (musta'jir) yang telah menyerahkan kunci kamar, fasilitas serta menyebutkan harga yang disepakati kemudian membayar uang sewa tepat waktu.

- d. Manfaat, berdasarkan manfaat sewa-menyewa ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam *indekos* berada di sekitar kampus UIN Walisongo Semarang, pemanfaatannya bagi penyewa yakni satu unit kamar *indekos* beserta fasilitas yang didapatkan dari

pemilik, apabila fasilitas yang tidak sesuai uang sewa tidak dapat kembali. Peristiwa sesuai dengan lima informan sebagai pemilik *indekos*. Batasan waktu sewa yang dilaksanakan terdapat bulanan, semester dan per tahun sesuai dengan kesepakatan diantara 5 pemilik dan 5 penyewa yang ditemukan oleh peneliti.

Praktik sewa-menyewa *indekos* selain rukun dan syarat juga dapat diketahui tentang konsep tata letak ruang yang berbasis syariah. Hasil lapangan, observasi serta wawancara peneliti bahwa *indekos* sekitar kampus UIN Walisongo Semarang karena konsep *indekos* berbasis syariah belum diterapkan, maka hasil analisisnya sebagai berikut :

a) *Indekos* Kholi Fa Ma'wa

Indekos syariah yang diketahui pemiliknya sudah mengetahui tentang *indekos* syariah. *Indekos* Kholi Fa Ma'wa adalah syariah, sebab pemilik merupakan alumni di suatu komunitas organisasi jadi memahami *indekos* berbasis syariah yaitu menata sepatu di rak sepatu sehingga menghemat tempat, menjaga kebersihan dan terhindar dari najis. pemilik berpesan kepada mahasiswi untuk memperhatikan kebersihan, jika Penerapan *indekos* dilaksanakan jawaban pemilik “pemilik tertarik, *indekos* ini sesuai syariah, tetapi *indekos* ini tidak tersedia mushola” pemilik membuka bisnis untuk mendapatkan ridha Allah SWT.”⁷⁷

Penyajian data dari tabel responden diberi tanda cetang (✓) yang sesuai dan tanda (✗) tidak sesuai. Identifikasi *indekos* dikategorikan menjadi 3 yaitu syariah, semi syariah, atau non syariah.

⁷⁷ Wawancara oleh pemilik *indekos*, 13 Maret 2023

Tabel 4. 7 Persentase Indekos Kholi Fa Ma'wa

No	Kriteria <i>indekos</i> syariah	Hasil
1.	Terdapat tiga kategori zonasi ruang yaitu zona privat, zona publik, dan zona servis.	✓
2.	Ada penutup antara ruang privat dan publik sehingga privasi penghuni terjaga.	✓
3.	Terdapat pembatas ruangan antara laki-laki dan perempuan (tidak bercampur).	✓
4.	Terdapat musholla/ ruang sholat pada <i>indekos</i> .	✗
5.	Ruang tamu ditempatkan di luar rumah (teras)	✓
6.	Letak tempat tidur menghadap utara selatan, agar penghuni dapat tidur menghadap kiblat.	✓
7.	Peletakan kloset tidak menghadap kiblat.	✓
8.	Kamar mandi dan kloset berada pada tempat yang terpisah.	✗

Nilai presentase :

$$X = \frac{6}{8} \times 100 \%$$

$$X = 75\%$$

Persentase *indekos* Kholi Fa Ma'wa berdasarkan pola tata ruang sebesar 75 % termasuk *indekos* syariah.

b) *Indekos* Eri

Pendapat pemilik tentang *indekos* Syariah “seperti yang Anda lihat, pemilik belum pernah mendengar tentang *indekos* syariah sebagian besar belum menerapkannya di daerah Tanjungsari. pemilik tidak tertarik karena *indekos* yang ia usulkan memiliki kamar tidur, kamar mandi dan *indekos* terletak di dekat rumah pemilik, sehingga terlalu sempit untuk menerapkan berbasis syariah.”⁷⁸ Penyajian data dari tabel responden memberi tanda cetang (✓) yang sesuai

⁷⁸ Wawancara Ibu Eriyono selaku pemilik *indekos*, 16 Februari 2023.

dan tanda (✖) tidak sesuai. Identifikasi *indekos* dikategorikan menjadi 3 yaitu syariah, semi syariah, atau non syariah.

Tabel 4. 8 Persentase Indekos Eri

No	Kriteria <i>indekos</i> syariah	Hasil
1.	Terdapat tiga kategori zonasi ruang yaitu zona privat, zona publik, dan zona servis.	✖
2.	Ada penutup antara ruang privat dan publik sehingga privasi penghuni terjaga.	✓
3.	Terdapat pembatas ruangan antara laki-laki dan perempuan (tidak bercampur).	✓
4.	Terdapat musholla/ ruang sholat pada <i>indekos</i> .	✖
5.	Ruang tamu ditempatkan di luar rumah (teras)	✖
6.	Letak tempat tidur menghadap utara selatan, agar penghuni dapat tidur menghadap kiblat.	✖
7.	Peletakan kloset tidak menghadap kiblat.	✓
8.	Kamar mandi dan kloset berada pada tempat yang terpisah.	✖

Nilai presentase :

$$X = \frac{3}{8} \times 100 \%$$

$$X = 37,5\%$$

Persentase *indekos* Eri berdasarkan pola tata ruang sebesar 37,5 % termasuk semi syariah.

c) *Indekos* Hartini

Pandangan mengenai *indekos* syariah menurut Bu Hartini selaku pemilik pemilik tertarik menerapkan kost syariah, namun kost ini tidak menyediakan kamar yang sempurna. Menurut pemilik, penerapan kost syariah tidak menguntungkan, karena memiliki banyak ruangan seperti teras untuk bertamu dan musholla, sehingga lebih baik disediakan kamar untuk disewakan.⁷⁹

⁷⁹ Wawancara pemilik *indekos* oleh Bu Hartini, 24 Februari 2023.

Penyajian data dari tabel responden memberi tanda cetang (✓) yang sesuai dan tanda (✗) tidak sesuai. Identifikasi indekos dikategorikan menjadi 3 yaitu syariah, semi syariah, atau non syariah.

Tabel 4. 9 Persentase *Indekos* Hartini

No	Kriteria <i>indekos</i> syariah	Hasil
1.	Terdapat tiga kategori zonasi ruang yaitu zona privat, zona publik, dan zona servis.	✗
2.	Ada penutup antara ruang privat dan publik sehingga privasi penghuni terjaga.	✗
3.	Terdapat pembatas ruangan antara laki-laki dan perempuan (tidak bercampur).	✓
4.	Terdapat musholla/ ruang sholat pada <i>indekos</i> .	✗
5.	Ruang tamu ditempatkan di luar rumah (teras)	✗
6.	Letak tempat tidur menghadap utara selatan, agar penghuni dapat tidur menghadap kiblat.	✗
7.	Peletakan kloset tidak menghadap kiblat.	✓
8.	Kamar mandi dan kloset berada pada tempat yang terpisah.	✓

Nilai presentase :

$$X = \frac{3}{8} \times 100 \%$$

$$X = 37,5\%$$

Persentase *indekos* syariah pak Hartini berdasarkan pola tata ruang sebesar 37,5 % termasuk semi syariah.

d) *Indekos* H. Umi Asri

Pandangan pemilik tentang *indekos* syariah yaitu Pemilik belum mengetahui keberadaan *indekos* syariah, jika diimplementasikan *indekos* syariah harus menjaga kebersihan bagi penyewa.⁸⁰ Penyajian data dari tabel responden memberi tanda cetang (✓) yang sesuai dan tanda (✗) tidak sesuai. Identifikasi indekos dikategorikan menjadi 3 yaitu syariah, semi syariah, atau non syariah.

⁸⁰ Wawancara pemilik *indekos* oleh simbah Umi, 24 Februari 2023.

Tabel 4. 10 Persentase Indekos H. Umi Asri

No	Kriteria <i>indekos</i> syariah	Hasil
1.	Terdapat tiga kategori zonasi ruang yaitu zona privat, zona publik, dan zona servis.	✓
2.	Ada penutup antara ruang privat dan publik sehingga privasi penghuni terjaga.	✓
3.	Terdapat pembatas ruangan antara laki-laki dan perempuan (tidak bercampur).	✓
4.	Terdapat musholla/ ruang sholat pada <i>indekos</i> .	✗
5.	Ruang tamu ditempatkan di luar rumah (teras)	✓
6.	Letak tempat tidur menghadap utara selatan, agar penghuni dapat tidur menghadap kiblat.	✓
7.	Peletakan kloset tidak menghadap kiblat.	✓
8.	Kamar mandi dan kloset berada pada tempat yang terpisah.	✗

Nilai presentase :

$$X = \frac{6}{8} \times 100 \%$$

$$X = 75\%$$

Persentase *indekos* H. Umi Asri berdasarkan pola tata ruang sebesar 75 % termasuk syariah.

e) *Indekos* Ungu Putri

Pandangan *indekos* syariah menurut pemilik Pemilik belum pernah mendengar tentang *indekos* syariah, menurut pemilik *indekos* syariah kurang menguntungkan, karena kalau saya menawarkan fasilitas umum seperti mushola dan ruang tamu atau teras tidak ada tanggung jawab, sulit bagi penghuni untuk memelihara fasilitas tersebut. menurut pemilik jauh jauh lebih menguntungkan jika diperbanyak pembangunan unit kamar.⁸¹

Penyajian data dari tabel responden memberi tanda cetang (✓) yang sesuai dan tanda (✗) tidak sesuai.

