

**PENERAPAN FATWA DSN MUI NO. 108/ DSN-
MUI/X/2016 TENTANG PEDOMAN
PENYELENGGARAAN PARIWISATA BERDASARKAN
PRINSIP SYARIAH
(Studi Kasus Kos Syariah Hitam Putih di Semarang)**

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



Disusun Oleh:
NOVITA RAMADHANTI
2102036140

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2025



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang
Telp. (024) 7601291 Fax. 7624691 Kode Pos 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Hal : Naskah Skripsi
An. Novita Ramadhanti

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Walisongo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara :

Nama : Novita Ramadhanti

NIM : 2102036140

Jurusan/ Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Judul : Penerapan Fatwa DSN MUI No. 108/ DSN- MUI/X/2016 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah (Studi Kasus Kos Syariah Hitam Putih di Semarang)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Demikian harap menjadikan maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 10 Juni 2025

Pembimbing I

Dr. H. Tolkah, M.A.

NIP. 196905071996031005

Pembimbing II

Aisa Rurkinantia, M.M

NIP. 198909182019032019



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang
Telp. (024) 7601291 Fax. 7624691 Kode Pos 50185

PENGESAHAN

Skripsi Saudara : Novita Ramadhanti

NIM : 2102036140

Judul : Penerapan Fatwa DSN MUI No. 108/ DSN- MUI/X/2016 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah (Studi Kasus Kos Syariah Hitam Putih di Semarang) telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude / baik / cukup, pada tanggal Kamis, 26 Juni 2025. dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun akademik 2025/2026

Semarang, 16 Juli 2015

Ketua Sidang

Dr. H. Amir Tajrid, M.Ag.

NIP. 197204202003121002

Penguji I

Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M.Ag.

NIP. 196907091997031001

Pembimbing I

Dr. H. Tolkah, M.A.

NIP. 196905071996031005

Sekretaris Sidang

Aisa Rurkinantia, S.E., M.M.

NIP. 198909182019032019

Penguji II

Muhamad Ichrom, S.H.I., M.S.I.

NIP. 198409162019031003

Pembimbing II

Aisa Rurkinantia, M.M.

NIP. 198909182019032019



MOTTO

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِنْ
رِزْقِهِ ۚ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ

"Dialah yang menjadikan bumi untuk kamu dalam keadaan mudah dimanfaatkan. Maka, jelajahilah segala penjurunya dan makanlah sebagian dari rezeki-Nya. Hanya kepada-Nya kamu (kembali setelah) dibangkitkan."

(QS. Al- Mulk: 15)¹

¹ Qur'an Kemenag, <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/67?from=15&to=30>

PERSEMBAHAN

Puji syukur yang tiada terhingga penulis panjatkan kepada Allah Swt., atas segala nikmat yang diberikan, limpahan sholawat serta salam kepada junjungan umat manusia Nabi Muhammad Saw., semoga kita menjadi umatnya yang berbakti dan mendapatkan syafaat di akhirat kelak. Penulis mempersembahkan karya ini kepada orang tua tercinta Bapak Mulat Prayoto dan Ibu Supadmi yang selalu memberikan kasih sayang, doa, motivasi, semangat, serta dorongan positif sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Terima kasih kepada kakak tersayang Yurit Karina, yang selalu memberikan masukan positif untuk tetap semangat dalam mengerjakan skripsi ini serta telah memberikan kebahagiaan kepada penulis.

Kepada Bapak Dr. H. Tolkah, M.A. selaku Dosen Pembimbing I dan Aisa Rurkinantia, M.M selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan selama penyusunan skripsi ini.

Selanjutnya penulis berterima kasih juga kepada Bapak Reza Malik selaku *owner* dari Kos Syariah Hitam Putih yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian. Pada waktu penelitian, penulis disambut dengan sangat hangat oleh pengelola Kos Syariah Hitam Putih. Penulis memohon maaf apabila selama bimbingan banyak merepotkan dan mengganggu waktu kalian semua. Penulis berterima kasih juga kepada teman-teman Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2021 yang mendukung penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini.

DEKLARASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Novita Ramadhanti

NIM : 2102036140

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Fakultas Syariah dan Hukum

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini murni hasil karya penulis yang ditulis oleh penulis dengan penuh kejujuran dan penuh rasa tanggung jawab tanpa adanya plagiasi dari karya orang lain atau karya yang sudah diterbitkan sebelumnya, kecuali pada referensi yang digunakan penulis sebagai sumber bahan rujukan.

Semarang, 17 Juni 2025



Novita Ramadhanti

NIM 2102036140

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Penulisan transliterasi Arab- Latin dalam tesis ini berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 tahun 1987 dan No. 0543 b/u/1987 yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem penulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam Transliterasi ini sebagian dilambangkan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan Transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	b	be
ت	ta	t	te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	zal	z	zet (dengan titik di atas)
ر	ra	r	er

ز	zai	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	 ‘ ...	koma terbalik di atas
غ	gain	g	ge
ف	fa	f	ef
ق	qaf	q	ki
ك	kaf	k	ka
ل	lam	l	el
م	mim	m	Em
ن	nun	n	en
و	wau	w	we
ه	ha	h	ha
ء	hamzah	..!..	apostrof
ي	ya	y	ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	Fathah	a	a
	Kasrah	i	i
	Dammah	u	u

Contoh:

كتب - kataba

فعل - fa‘ala

ذكر - žukira

يذهب - yazhabu

سئل -suila

b) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasi gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan huruf	Nama
	Fathah dan ya	ai	a dan i
	Fathah dan wau	au	a dan u

Contoh:

كيف - kaifa

هول - haula

c) **Maddah**

Maddah atau vokal panjang lambangnya dengan harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ا... ا... ا...	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
ي... ي...	Kasroh dan ya	Ī	i dan garis di atas
و... و...	Dammah dan waw	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قال - qāla

رامي - ramā

قيل - qīla

يقول - yaqūlu

3) **Ta' Marbutah**

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- Ta Marbutah hidup . Ta marbutah yang hidup atau yang mendapat harkat fathah, kasroh dan dammah, transliterasinya adalah /t/.
- Ta' Marbutah mati. Ta marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4) Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah tersebut.

5) Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ١. Namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a) Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu. Pola yang dipakai ada dua, seperti berikut:

- b) Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

Kata sandang yang diikuti huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti oleh huruf syamsiah maupun qamariah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan tanda sambung/hubung.

6) Hamzah

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, hal ini hanya terletak di tengah dan akhir kata. Bila hamzah itu terletak di

awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

7) Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim* maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata- kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan. Maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara, bisa dipisah per kata dan bisa pula dirangkaikan.

8) Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak digunakan.

9) Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

ABSTRAK

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 108/DSN-MUI/X/2016 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah menjadi landasan penting dalam pengembangan dan peningkatan industri pariwisata halal di Indonesia, termasuk sektor akomodasi salah satunya seperti usaha Kos Syariah Hitam Putih Semarang. Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian dalam penerapan Fatwa DSN MUI No. 108 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah pada Kos Syariah Hitam Putih di Semarang, yang mencakup kesesuaian akad *ijarah* pada usaha kos syariah dan kesesuaian penerapan ketentuan syariah dalam Fatwa DSN MUI No. 108 terhadap pelaksanaan usaha kos syariah.

Metode penelitian ini menggunakan kualitatif dengan pendekatan penelitian yuridis empiris. Pengumpulan data diperoleh melalui wawancara dengan pengelola kos syariah, observasi terhadap usaha kos syariah serta dokumentasi. Metode analisis data yang digunakan dalam skripsi ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang penerapan hukum pada kenyataan sosial.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kos Syariah Hitam Putih telah berupaya menerapkan berbagai aspek pada Fatwa DSN MUI No. 108. *Pertama*, dalam menerapkan akad *ijarah* kos syariah Hitam Putih telah memenuhi rukun dan syarat pada ketentuan akad *ijarah*. *Kedua*, dalam penerapan ketentuan syariah di usaha kos syariah Hitam Putih telah diterapkan sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 108. Namun, ditemukannya tempat yang harus diperbaiki lagi agar mencapai kesesuaian penerapan dengan Fatwa DSN MUI No. 108. Penelitian ini berpartisipasi dalam memberikan gambaran nyata mengenai adaptasi Fatwa Pariwisata Syariah terhadap sektor usaha akomodasi kecil seperti kos.

Kata kunci: fatwa DSN MUI No. 108, pariwisata, kos syariah, akad *ijarah*.

ABSTRACT

Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulama Council Number 108/DSN-MUI/X/2016 concerning Guidelines for the Implementation of Sharia-Based Tourism is an important foundation in the development and improvement of the halal tourism industry in Indonesia, including the accommodation sector, such as the Kos Syariah Hitam Putih business in Semarang. Based on this background, this study aims to determine the conformity of the implementation of DSN MUI Fatwa No. 108 on Guidelines for the Implementation of Sharia-Based Tourism at Kos Syariah Hitam Putih in Semarang, which includes the conformity of the ijarah contract in the sharia boarding house business and the conformity of the implementation of sharia provisions in DSN MUI Fatwa No. 108 with the operation of the sharia boarding house business.

This research uses a qualitative method with an empirical juridical approach. Data collection was obtained through interviews with sharia boarding house managers, observations of the sharia boarding house business, and documentation. The data analysis method used in this thesis is descriptive qualitative analysis, which is an analysis of the application of law in social reality.

The research results show that Kos Syariah Hitam Putih has endeavored to implement various aspects of DSN MUI Fatwa No. 108. First, in applying the ijarah contract, Kos Syariah Hitam Putih has fulfilled the pillars and conditions of the ijarah contract provisions. Second, the implementation of sharia provisions in the Kos Syariah Hitam Putih business has been carried out in accordance with DSN MUI Fatwa No. 108. However, areas that need further improvement were found to achieve full compliance with DSN MUI Fatwa No. 108. This research contributes by providing a real picture of the adaptation of the Sharia Tourism Fatwa to small accommodation businesses such as boarding houses.

Keywords: DSN MUI fatwa No. 108, tourism, sharia boarding house, ijarah contract.

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah Swt. yang telah memberikan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi untuk memenuhi tugas akhir. Shalawat serta salam semoga terlimpahkan kepada Baginda Nabi, Nabi Muhammad Saw. semoga kita mendapatkan syafa'ah di yaumil akhir nanti. Aamiin.

Setelah melalui proses yang cukup panjang, Alhamdulillah skripsi dengan judul "Penerapan Fatwa DSN MUI No. 108/ DSN-MUI/X/2016 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah (Studi Kasus Kos Syariah Hitam Putih Di Semarang)" dapat terselesaikan meskipun jauh dari kata sempurna. Skripsi ini diajukan guna memenuhi tugas dan syarat untuk memperoleh gelar sarjana, dalam penyusunan skripsi ini tentu tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik dalam ide, kritik, saran maupun dalam bentuk lainnya.