⁸¹ Wawancara anak *indekos* oleh Dita, 24 Februari 2023.

Identifikasi indekos dikategorikan menjadi 3 yaitu syariah, semi syariah, atau non syariah.

Tabel 4. 11 Persentase Indekos Ungu Putri

No	Kriteria <i>indekos</i> syariah	Hasil
1.	Terdapat tiga kategori penzoningan ruang yaitu zona privat, zona publik, dan zona servis.	✘
2.	Ada penutup antara ruang privat dan publik sehingga privasi penghuni terjaga.	✘
3.	Terdapat pembatas ruangan antara laki-laki dan perempuan (tidak bercampur).	✓
4.	Terdapat musholla/ ruang sholat pada <i>indekos</i> .	✘
5.	Ruang tamu ditempatkan di luar rumah (teras)	✘
6.	Letak tempat tidur menghadap utara selatan, agar penghuni dapat tidur menghadap kiblat.	✓
7.	Peletakan kloset tidak menghadap kiblat.	✓
8.	Kamar mandi dan kloset berada pada tempat yang terpisah.	✘

Nilai presentase :

$$X = \frac{3}{8} \times 100 \%$$

$$X = 37,5\%$$

Persentase *indekos* syariah pak Hartini berdasarkan pola tata ruang sebesar 50 % termasuk semi syariah.

Hasil kesimpulan 5 *indekos* sekitar kampus UIN Walisongo Semarang data presentasi yang diperoleh berdasarkan pola tata ruang sebagai berikut :

Tabel 4. 12 Total Persentase Indekos berbasis Syariah

No.	Nama <i>Indekos</i>	Presentase (%)
1.	<i>Indekos</i> Kholi Fa Ma'wa	75
2.	<i>Indekos</i> Pak Eri	37,5
3.	<i>Indekos</i> Bu Hartini	37,5
4.	<i>Indekos</i> simbah H. Umi Asri	75
5.	<i>Indekos</i> ungu putri	37,5
Rata-rata		52,5%

Hasil nilai rata-rata dari 5 *indekos* berbasis syariah disekitar kampus UIN Walisongo Semarang dengan hasil presentase pola tata ruang 52,5%, termasuk kategori *indekos* semi syariah dengan presentase 30%-74%.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor – faktor yang mempengaruhi keputusan memilih *indekos* pada mahasiswa UIN Walisongo Semarang

Faktor yang dapat mempengaruhi keputusan dalam memilih *indekos*, yakni faktor internal dan eksternal. Faktor internal yang berpengaruh meliputi faktor keluarga, faktor motivasi dan keterlibatan, faktor sikap dan faktor gaya hidup. Sedangkan pada Faktor eksternal yang berpengaruh yakni kelompok artinya terdapat interaksi antara pemilik dan penyewa *indekos*.

2. Praktik sewa-menyewa *indekos* ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam
 - a) Rukun dan syarat

Praktik sewa –menyewa berdasarkan akad *ijarah* yaitu rukun dan syarat, mengenai pelaksanaan sewa kamar *indekos* ditinjau dari perspektif Ekonomi Islam sekitar kampus UIN Walisongo Semarang. Rukun dan syarat sewa – menyewa terjadinya akad belum terpenuhi manfaat objek bagi penyewa, hal ini belum sesuai dengan praktik sewa sebagaimana telah diatur dalam dasar hukum sewa-menewa hal tersebut, menyebabkan transaksi ekonomi yang ada dalam bisnis *indekos* belum sesuai dengan rukun dan syarat.

- b) Konsep tata letak *indekos* berbasis syariah

Rata-rata *indekos* di sekitar kampus UIN Walisongo Semarang belum memenuhi kriteria *indekos* berbasis syariah berdasarkan pola tata ruang nilainya adalah 52,5% karena tidak terdapat ruang mushola dan ruang tamu. Implementasi praktik *indekos* ditinjau berdasarkan ekonomi islam belum berbasis syariah.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, saran yang dapat peneliti sampaikan kepada pihak yang bersangkutan sebagai berikut :

1. Pemilik *indekos* sebaiknya memberi ruangan publik dan ruangan mushola demi kenyamanan tamu penghuni.
2. Bagi mahasiswa sebaiknya mempertimbangkan kualitas *indekos* layak untuk di huni. Mahasiswa harus memiliki pertimbangan yang matang demi proses masa studi di perguruan tinggi.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Mustaq. 2003. *Etika Bisnis Islam*. Yogyakarta: Pustaka Al-Kautsar.
- Ajib, Ghufron. 2015. *Fiqh Muamalah LI*. Semarang: CV Abadi Jaya.
- Al-Baqarah (2): ayat 233.
- Al Habsy, Bakhurudin. 2017. *Seni Memahami Penelitian Kualitatif dalam Bimbingan dan Konseling, (Studi Literatur)*, JURKAM: Jurnal Konseling Andi Matappa, 2017, Vol. 1, No. 2.
- Amilia, S. dan Iriyani. 2019. *Pengaruh Lokasi, Harga, dan Fasilitas terhadap Keputusan Sewa Kamar Kost Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Samudra*. Jurnal Manajemen dan Keuangan, Vol. 08, No. 3.
- Anorga, Panji. 2009. *Manajemen Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Azhari, M., Taufiq, M., Sjech, U. I. N., & Djambek, D. (2023). Analisis Sistem Operasional Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus di Mandiangin Kota Bukittinggi). *Jurnal Bisnis Dan Manajemen*, 1(1), 213–232.
- Bambang, Panudju. 1999. *Pengadaan Peumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Alumni.
- Dermawan, Riski. 2013. *Pengambilan Keputusan Landasan Filosofi, Konsep Dan Aplikasi* ,Bandung : Alfabeta.
- Dini mahasiswi Fakultas Ushuludin dan Humaniora, angkatan 2020, 13 Maret 2023
- DSN-MUI. (2017). Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah. *Fatwa DSN*, 021, 1–7.
- Elsa Fadillah, S., Fawzi, R., & Agus Putra, P. A. (2022). Analisis Fikih Muamalah

terhadap Sistem Pembayaran Penyewaan Kamar Kos Sebelum Jatuh Tempo.
Bandung Conference Series: Sharia Economic Law, 2(1), 122–128.
<https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i1.223>

Fauzan, Rusyadi, et.al. 2022. *Islamic Marketing*. Sumatra Barat: PT Global Eksekutif Teknologi. Cetakan Pertama.

Fitria Hamla mahasiswi Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan, angkatan 2020, 13 Maret 2023.

Harapan, Dedy Ansari. 2015. *Analisis Faktor – faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian konsumen di pajak usu (PAJUS)*. Jurnal Keuangan dan Bisnis Analisis. Medan. Vol. 7. No. 3.

Harun. 2017. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.

Hasan, Akhmad Farroh. 2018. *Fiqh Muammalah dari Klasik Hingga Kontemporer*. Malang: UIN-Maliki Press.

Hasil wawancara dengan simbah Umi 15 Maret 2023

Hasil wawancara Ummu Mahasiswa Fakultas Dakwah dan Komunikasi, angkatan 2019

Hamdani. 2018. *Teori dan Prakti Pengambilan Keputusan Dalam Perspektif Manajemen dan Akuntansi*. Jakarta: Mitra Wacana Media. Edisi Pertama.

Hajar, S., & Made Susilawati, D. P. E. N. (2012). Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Rumah Kost. *E-Jurnal Matematika*, 1(1), 25–31.

<https://kecngaliyan.semarangkota.go.id/> diakses pada tanggal 5 Maret 2023.

Ibu Putri pegawai kecamatan Ngaliyan, diwawancarai oleh Indah Ardia, pada 7 Desember 2022.

Islam, R. Z. (2009). *Metode Perancangan Rumah Dan Lingkungannya Berdasarkan Arsitektur Islam*. April, 1–5.

Kurnawan, Puji. 2019. *Implementasi Akad Murabahah di Perbankan Syariah Kota Padangsidempuan*. Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyarahan dan Keperdataan. Vol 5. No. 1.

Kotler, Philip dan Gary Armstrong. 2008. *Prinsip – prinsip Pemasaran*. edisi 12 jilid 1. diterjemahkan oleh Bob Saran dari judul Asli *Principles of Marketing Twelfth Edition*. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Mestika, Diah dan Fichia Melina. 2022. *Praktik Sewa Menyewa Sawa Perspektif Ekonomi Islam*. Jurnal Islamic Business and finance (IBF). Vo. 3. No. 2.

Mubarok, Jaih dan hasanudin. 2020. *Fikih Mua’amalah Maliyyah “Akad Ijarah dan Jua’alah”*. Bandung: Simbiosia. Cet. 4.

Ompusunggu, V. M., Munthe, R. G., Purba, M., & Sembiring, W. A. (2022). *Analisis Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Dalam Memilih Tempat Indekos Pada Mahasiswa Universitas Quality*. 1(2), 69–75.

Prasetijo, Ristiayanti dan John J.O.I Ihalauw. 2005. *Perilaku Konsumen*, Yogyakarta: Andi.

Primanda, P. A., Santoso, E., & Afirianto, T. (2018). Pemilihan Kost di Sekitar Universitas Brawijaya menggunakan Metode Analitical Hierarchy Process (AHP) dan Simple Additive Weighting (SAW). *Jurnal Pengembangan Teknologi Informasi Dan Ilmu Komputer*, 2(6), 2094–2103.

- Pulungan, A. S. (2021). Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos. *El-Thawalib*, 2(3), 139–151.
- Rahman, L., Kurnia, A. D., Bahri, S., & Ali Sopian, A. (2021). Tinjauan Ekonomi Syariah Dalam Sewa Menyewa Produk IndiHome Di PT. Telkom Kandatel Purwakarta. *EKSISBANK: Ekonomi Syariah Dan Bisnis Perbankan*, 5(1), 98–113.
- Rio, M. (2019). Keputusan Pembelian Melalui Situs Belanja Online Terhadap Perilaku Konsumtif Masyarakat Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi kasus Pada Pengguna Aplikasi Shopee di Kecamatan Sambas). *Maret*, 2(2), 176–186.
- Romdloni, E., & Priyatmono, A. F. (2020). Identifikasi Rumah Indekos Berbasis Syariah di Jalan Menco VII (Penekanan pada Pola Tata Ruang). *Sinektika: Jurnal Arsitektur*, 17(1), 67–72.
- Sangadji, Etta Mamang. 2013. *Perilaku Konsumen Pendekatan Praktis Disertai Himpinan Jurnal Penelitian*, Yogyakarta: CV Andi Office.
- Shafwan, N. (2019). Keputusan Mahasiswa Memilih Tempat Indekos Di Mamuju: Focused Grup Discussion Dengan Mahasiswa Jurusan Menejemen STIE Muhammadiyah Mamuju. *Jurnal Ilmiah Ilmu Manajemen*, 1(2), 1–17.
- Sumarni, M., & Wahyuni, S. (2021). Determinan Keputusan Mahasiswa Ekonomi Syariah Memilih Rumah Kost (Studi Kasus Mahasiswa Prodi Ekonomi Syariah IAIN Langsa). *Jurnal Mahasiswa Akuntansi Samudra (Jmas)*, 2(3), 230–240.
- Susanto, A.B. 2000. *Manajemen Syauqani dan Mulkan Tarida Tua Tampubolon*. 2021. *Sewa Menyewa menurut Perspektif Imam Syafi’I*, Jurnal Ekonomi Syari’ah, Vol. 2, No. 2.
- Pemasaran di Indonesia*, Jakarta : Selemba Empat.

- Syah, A., & Pratama, A. (2020). Vol. 4 No. 3 Juni 2020. (*Kharisma Dan Denok*, 2020), 4(3), 11–19.
- Terry, George R. 2003. *Prinsip - Prinsip Manajemen*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Wijayanti, Riska. 2021. *Hukum Perbankan Syaiah “Implementasi Akad Dan Prosedur Penyelesaian Sengketa”*. Semarang: Walisonggo press. Cet. 1.
- Syauqani dan Mulkan Tarida Tua Tampubolon. 2021. *Sewa Menyewa menurut Perspektif Imam Syafi’I*, Jurnal Ekonomi Syari’ah, Vol. 2, No. 2.
- Wawancara Diniyati Rahma mahasiswi FUHUM, angkatan 2021, 14 Februari 2023.
- Wawancara Zakiyyatul Fakiroh mahasiswi FPK, angkatan 2021, 16 Februari 2023.
- Wawancara Fitria Hamla mahasiswi FITK, angkatan 2020, 24 Februari 2023.
- Wawancara Vela Maftukhah mahasiswi FEBI, angkatan 2019, 24 Februari 2023.
- Wawancara Ummu mahasiswi FDK, angkatan 2019, 15 Maret 2023.
- Wawancara oleh Ibu Fat Hul Hidayah pemilik *Indekos* Kholi Fa Ma’wa, 14 Februari 2023.
- Wawancara oleh Ibu Eriyono pemilik *Indekos*, 16 februari 2023.
- Wawancara oleh Ibu Hartini selaku pemilik *indekos*, 24 Februari 2023.
- Wawancara kepada simbah H. Umi Asri selaku pemilik *Indekos*, 24 februari 2023.
- Wawancara kepada Ibu Siti Juwariah selaku pemilik *indekos*, Jumat 15 Maret 2023.
- Wawancara oleh pemilik *indekos*, 13 Maret 2023
- Wawancara Ibu Eriyono selaku pemilik *indekos*, 16 Februari 2023.
- Wawancara pemilik *indekos* oleh Bu Hartini, 24 Februari 2023.
- Wawancara pemilik *indekos* oleh simbah Umi, 24 Februari 2023.
- Wawancara anak *indekos* oleh Dita, 24 Februari 2023.

Yusmad, H. M. A., & Puspa, P. (2017). Pelaksanaan Perjanjian Sewa -Menyewa Kebun Di Desa Pompengan Kecamatan Lamasi Timur Tinjauan Ekonomi Islam. *Al-Amwal : Journal of Islamic Economic Law*, 2(2), 128–147.

Zakiyyatul mahasiswi Fakultas Psikolog dan Kesehatan angkatan 2021, 13 Maret 2023

LAMPIRAN

1. Surat Izin Riset



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan telp/Fax (024)7608454 Semarang 50185
website : febi. walisongo.ac.id – Email febi @ walisongo.ac.id

Nomor : 631/Un.10.5/D1/PG.00.00/02/2023 07 Februari 2023
Sifat : Biasa
Lamp. : -
Hal : Permohonan Ijin Riset / Penelitian

Yth :
Pemilik Indekos Bapak/Ibu
di Tempat.

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, kami sampaikan bahwa dalam rangka penyusunan Skripsi untuk mencapai gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dengan ini kami memohon kesediaan Bapak / Ibu memberikan izin riset kepada :

Nama : INDAH ARDIA RACHMAWATI
Nim : 1905026057
Semester : VIII
Jurusan / Prodi : S1 EKONOMI ISLAM
Alamat : Jln. Kalingga Dalam No. 9, RT. 006/ RW: 016, Kec. Banyumanik, Kel. Srandol Wetan.
Tujuan Penelitian : Mencari data untuk penyusunan Skripsi
Judul Skripsi : FAKTOR - FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MEMILIH INDEKOS DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi kasus pada mahasiswa Universitas Negeri Islam Walisongo Semarang).
Waktu Penelitian : 13 Februari 2023
Lokasi Penelitian : Kecamatan Ngaliyan, sekitar kampus UIN Walisongo Semarang.

Demikian surat permohonan riset, dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

A.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik
Lembagaan,

A. N. DEKAN

Tembusan :
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang

PEDOMAN WAWANCARA

FAKTOR - FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MEMILIH *INDEKOS* DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM

(Studi kasus pada mahasiswa Universitas Negeri Islam Walisongo Semarang)

1. Waktu wawancara

Hari dan tanggal :

Tempat :

2. Pemilik *Indekos*

Nama :

Usia :

Alamat :

Pekerjaan :

1. Mengapa denda dibayarkan pada saat pembayaran jatuh tempo?
2. Apa aja fasilitas *indekos* yang ditawarkan oleh bapak atau ibu?
3. Apakah bapak atau ibu pernah mendengar tentang *indekos* syariah?
4. Apakah bapak atau ibu tertarik dengan kosep *indekos* syariah?
5. Kapan pembayaran sewa *indekos* dilakukan perbulan, persemester, atau setahun. Berapa tagihan yang harus dibayarkan?
6. Dimana perjanjian sewa *indekos* dilakukan (lisan atau tulisan)?
7. Jika penyewa membatalkan kontrak *indekos* karena kurangnya fasilitas, bagaimana tanggapan pemilik *indekos* terhadap uang sewa?
8. Menurut bapak atau ibu mengenai *indekos* syariah apabila penerapan dilakukan menguntungkan atau tidak?
9. Siapa yang bertanggungjawab atas kerusakan fasilitas *indekos*?
10. Bagaimana respon bapak atau ibu mengenai keluhan yang terjadi saat menyewa *indekos*?

Penyajian data dari tabel responden memberi tanda cetang (✓) yang sesuai dan tanda (✗) tidak sesuai. Indentifikasi indekos dikategorikan menjadi 3 yaitu syariah, semi syariah, atau non syariah.

No	Kriteria indekos syariah	Hasil
1.	Terdapat tiga kategori penzoningan ruang yaitu zona privat, zona publik, dan zona servis.	
2.	Ada penutup antara ruang privat dan publik sehingga privasi penghuni terjaga.	
3.	Terdapat pembatas ruangan antara laki-laki dan perempuan (tidak bercampur).	
4.	Terdapat musholla/ ruang sholat pada indekos.	
5.	Ruang tamu ditempatkan di luar rumah (teras)	
6.	Letak tempat tidur menghadap utara selatan, agar penghuni dapat tidur menghadap kiblat.	
7.	Peletakan kloset tidak menghadap kiblat.	
8.	Kamar mandi dan kloset berada pada tempat yang terpisah.	

1. Waktu wawancara

Hari dan Tanggal :

Tempat :

2. Penyewa *indekos* (Mahasiswa)

Nama :

Usia :

Alamat :

Nama *Indekos* :

Lamanya tinggal di *Indekos* :

1. Siapa nama pemilik indekos?
2. Siapa yang memberikan informasi tentang indekos anda tinggali (teman, diri sendiri, keluarga)? Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk menemukan informasi *indekos*?
3. Apa saja fasilitas yang ditawarkan di *indekos* saat ini?
4. Apakah harga dan fasilitas yang Anda butuhkan sudah sesuai?
5. Mengapa Anda memilih untuk tinggal *indekos* saat ini?
6. Apakah ada peraturan indekos ini?