Saya menyadari bahwa tanpa bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak cukup sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar- besarnya kepada: Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Yang Terhormat Prof. Dr. Nizar Ali, M. Ag. selaku Rektor UIN Walisongo Semarang beserta jajarannya.

2. Prof. Dr. Abdul Ghofur, M. Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang beserta jajarannya.
3. Dr. Amir Tajrid, M. Ag. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah dan Saifudin, S. H. I, M. H. selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Dr. H. Tolkah, M. A. selaku dosen pembimbing I dan Aisa Rurkinantia, MM. selaku pembimbing II yang telah berkenan memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dalam penyusunan skripsi sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
5. Seluruh Dosen Fakultas Syariah dan Hukum yang telah berkenan memberikan ilmu serta pengetahuan, dan segenap karyawan serta civitas akademika Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
6. Kepada keluarga penulis, Bapak Mulat Prayoto, Ibuk Supadmi dan Kakak Tersayang Yurit Karina. Terima kasih karena telah memberi penulis motivasi, kebahagiaan dan menyemangati untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Teman- teman penulis, Anjali, Ida, Lina, Breva, Nanda, dan Badriyah yang telah mendukung, membantu serta memberi semangat kepada penulis.
8. Kepada *NCT dan SEVENTEEN* yang telah menghibur penulis disaat penulis sakit kepala saat mengerjakan skripsi ini.

Pada akhirnya penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, karena kurangnya pengalaman serta pengetahuan peneliti. Maka kritik dan saran dari pembaca

senantiasa penulis harapkan. Namun demikian, penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat khususnya bagi penulis sendiri dan para pembaca pada umumnya.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Semarang, 12 Juni 2025

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Novita Ramadhanti', with a stylized flourish at the end.

Novita Ramadhanti

NIM 2102036140

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
MOTTO.....	iii
PERSEMBAHAN	iv
DEKLARASI	Error! Bookmark not defined.
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN.....	vi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
KATA PENGANTAR.....	xiv
DAFTAR ISI	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Telaah Pustaka	9
F. Metodologi Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan Skripsi	18
BAB II LANDASAN TEORI	20
A. Profil DSN MUI.....	20
B. Fatwa DSN MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 tentang Pedoman Penggunaan Pariwisata Syariah	24
C. Ijarah	34
BAB III GAMBARAN KOS SYARIAH HITAM PUTIH	45

A. Profil dan Logo Kos Syariah Hitam Putih	45
B. Manajemen Kos Syariah Hitam Putih.....	48
C. Kebijakan dan Tata Tertib Kos Syariah Hitam Putih	55
D. Praktik Akad Ijarah dalam Kos Syariah Hitam Putih	60
BAB IV ANALISIS PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NO 108 TENTANG PARIWISATA SYARIAH.....	64
A. Penerapan Akad Ijarah dalam Usaha Kos Syariah Hitam Putih Semarang pada Fatwa DSN MUI No. 108 Tentang Pedoman Pariwisata Syariah.....	64
B. Penerapan Prinsip Syariah dalam Kos Syariah Hitam Putih Semarang terhadap Fatwa DSN MUI No. 108 Tentang Pedoman Pariwisata Syariah.....	67
BAB V PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran.....	75
C. Penutup.....	75
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN	80
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	93

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara yang mempunyai banyak penduduk yang mana setiap tahunnya bertambah. Populasi yang meningkat setiap tahunnya menjadikan beberapa wilayah untuk sektor pariwisata yang berkontribusi guna memenuhi kebutuhan hidup penduduk sekitar. Akar mula pariwisata dapat ditelusuri dari sejarah panjang mobilitas manusia, yang pada mulanya timbul akibat kebutuhan esensial, seperti aktivitas perniagaan, perjalanan rohani, migrasi, atau eksplorasi geografis. Gagasan bepergian yang difokuskan untuk kesenangan atau rekreasi baru mulai menunjukkan perkembangan yang signifikan.²

Gabungan dari faktor- faktor inilah yang memicu peralihan dari model perjalanan yang bersifat elitis dan bertujuan fungsional menuju fenomena pariwisata massal yang kita kenal di era kontemporer, menjadikannya salah satu sektor industri paling besar di kancan global. Pariwisata merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok maupun individu yang ingin mengunjungi tempat destinasi wisata yang menarik dan menyenangkan. Selain itu, sarana dan layanan yang mendukung dalam berbagai aktivitas pariwisata. Dalam bidang usaha dan bisnis, pengusaha memanfaatkan adanya sektor pariwisata ini untuk menciptakan penginapan yang nyaman dan tenteram bagi

² Dr. Muhammad Reza Syarifuddin Zaki, S.H., M.A., AWP., CIQnR., CRMO., Abdul Rasyid, S.H.I., M.C.L., Ph.D., Hukum Pariwisata Syariah di ASEAN, Jakarta: Kencana, Februari 2021.