7. Bagaimana cara mengajukan komplain jika terjadi kerusakan pada fasilitas?
Apakah pemilik *indekos* teratasi dengan cepat?
8. Kapan pembayaran sewa *indekos* dilakukan perbulan, persemester, atau setahun. Berapa tagihan yang harus dibayarkan?
9. Apakah Anda memilih *indekos* yang sesuai dengan anggaran Anda?
10. Dimana peraturan sewa indekos disampaikan (lisan atau tertulis)?

TRANSKRIP WAWANCARA
FAKTOR - FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN MEMILIH
***INDEKOS* DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM**

(Studi kasus pada mahasiswa Universitas Negeri Islam Walisongo Semarang)

1. Waktu wawancara

Hari dan tanggal : Selasa, 14 Februari 2023

Tempat : *indekos* Kholi Fa Ma'wa

2. Pemilik *Indekos*

Nama : Bu Fat Hul Hidayah S.Ag

Usia : 54 tahun

Alamat : Jln. Tanjungsari barat III RT : 07/RW : IV, Kel. Tambakaji, Kec. Ngaliyan.

Pekerjaan : Wiraswasta

1. Mengapa denda dibayarkan pada saat pembayaran jatuh tempo?

Jawab : agar penyewa mengetahui kewajiban membayar sewa *indekos*. ibu ingin dikenakan denda agar penyewa paham, karena dasarnya adalah dakwah ibu memberikan toleransi contohnya apabila pembayaran sudah dibayar 2 kali di bulan kedua harus dilunasi. ibu melihat terlebih dahulu kondisi penyewa mahasiswi terlebih dulu, ada yang kurang mampu ibu akan maklumi. Ibu lebih mementingkan kemanusiaan, bukan bisnis. Terutama mahasiswi-mahasiswi yang mampu, ibu menganjurkan untuk tidak terlambat membayar sewa.

2. Apa aja fasilitas *indekos* yang ditawarkan oleh bapak atau ibu?

Jawab : Fasilitas yang disediakan yakni tempat tidur yang nyaman memakai *springbed* (terdapat rongga ruang udara dibagian bawah), lemari pakaian, *TV* bersama, air, listrik, rak sepatu, jemuran pakaian bersama, 2 kamar mandi umum, wifi, dapur umum Jadi, pada saat membayar tidak memikirkan apapun. Pembayaran sewa dilakukan secara tunai.

3. Apakah bapak atau ibu pernah mendengar tentang *indekos* syariah?

Jawab : Ibu pernah mendengar tentang *indekos* syariah menurut ibu, *indekos* ibu sudah termasuk syariah. Ibu anak organisasi jadi ibu paham salah satu

contohnya adalah menata sepatu dirak sepatu agar dapat menghemat tempat, menjaga kebersihan dan yang jelas najisnya, ibu membimbing anak *indekos* menjadi lebih sadar terhadap kebersihan.

4. Apakah bapak atau ibu tertarik dengan kosep *indekos* syariah?

Jawab : Ibu tertarik, menurut ibu *indekos* ini sudah sesuai syariah meskipun belum terdapat ruang sholat dan ibu membuka bisnis untuk mendapatkan ridha Allah SWT.

5. Kapan pembayaran sewa *indekos* dilakukan perbulan, persemester, atau setahun. Berapa tagihan yang harus dibayarkan?

Jawab : persemester Rp. 2.300.000.

6. Dimana perjanjian sewa *indekos* dilakukan (lisan atau tulisan)?

Jawab : perjanjian sewa dilakukan secara lisan, saat ingin menyewa bisa *whatsapp* ataupun datang ke rumah. Ibu tidak mau ada komplain jadi, ibu memakai sistem bank yaitu uang bisa ditransfer atau tunai kemudian ibu menyerahkan bukti tanda terima berupa kuitansi dan kunci kamar *indekos*. Aturan *indekos* disini menjelaskan sistem serta tanggal masuk menempati *indekos* contoh yakni jika penyewa masuk pada tanggal 12 februari, 6 bulan kedepan jadi pada tanggal 12 agustus maka penyewa akan ditanyakan apakah ingin melanjutkan sewa atau tidak selama 2 bulan terakhir mendekati masa pembayaran. Kejelasan ingin melanjutkan *indekos* atau tidak dilakukan list digroup *whatsapp*. Isi dari kwitansi terdapat : hari, tanggal, jam dan ditulis pembayaran berlaku.

7. Jika penyewa membatalkan kontrak *indekos* karena kurangnya fasilitas, bagaimana tanggapan pemilik *indekos* terhadap uang sewa?

Jawab : umumnya penyewa tidak melanjutkan masa sewa bukan karena fasilitas tetapi, tidak melanjutkan masa sewa karena Pemindahan *indekos* secara tiba-tiba akan dikenakan denda sebesar Rp. 200.000 apabila penyewa sudah melakukan DP diawal kontrak, uang tersebut tidak kembali karena merugikan bagi saya selaku pemilik *indekos* apabila, dari ibu selaku pemilik *indekos* yang

membatalkan kontrak karena tidak cocok dengan penyewa kemudian diberikan kepada orang lain atau dengan alasan lain maka DP tersebut akan dikembalikan.

8. Menurut bapak atau ibu mengenai *indekos* syariah apabila penerapan dilakukan menguntungkan atau tidak?

Jawab : menguntungkan karena menurut ibu berbagi kepada sesama manusia akan bermanfaat dan mendapat keberkahan jadi ibu selaku pemilik *indekos* melakukan bisnis karena ibadah bukan soal menguntungkan atau tidak.

9. Siapa yang bertanggungjawab atas kerusakan fasilitas *indekos*?

Jawab : fasilitas didalam kamar seperti lampu ditanggung penghuni selain itu, tanggung jawab ibu sebagai pemilik *indekos*.

10. Bagaimana respon bapak atau ibu mengenai keluhan yang terjadi saat menyewa *indekos*?

Jawab: meresponnya tidak bisa semaksimal mungkin.

Penyajian data dari tabel responden memberi tanda cetang (✓) yang sesuai dan tanda (✗) tidak sesuai. Indentifikasi *indekos* dikategorikan menjadi 3 yaitu syariah, semi syariah, atau non syariah.

No	Kriteria <i>indekos</i> syariah	Hasil
1.	Terdapat tiga kategori penzoningan ruang yaitu zona privat, zona publik, dan zona servis.	✓
2.	Ada penutup antara ruang privat dan publik sehingga privasi penghuni terjaga.	✓
3.	Terdapat pembatas ruangan antara laki-laki dan perempuan (tidak bercampur).	✓
4.	Terdapat musholla/ ruang sholat pada <i>indekos</i> .	✗
5.	Ruang tamu ditempatkan di luar rumah (teras)	✓
6.	Letak tempat tidur menghadap utara selatan, agar penghuni dapat tidur menghadap kiblat.	✓
7.	Peletakan kloset tidak menghadap kiblat.	✓
8.	Kamar mandi dan kloset berada pada tempat yang terpisah.	✓

1. Waktu wawancara

Hari dan Tanggal : Selasa, 14 Februari 2023

Tempat : *indekos* Kholi Fa Ma'wa

2. Penyewa *indekos* (Mahasiswi)

Nama : Diniyati Rahmah/ Fakultas Ushuludin dan Humaniora/ 2021
Usia :20 tahun
Alamat : Sumatra Barat
Nama *Indekos* :Kholi Fa Ma'wa
Lamanya tinggal di *Indekos* : 3 bulan
Pekerjaan Orang Tua : Petani
Gaji Orang Tua : Rp. 3.000.000/ bulan

1. Siapa nama pemilik *indekos*?

Jawaban : Pemilik kos adalah ibu Ida, beliau tinggal serumah dengan saya.

2. Siapa yang memberikan informasi tentang *indekos* anda tinggali (teman, diri sendiri, keluarga)? Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk menemukan informasi *indekos*?

Jawaban : Awalnya saya mencari *indekos* kemudian, saya mendapat informasi dari teman saya. Teman saya memberikan nomor *whatsapp* pemilik beberapa *indekos* di Tanjung Sari, sehingga saya memutuskan menyewa *indekos* Kholi Fa Ma'wa. Saya membutuh waktu seminggu menemukan *indekos* Kholi Fa Ma'wa.

3. Apa saja fasilitas yang ditawarkan di *indekos* saat ini?

Jawaban : fasilitas yang disediakan yakni tempat tidur yang nyaman memakai *springbed* (terdapat rongga ruang udara dibagian bawah), lemari pakaian, *TV* bersama, air, listrik, rak sepatu, jemuran pakaian bersama, 2 kamar mandi umum, wifi, dapur umum.

4. Apakah harga dan fasilitas yang Anda butuhkan sudah sesuai?

Jawaban : harga dan fasilitas *indekos* tidak sesuai, dikarenakan menurut saya dengan harga Rp. 2.300.000 kamar terlalu kecil untuk dihuni 2 orang, kamar mandi air sering kali mati, Salah satu lemari rusak dan kuncinya hilang, pengawasan dan pengaturan yang sangat ketat membuat penyewa tidak nyaman.

5. Mengapa Anda memilih untuk tinggal *indekos* saat ini?

Jawaban : karena waktu mendesak dan hanya menemukan informasi indekos kosong ini saja.

6. Apakah ada peraturan indekos ini?

Jawaban : peraturanya yaitu terdapat jam malam maksimal pukul 22.00 wib, tidak diperbolehkan membawa teman menginap sehingga apabila diketahui membawa teman menginap maka dikenakan denda Rp. 15.000/hari, hemat air, menjaga kebersihan, tidak diperbolehkan membawa sandal keatas indekos, malam hari pukul 22.00 lampu wajib dimatikan, tamu pria dilarang masuk, satu kamar diperbolehkan membawa satu *rice cooker*, jika ingin keluar minta izin dulu, memberitahu kepada ibu Ida jam pulang.

7. Bagaimana cara mengajukan komplain jika terjadi kerusakan pada fasilitas?

Apakah pemilik *indekos* teratasi dengan cepat?

Jawaban : pengajuan komplain *indekos* mengenai kerusakan fasilitas indekos langsung bilang ke ibu ida atau jika ada yang rusak pemilik langsung mengetahui. Ibu ida selaku pemilik *indekos* kerap kali mengecek kondisi indekos dengan waktunya tidak tentu. contohnya gayung kamar mandi rusak atau alat dapur yang rusak.

8. Kapan pembayaran sewa *indekos* dilakukan perbulan, persemester, atau setahun. Berapa tagihan yang harus dibayarkan?

Jawab : persemester Rp. 2.300.000.

9. Apakah Anda memilih *indekos* yang sesuai dengan anggaran Anda?

Jawaban : iya sesuai dengan anggaran saya berdasarkan keadaan keuangan keluarga.

10. Dimana peraturan sewa indekos disampaikan (lisan atau tertulis)?

Jawaban : peraturan disampaikan secara lisan. Tempatnya indekos Kholi Fa Ma'wa

1. Waktu wawancara

Hari dan tanggal : Kamis, 16 Februari 2023

Tempat : rumah ibu Eriyono

2. Pemilik *Indekos*

Nama : Bu Eriyono

Usia : 58 Tahun

Alamat : Jln. Tanjungsari Utara IV, No. 15, 2 Rt. 07, Rw. 05, Kel. Tambakaji, Kec. Ngaliyan

Pekerjaan : ibu Rumah Tangga

1. Mengapa denda dibayarkan pada saat pembayaran jatuh tempo?

Jawaban : karena untuk menertibkan para penyewa *indekos* agar pembayaran bisa tepat waktu. Tempat saya hanya memberikan teguran dan tidak ada sanksi.

2. Apa aja fasilitas *indekos* yang ditawarkan oleh bapak atau ibu?

Jawaban : fasilitas yang disediakan yakni listrik, air, wifi, kasur, lemari.

3. Apakah bapak atau ibu pernah mendengar tentang *indekos* syariah?

Jawaban : Setahu saya belum pernah mendengar *indekos* syariah, rata-rata di daerah Tanjungsari belum ada yang menerapkannya.

4. Apakah bapak atau ibu tertarik dengan kosep *indekos* syariah?

Jawaban : ibu sendiri kurang tertarik karena *indekos* ini hanya menyediakan kamar tidur, kamar mandi dan letak *indekos* yang dekat dengan rumah ibu, sehingga terlalu sempit untuk sistem pesantren syariah yang diterapkan.

5. Kapan pembayaran sewa *indekos* dilakukan perbulan, persemester, atau setahun. Berapa tagihan yang harus dibayarkan?

Jawaban : pembayaran sewa *indekos* ada 2 yakni Rp. 350.000/bulan dan Rp. 2.100.000/semester tergantung permintaan mahasiswa.

6. Dimana perjanjian sewa *indekos* dilakukan (lisan atau tulisan)?

Jawaban : perjanjian dilakukan langsung di rumah bu eriyono. Perjanjian yang dilakukan tidak spesifik disampaikan lisan yakni terdapat jam malam, pembayaran sewa diperbolehkan perbulan maupun persemester, pembayaran sewa harus tepat waktu sesuai kesepakatan diawal kontrak tidak boleh sesuka hati, penyewa harus melakukan DP terlebih dahulu sebelum mempati *indekos* ini.

7. Jika penyewa membatalkan kontrak *indekos* karena kurangnya fasilitas, bagaimana tanggapan pemilik *indekos* terhadap uang sewa?

Jawaban : *indekos* ibu belum pernah terjadi adanya pembatalan kontrak mengenai fasilitas apabila, ada yang ingin keluar dari *indekos* ibu selama masa sewa tidak ada pengembalian uang karena dapat merugikan bagi ibu.

8. Menurut bapak atau ibu mengenai *indekos* syariah apabila penerapan dilakukan menguntungkan atau tidak?

Jawaban : menurut ibu tidak menguntungkan karena memakan banak ruangan seperti mushola, ruang tamu. Ibu pribadi lebih ingin semua itu dijakan kamar saja.

9. Siapa yang bertanggungjawab atas kerusakan fasilitas *indekos*?

Jawaban : Saya selaku pemilik *indekos*, jadi setiap orang yang menyewa *indekos* memiliki keluhan ketidakpuasan/kerusakan, mereka bisa mengetuk pintu rumah saya di sebelah atau mereka bisa menemui saya karena saya berjualan di depan rumah.

10. Bagaimana respon bapak atau ibu mengenai keluhan yang terjadi saat menyewa *indekos*?

Jawaban : saya melihat kondisi kerusakan yang terjadi terlebih dahulu setelah itu saya akan menindaklanjuti untuk saya perbaiki.

Penyajian data dari tabel responden memberi tanda cetang (✓) yang sesuai dan tanda (✗) tidak sesuai. Indentifikasi *indekos* dikategorikan menjadi 3 yaitu syariah, semi syariah, atau non syariah.

No	Kriteria <i>indekos</i> syariah	Hasil
1.	Terdapat tiga kategori penzoningan ruang yaitu zona privat, zona publik, dan zona servis.	✗
2.	Ada penutup antara ruang privat dan publik sehingga privasi penghuni terjaga.	✓
3.	Terdapat pembatas ruangan antara laki-laki dan perempuan (tidak bercampur).	✓
4.	Terdapat musholla/ ruang sholat pada <i>indekos</i> .	✗
5.	Ruang tamu ditempatkan di luar rumah (teras)	✗
6.	Letak tempat tidur menghadap utara selatan, agar penghuni dapat tidur menghadap kiblat.	✓
7.	Peletakan kloset tidak menghadap kiblat.	✓
8.	Kamar mandi dan kloset berada pada tempat yang terpisah.	✓

1. Waktu wawancara

Hari dan Tanggal : Kamis, 16 Februari 2023

Tempat : *indekos* Bu Eriyono

2. Penyewa *indekos* (Mahasiswa)

Nama : Zakiyyatul Fakiroh/ Fakultas Psikologi dan Kesehatan/2021

Usia : 20 tahun

Alamat Asal :Ds. Tanjungsari RT : 02/ RW: 01, Kec. Kradenan, Kab. Grobongan, Jawa tengah

Nama *Indekos* : *indekos* Bu Eriyono

Lamanya tinggal di *Indekos* : 1 Tahun

Pekerjaan Orang Tua : Petani

Gaji Orang Tua : Rp. 3.000.000/ bulan

1. Siapa nama pemilik *indekos*?

Jawaban : pemilik *indekos* yakni Ibu Eriyono.

2. Siapa yang memberikan informasi tentang *indekos* anda tinggal (teman, diri sendiri, keluarga)? Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk menemukan informasi *indekos*?

Jawaban : Informasi *indekos* ini saya dapatkan hanya satu hari bersama teman saya dan atas kemauan saya sendiri.

3. Apa saja fasilitas yang ditawarkan di *indekos* saat ini?

Jawaban : fasilitas yang disediakan yakni kasur, lemari, kamar mandi dalam, wifi.

4. Apakah harga dan fasilitas yang Anda butuhkan sudah sesuai?

Jawaban : harga dan fasilitas yang saya butuhkan sudah sesuai.

5. Mengapa Anda memilih untuk tinggal *indekos* saat ini?

Jawaban : karena sudah tidak menemukan referensi selain tempat *indekos* ini dan semua *indekos* sudah full terpakai. Alasannya lainnya yaitu terdapat pintu kecil (pintu doraemon) yang menghubungkan area kampus dengan area *indekos* tanjungsari, dekat dengan fotokopian, warung makan berjejeran

sepanjang pintu doraemon, lingkungan baik, pemilik indekos ramah, teman indekos baik, lingkungan yang sesuai dengan diri sendiri.

6. Apakah ada peraturan indekos ini?

Jawaban :terdapat peraturan yakni tidak boleh pulang setelah jam 10 malam karna pintu sudah dikunci, tidak diperbolehkan membawa teman untuk mandi, tamu laki-laki tidak boleh masuk, menjaga kebersihan indekos.

7. Bagaimana cara mengajukan komplain jika terjadi kerusakan pada fasilitas?

Apakah pemilik *indekos* teratasi dengan cepat?

Jawaban : Mengajukan komplain ketidakpuasan langsung menghubungi pemilik indekos yang terletak di sebelah kamar kost saya, beliau langsung merespon.

8. Kapan pembayaran sewa *indekos* dilakukan perbulan, persemester, atau setahun. Berapa tagihan yang harus dibayarkan?

Jawaban : saya membayar sewa Rp. 350.000/bulan.

9. Apakah Anda memilih *indekos* yang sesuai dengan anggaran Anda?

Jawaban : sesuai dengan anggaran saya, saya memilih kos ini berdasarkan anggaran yang diberikan oleh orang tua saya.

10. Dimana peraturan sewa indekos disampaikan (lisan atau tertulis)?

Jawaban : peraturan disampaikan lisan dirumah bu eriyono.