wisatawan. Usaha atau bisnis dalam bidang perhotelan sekarang banyak merebak di berbagai daerah dan perkotaan hingga pedesaan yang dekat dengan objek atau pusat pariwisata.³ Industri penginapan atau hotel sangat dibutuhkan oleh wisatawan yang akan menginap dalam beberapa hari kedepan. Perkembangan penginapan atau hotel ini semakin meningkat dan banyak yang bergerak untuk menggeluti di bidang ini. Hal ini terlihat jelas dari dominasi jaringan hotel berskala internasional, peran krusial platform reservasi daring, serta pemanfaatan teknologi mutakhir yang ditujukan untuk meningkatkan efisiensi operasional dan memperkaya pengalaman tamu, di samping usaha industri untuk menyesuaikan diri dengan tantangan keberlanjutan. Salah satu manfaat etika adalah untuk mendapatkan daya tarik ke pelanggan dan konsumen. Tujuan utama kegiatan bisnis adalah untuk mencapai manfaat finansial. Namun, ini tidak berarti bahwa perusahaan dapat membenarkan segala cara untuk mencapai tujuan mereka. Untuk menciptakan tujuan syariah yang bermanfaat bagi orang-orang, nilai syariah harus digunakan dalam etika bisnis Islam.

Perkembangan dalam industri hotel ini merambat dan meluas ke industri hotel syariah. Hal ini tentunya dimanfaatkan yang akan menjadi peluang dan kesempatan untuk mengembangkan wisata syariah dan industri jasa syariah. Konsep syariah dimaknai dengan segala penerapan dan perlakuan disesuaikan oleh prinsip dan ajaran Islam. Jumlah tingkat wisatawan muslim meningkat dari tahun ke tahun. Terlebih lagi

³ Pratiwi, Ade Eka, "Analisis Pasar Wisata Syariah di Kota Yogyakarta", Jurnal Media Wisata, Yogyakarta, Vol. 14 No. 1, Tahun 2016, Hlm 23.

Indonesia mayoritas beragama Islam, yang memungkinkan setuju dengan konsep syariah ini. Karena ada sebagian penginapan yang dimanfaatkan untuk berbuat yang buruk dan mengarah ke perbuatan negatif. Pariwisata syariah merupakan konsep yang menggabungkan prinsip-prinsip syariah dalam kegiatan dan aktivitas pariwisata dengan menyediakan dan mempersiapkan pelayanan serta fasilitas yang sesuai dengan ketentuan dan prinsip islami.⁴ Regulasi dari pariwisata syariah telah termuat dalam Fatwa DSN MUI No. 108/DSN/X/2016 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah. Dalam fatwa tersebut telah mengatur bagaimana ketentuan dan pelayanan dengan prinsip syariah sedemikian rupa. Ketentuan dan persyaratan yang termuat di dalam fatwa tersebut harus mutlak yang dipenuhi oleh pengusaha bisnis hotel syariah yang akan menjalankan bisnisnya. Wisata syariah harus mempertimbangkan nilai-nilai dasar umat muslim di dalam penyajiannya mulai dari, restoran, akomodasi, hingga kegiatan wisata yang mengacu pada norma-norma syariah yang dimana halal dan haram dijadikan tolak ukur utama.⁵ Pariwisata halal meliputi transportasi syariah, hotel syariah, logistik syariah, tempat makanan syariah, paket perjalanan syariah, spa syariah dan keuangan syariah.⁶ Ada beberapa pandangan tentang Islam dalam hal perjalanan dan tur, yaitu:

⁴ Sofyan, Riyanto, *Prospek Bisnis Pariwisata Syariah*, Jakarta: Republika, 2012, Hal. 33.

⁵ Muflihatul Bariroh, *Praktik Pengelolaan Prinsip Syariah di Hotel Andita Syariah Surabaya Berdasarkan fatwa DSN-MUI Nomor 108/DSN-MUI/X/2016*, Jurnal Qawanin, Vol. 4, No.1, Juni 2020, 23.

⁶ Popon Srisusilawati, *Manajemen Pariwisata* (Bandung: Widina Media Utama, 2022), 6.

- 1) Perjalanan dianggap sebagai ibadah, karena diperintahkan untuk melakukan satu kewajiban dari rukun Islam, yaitu haji pada bulan tertentu dan umrah yang dilakukan sepanjang tahun ke baitullah.
- 2) Wisata sangat berhubungan dengan konsep pengetahuan dan pembelajaran. Hal ini menjadi perjalanan terbesar yang dilakukan pada awal Islam dengan tujuan mencari dan menyebarkan pengetahuan.
- 3) Tujuan wisata dalam Islam adalah untuk belajar ilmu pengetahuan dan cara seorang muslim untuk bertafakur atas segala ciptaan-Nya. Perintah untuk berwisata di muka bumi muncul pada beberapa tempat dalam Al-Qur'an.
- 4) Tujuan besar lainnya adalah untuk syiar dan menunjukan keagungan Allah dan Rasul- Nya.⁷

Berdasar perangai pariwisata syariah, terdapat empat aspek yang harus diperhatikan dalam mengembangkan pariwisata syariah yakni:

- 1) Tempat. Dalam hal ini pemilihan tempat sangat diperhatikan yang akan dikunjungi nantinya. Tempat yang dipilih untuk dikunjungi merupakan tempat yang diperbolehkan dalam kaidah Islam guna membangun dan meningkatkan nilai- nilai spiritual wisatawan.
- 2) Transportasi. Memisahkan tempat duduk antara perempuan dan laki- laki yang bukan mahramnya supaya tetap terjaga syariat Islam dan terjaganya kenyamanan serta keamanan wisatawan.

⁷ AanJaelani, Halal tourism industry in Indonesia: Potential and prospects, MPRA Munich Personal RePEc Archive, Paper No. 76235, 2017.

3) Konsumsi. Perlu diperhatikan dalam hal makanan dan minuman dari segi kehalalan yang telah tercantum dalam QS Al- Maidah ayat 3. Segi halal disini baik dari perolehannya, proses memasaknya, dan dari sifatnya.

4) Hotel. Memberikan seluruh pelayanan dan fasilitas yang telah disediakan sesuai dengan prinsip Islam. Pelayanan dan fasilitas tidak hanya makanan dan minuman, namun juga dalam fasilitas dan pelayanan seperti spa, gym, kolam renang dan ruang tamu yang difungsionalkan untuk laki- laki dan perempuan sebaiknya terpisah.⁸

Pada masa kini semua hal, seperti bank, hotel pelan- pelan telah beralih dari konvensional menjadi syariah. Sehingga munculah hotel syariah yang kini menjadi trend dikarenakan berbeda dari mayoritas hotel yang tidak memiliki prinsip islami di dalam pengelolaan maupun pelayanannya. Hotel syariah kini ditemui di setiap kota yang berkembang. Sebagai hotel yang berlabelkan syariah, setidaknya kegiatan yang berada di dalam hotel tidak melanggar ketentuan dan prinsip islami, seperti contoh seleksi tamu hotel untuk menghindari pasangan yang belum sah atau belum mahram.⁹ Sehingga hotel tetap terjaga kesyariahnya dengan menghindari perbuatan maksiat dan menjadikannya sebagai tempat maksiat. Hotel syariah banyak dijumpai di setiap kota yang ada di Indoensia, salah satunya adalah Kota Semarang.

⁸ Chookaew, S., chanin, O., Charatarawat, J., Sriprasert, P., & Nimpaya, S. (2015). Increasing Halal Tourism Potential at Andaman Gulf. *Journal of Economics, Business and Management*, III.

⁹ Reza Zaki, *Pemikiran Hukum, Politik, dan Ekonomi Internasional*, Surabaya: Penerbit Pustaka SAGA, 2017.

Wilayah Semarang sendiri terdapat ada beberapa hotel syariah. Hotel syariah ini tentunya menjadi daya tarik wisatawan terutama wisatawan yang beragama islam. Selain mendirikan hotel syariah, ada pelaku usaha yang membangun dan mendirikan rumah kost namun masih memakai nuansa islami yang mana menggunakan prinsip syariah dalam keterlibatan dari segi aktivitas maupun dari segi pelayanan.

Kos merupakan salah satu opsi tempat berteduh bagi pelancong dari luar kota yang mana memenuhi kebutuhan dengan tempat yang nyaman dan fasilitas yang lengkap dan komplit. Kos-kosan adalah sebuah hunian yang dipergunakan oleh sebagai tempat tinggal sementara atau sebuah hunian yang sengaja didirikan oleh pemilik untuk disewakan kepada beberapa orang dengan sistem pembayaran perbulan. Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kos yaitu tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makanan (dengan membayar setiap bulan), memondok.¹⁰ Selain itu juga tidak banyak pelaku usaha yang mendirikan rumah kos yang berlabelkan syariah, mayoritas hanya kost seperti biasa tanpa adanya label syariah. Rumah kos syariah merupakan tempat tinggal yang pengelolaannya menggunakan prinsip dan ketentuan syariah dalam penerapannya, seperti menjaga kebersihan, keamanan, dan kenyamanan bagi penghuni kos.

Dengan demikian seperti pemaparan diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti akan kos syariah, yang mana biasanya hotel syariah namun kali ini berbeda yaitu kos syariah. Salah satu jenis

¹⁰ <https://kbbi.kemdikbud.go.id>

rumah kos syariah yang akan diteliti adalah Kos Syariah Hitam Putih yang menggunakan prinsip dan ketentuan syariah secara pelayanan dan pengelolaan. Rumah Kos Syariah Hitam Putih ini terletak di Jalan Poncowolo Barat VIII Nomor 501, Pindrikan Lor, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik untuk meneliti dengan mengambil judul **“Penerapan Fatwa DSN MUI No. 108/ DSN- MUI/X/2016 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah (Studi Kasus Kos Syariah Hitam Putih di Semarang)”**. Dengan demikian peneliti akan riset mengenai kegiatan yang akan dilakukan untuk meneliti kos syariah tersebut sudah sesuai dengan yang tercantum dalam Fatwa DSN MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Syariah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan akad *ijarah* dalam usaha kos syariah Hitam Putih Semarang pada Fatwa DSN MUI No. 108 Tentang Pedoman Pariwisata Syariah?
2. Bagaimana penerapan ketentuan syariah dalam kos syariah Hitam Putih Semarang pada Fatwa DSN MUI No. 108 Tentang Pedoman Pariwisata Syariah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penerapan akad *ijarah* dalam usaha kos syariah Hitam Putih Semarang pada Fatwa DSN MUI No. 108 Tentang Pedoman Pariwisata Syariah.