1. Waktu wawancara

Hari dan tanggal : Jumat, 24 Februari 2023

Tempat : rumah Bu Hartini

2. Pemilik *Indekos*

Nama : Sri Hartini

Usia : 64 Tahun

Alamat : Jl.Ringin Sari 2, No. 12, Rt. 01/Rw.09, Kel. Purwoyos, Kecamatan Ngaliyan

Pekerjaan : Pensiunan

1. Mengapa denda dibayarkan pada saat pembayaran jatuh tempo?

Jawaban : agar orang yang menyewa *indekos* mengetahui kewajiban membayar sewa *indekos*. Sanksi yang saya berikan seharusnya dibebankan pada saat pembayaran pertama, tapi di tempat saya alhamdulillah tidak ada keterlambatan dari waktu sewa.

2. Apa aja fasilitas *indekos* yang ditawarkan oleh bapak atau ibu?

Jawaban : fasilitas yang disediakan yakni dapur umum, ruang tengah seperti lorong, kamar mandi, wifi, tv, kulkas bersama, tempat parkir yang luas, air 24 jam, ruang cuci dan jemur pakaian, lemari, tempat tidur.

3. Apakah bapak atau ibu pernah mendengar tentang *indekos* syariah?

Jawaban : ibu pernah mendengar mengenai *indekos* syariah. Menurut ibu baik bagi mahasiswa UIN Walisongo yang jelas Islami dan tindakan Islami berdasarkan syariah.

4. Apakah bapak atau ibu tertarik dengan kosep *indekos* syariah?

Jawaban : Ibu saya tertarik untuk menerapkan *indekos* syariah, tetapi *indekos* ini tidak menyediakan ruangan yang lengkap. *indekos* ini hanya tersedia ruang TV yang bisa digunakan untuk apa saja, misalnya makan, sholat. , belajar, bersosialisasi seperti itu, menurut saya *indekos* ini belum syariah.

5. Kapan pembayaran sewa *indekos* dilakukan perbulan, persemester, atau setahun. Berapa tagihan yang harus dibayarkan?

Jawaban : terdapat 2 sistem pemabayaran sewa *indekos* yakni setahun sekali Rp. 8.000.000 untuk 2 orang dan semester Rp. 4.500.000 untuk 2 orang.

6. Dimana perjanjian sewa *indekos* dilakukan (lisan atau tulisan)?

Jawaban : dirumah *indekos* bu Hartini. tidak ada kesepakatan perjanjian secara khusus saat menyewa *indekos*. Ibu menyampaikan beberapa perjanjian yakni menjaga kebersihan, kerukunan dan kekompakan bersama teman-teman. Aturan di sini hanyalah standar agar tidak terlalu menekan penyewa agar tetap nyaman. Selain itu, saya juga memberikan tanda terima kepada penyewa sebagai bukti pembayaran sewa.

7. Jika penyewa membatalkan kontrak *indekos* karena kurangnya fasilitas, bagaimana tanggapan pemilik *indekos* terhadap uang sewa?

Jawaban : tidak ada *refund* atau pengembalian uang sewa meskipun, penyewa sudah membayar DP.

8. Menurut bapak atau ibu mengenai *indekos* syariah apabila penerapan dilakukan menguntungkan atau tidak?

Jawaban : penerapan *indekos* syariah menurut ibu tidak menguntungkan karena membutuhkan tempat yang tidak mencukupi, sehingga lebih baik dibuat ruangan untuk menyewa kamar saja.

9. Siapa yang bertanggungjawab atas kerusakan fasilitas *indekos*?

Jawaban : ibu yang bertanggungjawab penuh mengenai kerusakan *indekos* seperti seperti lampu kamar yang mati. Ibu sediakan lampu cadangan, namun untuk fasilitas umum di dapur, semua kerusakan di kamar mandi.

10. Bagaimana respon bapak atau ibu mengenai keluhan yang terjadi saat menyewa *indekos*?

Jawaban : ibu segera memperbaiki setiap keluhan yang terjadi. Alhamdulillah penyewa tidak pernah mengeluh.

Penyajian data dari tabel responden memberi tanda cetang (✓) yang sesuai dan tanda (✗) tidak sesuai. Indentifikasi *indekos* dikategorikan menjadi 3 yaitu syariah, semi syariah, atau non syariah.

No	Kriteria <i>indekos</i> syariah	Hasil
1.	Terdapat tiga kategori penzoningan ruang yaitu zona privat, zona publik, dan zona servis.	✓
2.	Ada penutup antara ruang privat dan publik sehingga privasi penghuni terjaga.	✓
3.	Terdapat pembatas ruangan antara laki-laki dan perempuan (tidak bercampur).	✓
4.	Terdapat musholla/ ruang sholat pada <i>indekos</i> .	✗
5.	Ruang tamu ditempatkan di luar rumah (teras)	✗
6.	Letak tempat tidur menghadap utara selatan, agar penghuni dapat tidur menghadap kiblat.	✓
7.	Peletakan kloset tidak menghadap kiblat.	✓
8.	Kamar mandi dan kloset berada pada tempat yang terpisah.	✗

1. Waktu wawancara

Hari dan Tanggal : Jumat, 24 Februari 2023

Tempat : Indekos Bu Har

2. Penyewa *indekos* (Mahasiswi)

Nama : Fitria Hamla/Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan/2020

Usia : 20 Tahun

Alamat Asal : Jl. Manyar 7 No 3 Perumnas Blora

Nama *Indekos* : Indekos Bu Har

Lamanya tinggal di Indekos : 1 Tahun

Pekerjaan Orang Tua : Manajer

Gaji Orang Tua : Rp. 13.000.000/bulan

1. Siapa nama pemilik *indekos*?

Jawaban : pemilik *indekos* ini adalah Bu Hartini dan Bapak yanto

2. Siapa yang memberikan informasi tentang *indekos* anda (teman, diri sendiri, keluarga)? Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk menemukan informasi *indekos*?

Jawaban : Informasi tentang *indekos* ini saya dapatkan dari tetangga saya yang juga kuliah di UIN Walisongo dan tinggal di kos Bu Hartini. Saya membutuhkan waktu 2 minggu untuk mencari informasi mengenai *indekos* kosong di dekat UIN.

3. Apa saja fasilitas yang ditawarkan di *indekos* saat ini?

Jawaban : fasilitas yang disediakan adalah kasur, lemari pakaian, kamar mandi luar, kulkas bersama, tv bersama, dispenser bersama, dapur bersama, dan wifi.

4. Apakah harga dan fasilitas yang Anda butuhkan sudah sesuai?

Jawaban : fasilitas lengkap dan harga sudah sesuai dengan saya butuhkan.

5. Mengapa Anda memilih untuk tinggal *indekos* saat ini?

Jawaban : saya memilih tinggal di *indekos* ini karena fasilitas yg lengkap dan harga yg sesuai budget serta jarak yg dekat dengan kampus. karena saya tidak membawa kendaraan ke Semarang.

6. Apakah ada peraturan indekos ini?

Jawaban : terdapat peraturan indekos ini memiliki peraturan jam malam, yaitu maksimal jam 11 malam, lalu jika membawa teman menginap ke kamar *indekos* akan dikenai biaya per malamnya (nominal pasti nya saya lupa).

7. Bagaimana cara mengajukan komplain jika terjadi kerusakan pada fasilitas? Apakah pemilik *indekos* teratasi dengan cepat?

Jawaban : kami memiliki grup antara penyewa *indekos* dengan pemilik. ketika ada fasilitas *indekos* sedang bermasalah, penyewa akan segera melapor ke grup tersebut kemudian pemilik akan merespon dengan cepat, namun itu selaku pemilik terkadang *slow respon*.

8. Kapan pembayaran sewa *indekos* dilakukan perbulan, persemester, atau setahun. Berapa tagihan yang harus dibayarkan?

Jawaban : terdapat 2 sistem pemabayaran sewa *indekos* yakni setahun sekali Rp. 8.000.000 untuk 2 orang dan semester Rp. 4.500.000 untuk 2 orang.

9. Apakah Anda memilih *indekos* yang sesuai dengan anggaran Anda?

Jawaban : sesuai dengan anggaran saya dikarenakan fasilitas di kos ini jg lengkap serta jarak yg dekat dengan kampus. karena saya tidak membawa kendaraan ke Semarang. tidak seperti *indekos* lain yg fasilitas dan harga nya tidak sebanding.

10. Dimana peraturutan sewa indekos disampaikan (lisan atau tertulis)?

Jawaban : indekos bu Hartini. selama saya kos disini tidak ada perjanjian apapun yg dilakukan, hanya saja peraturan sesuai standar saja disampaikan lisan.

1. Waktu wawancara

Hari dan tanggal : Jumat, 24 Februari 2023

Tempat : rumah simbah Umi

2. Pemilik *Indekos*

Nama : simbah H. Umi Asri

Usia : 88 Tahun

Alamat : Jalan Nusa Indah IV RT 05/RW 05 No. 12 Tambakaji Ngaliyan

Pekerjaan : -

1. Mengapa denda dibayarkan pada saat pembayaran jatuh tempo?

Jawaban : karena penyewa agar memiliki rasa tanggung jawab. indekos ini tidak ada denda atau sanksi.

2. Apa aja fasilitas *indekos* yang ditawarkan oleh bapak atau ibu?

Jawaban : fasilitas yang disediakan yaitu dapur umum, tempat wudhu, kamar mandi, Kasur sringbed, kompor, gas, jemuran, tv, lemari, ruang tamu yang luas, tempat parkir motor.