2. Untuk mengetahui penerapan ketentuan syariah dalam kos syariah Hitam Putih Semarang pada Fatwa DSN MUI No. 108 Tentang Pedoman Pariwisata Syariah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang beragam dan mencakup banyak aspek berbeda tergantung pada penerapan di bidang studi dan tujuannya. Pelaksanaan penelitian membawa sejumlah manfaat signifikan yang melampaui sekadar pemenuhan tugas studi, berguna baik untuk pengembangan pribadi peneliti maupun bagi kontribusi terhadap kemajuan masyarakat secara luas.¹¹ Dalam penelitian ini, peneliti berharap skripsi ini bisa bermanfaat bahkan bisa dijadikan sumber dan referensi serta pembelajaran bagi pembaca. Meski begitu manfaat penelitian kurang lengkap jika tidak adanya manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat teoritis, penulis berharap skripsi ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi pembaca atau dijadikan untuk sumber pembelajaran mengenai ketentuan dan prinsip kos syariah dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah.
2. Manfaat praktis, selain berguna untuk pembaca, skripsi ini diharapkan juga bisa menambah wawasan dan pemahaman yang mendalam oleh peneliti serta sebagai pemenuhan kewajiban agar bisa mendapat gelar Sarjana Hukum.

¹¹ Jamal, Syafruddin. "Merumuskan Tujuan Dan Manfaat Penelitian." *AL MUNIR: Jurnal Komunikasi Dan Penyiaran Islam*, 2012.

E. Telaah Pustaka

Telaah pustaka bermanfaat memperoleh pandangan mengenai hubungan pembahasan dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya.¹² Maka dari itu, penulis telah menelusuri dan mencari penelitian terdahulu yang mana membahas kos syariah atau penginapan syariah terdapat ada persamaan dan perbedaan. Diantaranya adalah:

Pertama dari skripsi Imroatul Munfaridah MSI yang berjudul “Implementasi Fatwa DSN MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 di Hotel Manggala Syariah Desa Purworejo Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan” tahun 2024 dengan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Institut Agama Islam Negeri Ponorogo. Pokok pembahasan skripsi Imroatul Munfaridah MSI yaitu mengenai penerapan dalam aspek produk seperti fasilitas dalam beribadah dan fasilitas kebersihan. Selain itu, penerapan dalam aspek pelayanan seperti makanan dan minuman yang sudah atau belum memiliki sertifikasi halal dari MUI serta penerapan pelayanan yang menggunakan LKS dalam transaksi perhotelan. Penelitian ini sama-sama menggunakan acuan dari Fatwa DSN MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 tentang Pedoman Pariwisata Syariah. Selain itu juga sama- sama meneliti tentang penerapan Fatwa DSN MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 dalam hotel syariah mengenai bagaimana implementasi dalam kenyataannya. Namun ada

¹²A. Rasyid Ali, “Penelitian Ilmiah Dan Latihan Penelitian, Seni Membuat Kesimpulan,” *At-Talim* 4

pembeda dari penelitian ini yaitu, penulis menggunakan objek rumah kos syariah sebagai bahan penelitian bukan hotel.¹³

Kedua, skripsi dari M. Hisyam Alfani dengan judul “Implementasi Fatwa DSN MUI No 108/X/2016 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah (Studi Ritma Guest House di Kabupaten Banyuwangi)” tahun 2024 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta. Pokok pembahasan dalam skripsi M. Hisyam Alfani adalah penerapan prinsip syariah dalam Ritma Guest House tersebut sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No 108/X/2016 atau belum dan tingkat kesesuaian terhadap Fatwa DSN MUI No 108/X/2016 dalam Ritma Guest House. Penelitian ini serupa dengan penelitian penulis yang mana sama- sama menggunakan acuan dari Fatwa DSN MUI No. 108 tahun 2016 tentang Pedoman Pariwisata Syariah. Selain itu serupa meneliti kesesuaian akan penerapan dari Fatwa DSN MUI No 108 tahun 2016. Namun terdapat perbedaan dari kedua penelitian ini yaitu objek yang digunakan untuk meneliti berbeda. Selain itu penelitian skripsi M. Hisyam meriset penyediaan makanan dan minuman yang halal.¹⁴

Ketiga, skripsi dari Indri Rachmayani dengan judul “Tinjauan Aspek Kesyariahan Menurut Fatwa DSN-MUI Tentang Operasional Hotel Syariah (Analisis Pada Hotel Tuju Wijaya

¹³ Imroatul Munfaridah MSI, (2024) “Implementasi Fatwa DSN MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 di Hotel Manggala Syariah Desa Purworejo Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan” Skripsi Institut Agama Islam Negeri Ponorogo.

¹⁴ M. Hisyam Alfani, (2024) “Implementasi Fatwa DSN MUI No 108/X/2016 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah (Studi Ritma Guest House di Kabupaten Banyuwangi)” Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta.

Kusuma Homes Syariah Jakarta)” tahun 2022 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta. Pokok pembahasan skripsi Indri Rachmayani yaitu praktik operasional syariah dari Hotel Tuju Wijaya terhadap Fatwa DSN MUI No 108/X/2016 dan implementasi pemenuhan serta kesesuaian Hotel Tuju Wijaya terhadap Fatwa DSN MUI No 108/X/2016. Penelitian ini serupa dengan penelitian penulis yang mana menggunakan referensi Fatwa DSN MUI No. 108/X/2016 tentang Pedoman Pariwisata Syariah. Selain itu terdapat juga kesamaan yakni implelementasi keseuaian Fatwa DSN MUI No. 108 terhadap hotel syariah. Namun ada pembeda dengan penelitian ini dengan penelitian penulis, yaitu ada di praktik operasional syariah di Hotel Tuju Wijaya serta penulis menggunakan rumah kos syariah sebagai objek penelitian bukan hotel syariah.¹⁵

Keempat, dari artikel yang ditulis oleh Saiful Bahri dan Muammar Khadafi dengan judul “Implementasi Fatwa DSN-MUI No 108/DSN-MUI/X/2016 Pada Usaha Kolam Renang Muslimah ACM” dalam jurnal memuat pokok bahasan kesesuaian usaha kolam renang Muslimah dengan Fatwa DSN MUI No 108 tahun 2016. Fatwa tersebut mencakup aspek seperti fasilitas, prinsip, juga aturan bagaimana agar sesuai dengan syariah. Pembahasan dalam artikel ini lebih difokuskan pada fasilitas kolam renang, fasilitas tempat ibadah serta penerapan prinsip syariah dalam usaha kolam

¹⁵ Indri Rachmayani, (2022) “Tinjauan Aspek Kesyariahan Menurut Fatwa DSN-MUI Tentang Operasional Hotel Syariah (Analisis Pada Hotel Tuju Wijaya Kusuma Homes Syariah Jakarta)” Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta.

renang Muslimah.¹⁶ Artikel ini dengan penelitian penulis sama-sama menggunakan acuan Fatwa DSN-MUI No 108/DSN-MUI/X/2016 untuk memuat kesesuaian antara penerapan dan yang berada dalam Fatwa DSN-MUI No 108/DSN-MUI/X/2016. Namun untuk pembeda, jurnal ini menggunakan objek kolam renang Muslimah sedangkan penelitian penulis menggunakan objek rumah kos syariah.

Kelima, dari artikel yang ditulis oleh Budi Rahmat Hakim, Fauziah Hayati, dan Muhammad Napiz Saputro dengan judul “Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 108/DSN MUI/X/2016 Pada Penginapan Syariah; Karunia Syariah Guest House, Adana Guest House Syariah, dan Guest House Syariah Gatsu di Kota Banjarmasin” dalam jurnal memuat pokok bahasan kesesuaian dari ketiga hotel syariah terhadap Fatwa DSN MUI No 108 tahun 2016. Artikel ini membandingkan ketiga hotel syariah tersebut pada aspek fasilitas yang berbasis syariah, makanan dan minuman yang telah bersertifikat halal, fasilitas tempat ibadah termasuk fasilitas bersuci, pengelolaan yang sesuai dengan prinsip syariah seperti menggunakan berpakaian yang sopan dan menutup aurat, penggunaan lembaga keuangan syariah terhadap pembayaran hotel syariah dan yang terakhir yaitu wajib memiliki pedoman dan prinsip mengenai prosedur pelayan hotel yang berbasis syariah.¹⁷

¹⁶ Saiful Bahri, Muammar Khadafi, Implementasi Fatwa DSN-MUI No 108/DSN-MUI/X/2016 Pada Usaha Kolam Renang Muslimah ACM, Journal of Fiqh in Contemporary Financial transactions, Vol.2 No.2, 2024.

¹⁷ Budi Rahmat Hakim, Fauziah Hayati, Muhammad Napiz Saputro, Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 108/DSN MUI/X/2016 Pada Penginapan Syariah; Karunia Syariah Guest House, Adana Guest House Syariah, dan Guest House Syariah Gatsu di Kota Banjarmasin, Journal of Islamic and Law Studies, Vol. 5, No. 3, 2021

Penelitian penulis dan artikel ini menggunakan acuan dari Fatwa DSN-MUI No 108/DSN-MUI/X/2016 untuk diterapkannya ketentuan dari fatwa tersebut pada hotel syariah dan rumah kos syariah. Namun pembeda penelitian penulis dengan jurnal ini yaitu objek dari penelitian berbeda, jurnal ini menggunakan hotel syariah sebagai objek penelitian sedangkan penelitian penulis menggunakan rumah kos syariah serta cara menerapkan fatwa juga berbeda, jurnal ini menerapkan Fatwa DSN-MUI No 108/DSN-MUI/X/2016 kepada tiga hotel syariah sekaligus guna membandingkan ketentuan yang diterapkan pada tiga hotel tersebut, sedangkan penelitian penulis menggunakan Fatwa DSN-MUI No 108/DSN-MUI/X/2016 untuk memeriksa rumah kos syariah sudah sesuai dengan fatwa tersebut.

Keenam, artikel yang ditulis oleh Abdurahman Misno yang berjudul “Analisis Praktik Pariwisata Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah” dalam jurnal memuat pokok pembahasan mengenai praktik pariwisata syariah dalam pandangan Hukum Ekonomi Syariah dengan melandaskan Undang- Undang Nomor 10 Tahun 2009, dan Peraturan Menteri Pariwisata Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Sertifikasi Usaha Pariwisata serta bagaimana dalam analisa *Maqashid* syariahnya. Jurnal ini menunjukkan, pariwisata dalam Islam merupakan kebutuhan *al-hajiyyat* (sekunder), sehingga ia harus didasarkan pada nilai- nilai syariah. Hukumnya sendiri *mubah* (boleh) untuk dilaksanakan dengan tetap menjaga nilai-nilai syariah dalam pelaksanaannya. Selain itu, pariwisata syariah dalam perspektif *maqashid asy-syariah* menurut Imam Al- Ghazali dan Imam Al- Jurjawi sebagai berikut: wisata syariah merupakan

kebutuhan *al-hajiyyaat* sekunder bagi umat Islam. Sehingga dalam pelaksanaannya harus didasarkan pada nilai- nilai syariah yang telah ditentukan dalam Islam. Analisis *maqashid* Imam Al- Ghazali menunjukan bahwa pelaksanaannya harus memperhatikan; *hifdz ad- din*, *hifdz al 'aql*, *hifdz an- Nafs*, *hifdz al- nasb* dan *hifdz al-maal*.¹⁸