3. Apakah bapak atau ibu pernah mendengar tentang *indekos* syariah?

Jawaban : simbah belum pernah mendengar indekos syariah hanya saja seperti ini indekos simbah yang ada.

4. Apakah bapak atau ibu tertarik dengan kosep *indekos* syariah?

Jawaban : tertarik untuk penerapannya namun, harus saling menjaga kebersihan indekos ini.

5. Kapan pembayaran sewa *indekos* dilakukan perbulan, persemester, atau setahun. Berapa tagihan yang harus dibayarkan?

Jawaban : pembayaran sewa dilakukan dua cara yaitu Rp. 250.000/ bulan dan Semester (6 bulan) Rp. 1.200.000 jika, penyewa keberatan simbah bisa menurunkan harga sewa, disini simbah telah memberikan keleluasaan kepada penyewa untuk tidak membayar sewa, saya ikhlas saja, semoga Allah SWT membelas-Nya.

6. Dimana perjanjian sewa *indekos* dilakukan (lisan atau tulisan)?

Jawaban : bisa ketemu nenek dirumah. Tidak ada perjanjian, tetapi hanya penyerahan langsung atau lisan, seperti izin berangkat, harus berpamitan, seperti orang tua dan penyewa seperti anak sendiri, harus kembali ke rumah, tidak boleh bertamu ditempat simbah, menjaga kekompakan, tidak boleh pacaran disini, menjaga kebersihan, jika melanggar aturan yang simbah berikan simbah akan mengeluarkan penyewa.

7. Jika penyewa membatalkan kontrak *indekos* karena kurangnya fasilitas, bagaimana tanggapan pemilik indekos terhadap uang sewa?

Jawaban : tidak ada pengembalian uang sewa apabila sudah menempati indekos.

8. Menurut bapak atau ibu mengenai *indekos* syariah apabila penerapan dilakukan menguntungkan atau tidak?

Jawaban : lebih menguntungkan karena saling adanya kepercayaan anatar saya dengan penyewa.

9. Siapa yang bertanggungjawab atas kerusakan fasilitas *indekos*?

Jawaban : bertanggungjawab atas kerusakan fasilitas *indekos* yaitu simbah.

10. Bagaimana respon bapak atau ibu mengenai keluhan yang terjadi saat menyewa *indekos*?

Jawaban : simbah perbaiki langsung seperti ganti atap agar penghuni nyaman, ganti lampu kamar aga belajar semakin rajin.

Penyajian data dari tabel responden memberi tanda cetang (✓) yang sesuai dan tanda (✗) tidak sesuai. Indentifikasi indekos dikategorikan menjadi 3 yaitu syariah, semi syariah, atau non syariah.

No	Kriteria indekos syariah	Hasil
1.	Terdapat tiga kategori penzoningan ruang yaitu zona privat, zona publik, dan zona servis.	✓
2.	Ada penutup antara ruang privat dan publik sehingga privasi penghuni terjaga.	✓
3.	Terdapat pembatas ruangan antara laki-laki dan perempuan (tidak bercampur).	✗
4.	Terdapat musholla/ ruang sholat pada indekos.	✗
5.	Ruang tamu ditempatkan di luar rumah (teras)	✗
6.	Letak tempat tidur menghadap utara selatan, agar penghuni dapat tidur menghadap kiblat.	✗
7.	Peletakan kloset tidak menghadap kiblat.	✓
8.	Kamar mandi dan kloset berada pada tempat yang terpisah.	✗

1. Waktu wawancara

Hari dan Tanggal : Jumat, 24 Februari 2023

Tempat : rumah simbah

2. Penyewa *indekos* (Mahasiswi)

Nama : Vela Maftukhah/ Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam/2019
Usia : 22 Tahun
Alamat : Jepara
Nama *Indekos* : indekos simbah H. Umi
Lamanya tinggal di *Indekos* : 1 bulan
Pekerjaan Orang tua : pedagang
Gaji Orang tua : Rp. 1.000.000-Rp. 2.000.000

1. Siapa nama pemilik *indekos*?

Jawaban : nama pemilik *indekos* yaitu Mbah H. Umi.

2. Siapa yang memberikan informasi tentang *indekos* anda tinggal (teman, diri sendiri, keluarga)? Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk menemukan informasi *indekos*?

Jawaban : saya mendapat informasi tentang *indekos* dari kakak selama 2 bulan sebelum masuk *offline* kampus.

3. Apa saja fasilitas yang ditawarkan di *indekos* saat ini?

Jawaban : fasilitas yang disediakan yakni Kasur springbed, kompor, gas, jemuran, tv, lemari.

4. Apakah harga dan fasilitas yang Anda butuhkan sudah sesuai?

Jawaban : harga dan fasilitas yang saya butuhkan sesuai kriteria, *indekos* disini tidak terlalu ada peraturan ketat hanya saya saja saya menghuni tempat ini sudah nyaman menurut rekomendasi keluarga saya yang pernah tinggal disini.

5. Mengapa Anda memilih untuk tinggal *indekos* saat ini?

Jawaban : Alasan saya memilih tinggal *indekos* saat ini, Karena harga sewa *indekos* yang sangat murah dibandingkan *indekos* lain yang saya ketahui, letaknya strategis dekat dengan warung makan, indomaret, elisha kosmetik, pasar ngaliyan, mixue dan lain-lain.

6. Apakah ada peraturan *indekos* ini?

Jawaban : peraturan *indekos* yang saya huni seperti:

- Keluar harus izin

- Tidak boleh keluar malam
- Tidak boleh menginap di tempat orang lain
- Tidak boleh membawa laki-laki ke dalam kos

7. Bagaimana cara mengajukan komplain jika terjadi kerusakan pada fasilitas?
Apakah pemilik *indekos* teratasi dengan cepat?

Jawaban : pengajuan komplain jika terjadi kerusakan pada fasilitas yakni Langsung bilang kepada yang punya kos jika terdapat keresahan atau kerusakan. Pemilik *indekos* merespon dengan cepat.

8. Kapan pembayaran sewa *indekos* dilakukan perbulan, persemester, atau setahun. Berapa tagihan yang harus dibayarkan?

Jawaban : pembayaran sewa *indekos* dilakukan Persemester (6 bulan): Rp. 1.200.000.

9. Apakah Anda memilih *indekos* yang sesuai dengan anggaran Anda?

Jawaban : saya memilih *indekos* sesuai dengan anggaran saya karena saya memilih *indekos* yang murah, dekat dengan kampus.

10. Dimana peraturan sewa *indekos* disampaikan (lisan atau tertulis)?

Jawab : perjanjian yang dilakukan tidak ada namun, pemilik *indekos* menerapkan tinggal wajib izin seperti layaknya orang tua sendiri agar tidak khawatir karena pemilik sudah tua.

3. Waktu wawancara

Hari dan tanggal : Rabu, 15 Maret 2023

Tempat : *indekos* Ungu putri

4. Pemilik *Indekos*

Nama : Siti Juwariah

Usia : 40 Tahun

Alamat : jln. Nusa Indah 1 No. 18, RT: 2/ RW: 05, Kel. Tambakaji, Kec. Ngaliyan, 50185

Pekerjaan : Wiraswasta

1. Mengapa denda dibayarkan pada saat pembayaran jatuh tempo?

Jawab : *Indekos* ini tidak dikenakan denda ataupun sanksi apabila telat bayar sewa tetapi, ditegaskan dan diberi peringatan serta alasan penghuni kenapa telat membayar sewa contohnya dengan alasan belum dikirim oleh orang tua saya selaku pemilik akan menghubungi orang tua dari penghuni kamar tersebut untuk meminta pembayaran sewa supaya, pembayaran sewa tertib sesuai ia tinggal disini.gar penyewa tertib membayar.

2. Apa aja fasilitas *indekos* yang ditawarkan oleh bapak atau ibu?

Jawab : Fasilitas yang disediakan yaitu 1 unit kamar tersedia kasur, lemari pakaian, meja dan fasilitas bersama terdapat wifi, listrik, cctv, tempat parkir, lorong kamar, penjaga untuk membersihkan *indekos* seminggu sekali, 1 kamar mandi bersama.

3. Apakah bapak atau ibu pernah mendengar tentang *indekos* syariah?

Jawab : saya belum pernah mendengar mengenai *indekos* syariah.

4. Apakah bapak atau ibu tertarik dengan kosep *indekos* syariah?

Jawab : Saya tidak tertarik untuk diterapkan di *indekos* saya karena dari segi bangunan tidak memadai cukup banyak ruang jadi saya membangun *indekos* hanya menyediakan unit kamar dan fasilitas *indekos* pada umumnya.

5. Kapan pembayaran sewa *indekos* dilakukan perbulan, persemester, atau setahun. Berapa tagihan yang harus dibayarkan?

Jawab : pembayaran sewa *indekos* dilakukan diawal bulan Rp. 610.000 (sendiri), 1 kamar 2 orang Rp. 720.000 dan persemester Rp. 2.160.000.

6. Dimana perjanjian sewa *indekos* dilakukan (lisan atau tulisan)?

Jawab : perjanjian sewa *indekos* disini sudah saya beri tulisan tata tertib peraturan disetiap kamar dan wajib dipatuhi peraturan *indekos* ungu putri sebagai berikut :

- 1) pembayaran uang *indekos* wajib tepat waktu pada tanggal yang saa, jika tidak orang tua wajib menghubungi mengenai alasan keterlambatan pembayaran.
- 2) Seluruh warga *indekos* ungu putri wajib menjaga kebersihan dan keamanan.

- 3) Berperilaku sopan baik perbuatan maupun tutur kata karena segala perilaku terpantau oleh *cctv*.
- 4) Dilarang mengganggu ketenangan warga lain dengan berbicara terlalu keras, terlebih pada malam hari.
- 5) Mulai jam 22.30 pintu gerbang sudah dikunci.
- 6) Memarkirkan motor kendaraan dengan tertib dan tidak menghalangi kendaraan lain.
- 7) Dilarang membawa teman menginap, jika melanggar dikenakan denda Rp. 100.000/ malam.

7. Jika penyewa membatalkan kontrak *indekos* karena kurangnya fasilitas, bagaimana tanggapan pemilik *indekos* terhadap uang sewa?

Jawab : selama ini belum pernah ada yang mengeluh mengenai fasilitas karena apabila fasilitas rusak saya akan segera menghubungi pihak yang bisa membenarkan fasilitas tersebut contohnya, wifi tidak lancar saya menghubungi pihak telkomsel, kehabisan token listrik saya langsung isi, air tidak lancar saya hubungi petugas PDAM. Mahasiswa penghuni *indekos* ungu putri ini pindah dikarenakan sudah lulus dari mahasiswa UIN Walisongo Semarang dan aktivis mahasiswa yang sering pulang malam kendala di portal dan batas jam malam samapai pukul 22.30 membuat mereka ingin pindah.

8. Menurut bapak atau ibu mengenai *indekos* syariah apabila penerapan dilakukan menguntungkan atau tidak?

Jawab : penerapan mengenai *indekos* syariah apabila diterapkan menurut saya tidak menguntungkan bagi ibu, karena fasilitas bersama apabila saya sediakan tidak ada rasa tanggung jawab., penghuni susah untuk menjaga fasilitas tersebut jauh lebih baik tidak diadakan dan dari segi bangunan tidak mendukung pelaksanaannya. sebaiknya saya membangun unit kamar lebih banyak itu lebih jauh menguntungkan.

9. Siapa yang bertanggungjawab atas kerusakan fasilitas *indekos*?

Jawab : bertanggungjawab atas kerusakan fasilitas *indekos* yaitu pemilik *indekos* bernama ibu Siti Juwariah. Fasilitas jangka pendek seperti gas habis

iuran peranak yang memakai karena kalo dipenuhi semua merasa penghuni bisa seenaknya sendiri tidak menjaga dengan baik.

10. Bagaimana respon bapak atau ibu mengenai keluhan yang terjadi saat menyewa *indekos*?

Jawab : mengenai keluhan yang terjadi saat menyewa *indekos* sebisa mungkin langsung ditangani serta dilihat situasi dan kondisi misalnya lampu mati dimalam hari ibu perbaiki pagi hari nya.

Penyajian data dari tabel responden memberi tanda cetang (✓) yang sesuai dan tanda (✗) tidak sesuai. Indentifikasi indekos dikategorikan menjadi 3 yaitu syariah, semi syariah, atau non syariah.

No	Kriteria indekos syariah	Hasil
1.	Terdapat tiga kategori penzoningan ruang yaitu zona privat, zona publik, dan zona servis.	✓
2.	Ada penutup antara ruang privat dan publik sehingga privasi penghuni terjaga.	✓
3.	Terdapat pembatas ruangan antara laki-laki dan perempuan (tidak bercampur).	✓
4.	Terdapat musholla/ ruang sholat pada indekos.	✗
5.	Ruang tamu ditempatkan di luar rumah (teras)	✓
6.	Letak tempat tidur menghadap utara selatan, agar penghuni dapat tidur menghadap kiblat.	✗
7.	Peletakan kloset tidak menghadap kiblat.	✓
8.	Kamar mandi dan kloset berada pada tempat yang terpisah.	✗

1. Waktu wawancara

Hari dan Tanggal : Rabu, 24 Maret 2023

Tempat : indekos ungu putri

2. Penyewa *indekos* (Mahasiswi)

Nama : Ummu/ Fakultas Dakwah dan Komunikasi/
2019

Usia : 21 Tahun

Alamat : Kepulauan Riau

Nama *Indekos* : indekos ungu putri

Lamanya tinggal di Indekos : 5 Bulan

Pekerjaan Orang Tua : PNS

Gaji Orang Tua : Rp. 5.000.000

1. Siapa nama pemilik *indekos*?

Jawab : pemilik *indekos* yaitu ibu Siti Juwariyah

2. Siapa yang memberikan informasi tentang *indekos* anda tinggali (teman, diri sendiri, keluarga)? Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk menemukan informasi *indekos*?

Jawab : saya mendapatkan informasi *indekos* ini dari saudara saya, yang kebetulan pada saat itu *indekos* ini tersedia 4 kamar kosong.

3. Apa saja fasilitas yang ditawarkan di *indekos* saat ini?

Jawab : Fasilitas umum yang disediakan tersedia 1 kamar mandi umum diluar, dapur bersama, dan lahan jemuran pakaian. Untuk fasilitas perkamarnya tersedia satu lemari pakaian, satu rak buku, kasur, dan satu meja belajar kecil.

4. Apakah harga dan fasilitas yang Anda butuhkan sudah sesuai?

Jawab : harga dan fasilitas menurut saya untuk harga disini masih tergolong mahal, dikarenakan tidak sesuai dengan fasilitas yang disediakan.

5. Mengapa Anda memilih untuk tinggal *indekos* saat ini?

Jawab : Alasan saya memilih untuk tinggal *indekos* saat ini dikarenakan tempat nya memiliki lokasi yang sangat strategis, posisi gang yang dekat dengan jalan raya, dan dekat dengan pasar dan tempat-tempat jualan makanan.

6. Apakah ada peraturan *indekos* ini?

Jawab : peraturan tata tertib bisa dikatakan cukup banyak, tata tertib peraturan disetiap kamar dan wajib dipatuhi peraturan *indekos* ungu putri sebagai berikut :

- 8) pembayaran uang *indekos* wajib tepat waktu pada tanggal yang saa, jika tidak orang tua wajib menghubungi mengenai alasan keterlambatan pembayaran.
- 9) Seluruh warga *indekos* ungu putri wajib menjaga kebersihan dan keamanan.
- 10) Berperilaku sopan baik perbuatan maupun tutur kata karena segala perilaku terpantau oleh *cctv*.
- 11) Dilarang mengganggu ketenangan warga lain dengan berbicara terlalu keras, terlebih pada malam hari.
- 12) Mulai jam 22.30 pintu gerbang sudah dikunci.
- 13) Memarkirkan motor kendaraan dengan tertib dan tidak menghalangi kendaraan lain.
- 14) Dilarang membawa teman menginap, jika melanggar dikenakan denda Rp. 100.000/ malam.

7. Bagaimana cara mengajukan komplain jika terjadi kerusakan pada fasilitas? Apakah pemilik *indekos* teratasi dengan cepat?

Jawab: pengajuan komplain bisa dikatakan cukup lama dikarenakan terkadang harus menunggu pemilik *indekos* aslinya datang dahulu, pemilik *indekos* datang biasa sebulan sekali.

8. Kapan pembayaran sewa *indekos* dilakukan perbulan, persemester, atau setahun. Berapa tagihan yang harus dibayarkan?

Jawab : pembayaran sewa *indekos* dilakukan sebulan sekali dengan nominal Rp. 360.000 per-bulan nya, yang dihitung pertanggal masuk *indekos*.

9. Apakah Anda memilih *indekos* yang sesuai dengan anggaran Anda?

Jawab: Saya memilih *indekos* sudah sesuai dengan anggaran.

10. Dimana peraturan sewa *indekos* disampaikan (lisan atau tertulis)?

Jawab : peraturan sewa *indekos* disampaikan melalui tulisan yang sudah tersedia dipintu setiap kamar dan diberikan kwitansi (jika perlu).

DOKUMENTASI WAWANCARA DENGAN RESPONDEN

Wawancara mb Dita selaku anak *indekos* Ungu Putri



Wawancara Mahasiwi Ummu selaku penyewa *Indekos* Ungu Putri



Wawancara Ibu Eriyono Selaku pemilik *indekos* Pak Eriyono



Wawancara Mahsiswi Zakiiyyatul Fakiroh selaku penyewa *indekos* Pak Eriyono



Wawancara oleh mahasiswa Indeks Kholi Fa Ma'wa selaku penyewa *Indekos Kholi Fa Ma'wa*



Wawancara pemilik *Indekos Kholi Fa Ma'wa*



Wawancara pemilik *Indekos Simbah H. Umi*



Wawancara mahasiswa Vela selaku penyewa *Indekos Simbah H. Umi*



Wawancara Mahasiswi Fitria selaku penyewa *Indekos Bu Hartini*



Wawancara pemilik *indekos* Bu Hartini



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Indah Ardia Rachmawati
TTL : Semarang, 03 Agustus 2001
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat : Jl. Kalingga Dalam No. 9 RT. 006 RW. 0016, Kel. Srandol
Wetan, Kec. Banyumanik, Semarang.
Nama Ayah : Iswinardi S.Pd, M.M
Nama Ibu : Siswati
No. Telp : 081225156617
E-mail : indahardia34@gmail.com
Pendidikan :

1. TK (2003-2006) : RA Al Hidayah
2. SD (2007-2013) : SDN. Srandol Wetan 01
3. SMP (2014-2016) : SMP Mardasiswa 1 Semarang
4. SMA (2017-2019) : SMA Negeri 15 Semarang
5. S1 (2019-2023) : UIN Walisongo Semarang