F. Metodologi Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian dalam skripsi ini merupakan empiris/ non doctrinal karena cara yang digunakan mengamati dengan indera manusia dan bagaimana penerapan hukum bekerja sesuai dengan aturan yang telah dibuat. Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris menekankan pada fenomena yang terjadi dalam masyarakat. Dalam pengambilan hasil pendekatan yuridis empiris mempertimbangkan beragam sumber seperti wawancara, dokumen, undang- undang maupun fatwa DSN MUI. Penelitian ini menyajikan menggunakan teknik deskriptif serta empiris yang mana penyajian dalam data ini sebagaimana adanya setelah itu dituliskan dalam analisis.

2. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian skripsi ini menggunakan jenis kualitatif, dikarenakan menggunakan narasi mengenai pembahasan penerapan fatwa DSN MUI

¹⁸ Abdurahman Misno, Analisis Praktik Pariwisata Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, Ad- Deenar: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Hal 135- 155, 2018.

No. 108 tentang Pariwisata Syariah dalam Kos Syariah Hitam Putih Semarang. Secara kualitatif, ini adalah pendekatan penelitian yang bertujuan untuk memahami pentingnya, pengalaman, dan perspektif individu dan kelompok menjadi fenomena dalam konteks alami. Penelitian kualitatif berfokus pada penjelasan dan ekstraksi informasi yang komprehensif.

Sumber data pada penelitian skripsi ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer merupakan sumber data yang didapat dan diperoleh secara langsung bukan dari orang lain atau yang lebih mudahnya sumber data yang diperoleh dari orang pertama. Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama. Data primer diperoleh dari responden dan informan serta narasumber. Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari responden dan informan termasuk ahli sebagai narasumber.¹⁹ Sedangkan sumber data sekunder yaitu sumber data yang didapat dan diperoleh melalui penelitian terdahulu atau dokumen yang bersangkutan dengan permasalahan yang akan diteliti. Sumber data dalam skripsi ini didapat dan diperoleh dari pemilik Kos Hitam Putih Syariah.

3. Bahan Hukum

¹⁹ Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H., Buku Ajar Metode Penelitian Hukum, Publika Global Media, Kota Yogyakarta, DIY, 2024.

Bahan hukum mengacu pada sumber atau materi yang nantinya akan digunakan sebagai dasar, landasan, informasi, dan instrumen analitik untuk membahas dan menyelesaikan masalah hukum yang diteliti.²⁰ Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian guna untuk membantu dan memudahkan yang diantaranya ada bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang kekuatannya mengikat secara langsung, yang merupakan otoritas utama dalam menyelesaikan permasalahan hukum, terdiri dari Undang-Undang, Peraturan, keputusan pengadilan, keputusan presiden dan lainnya. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mencakup jurnal dan pendapat ahli hukum. Bahan hukum sekunder membantu dalam memahami dan menjelaskan konteks, maksud, dan implementasi dari peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan. Sedangkan untuk bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang diambil dari ensiklopedia, glosarium, dan Wikipedia. Dalam skripsi ini menggunakan bahan hukum primer dan sekunder, yang lebih mengacu dalam Fatwa DSN MUI No. 108 tahun 2016 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Syariah serta pendukung jurnal yang pembahasannya mengarah pada pariwisata syariah.

4. Metode Pengumpulan Data

²⁰ Ibid.

Metode pengumpulan data dalam skripsi yang digunakan penulis yaitu ada wawancara, observasi, dan dokumentasi. Masing- masing metode pengumpulan data memiliki cara yang berbeda yang satu dengan yang lain.

a) Observasi merupakan mengumpulkan data langsung dari lapangan yang mungkin memperoleh informasi tersembunyi yang belum diungkap dalam wawancara. Observasi bisa dilakukan dalam berbagai bentuk, baik secara langsung mengamati objek maupun tidak langsung yang hasilnya nanti mengamati dari hasil atau jejak aktivitas.

b) Wawancara merupakan pengajuan beberapa pertanyaan oleh peneliti kepada narasumber atau partisipan yang bersedia untuk diwawancarai mengenai permasalahan pembahasan skripsi. Dengan wawancara, peneliti bisa mendapatkan informasi secara langsung dari narasumber, baik berupa pengalaman, pendapat maupun informasi lain yang relevan dengan topik penelitian.

c) Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang memanfaatkan adanya dokumen yang sudah ada seperti

foto atau arsip lain. Dokumentasi juga berfungsi untuk menyimpan bukti atau informasi yang berkaitan dengan topik penelitian selama proses penelitian. Dokumentasi sangat penting karena digunakan untuk membantu hasil penelitian, memberi bukti yang sah dan konkrit serta memudahkan peneliti untuk memverifikasi data.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data adalah alat dimana data mentah dikonversi menjadi informasi yang bermakna dan informasi selanjutnya. Pilihan metode analisis data sangat tergantung pada jenis data yakni kuantitatif atau kualitatif, tujuan analisis, dan pertanyaan penelitian yang harus dijawab. Metode analisis data bertujuan untuk menemukan informasi yang berguna, menginformasikan kesimpulan, dan mendukung pengambilan keputusan. Metode analisis data yang digunakan penulis dalam skripsi ini adalah analisis deskriptif. Peneliti mencari tahu terhadap fenomena hukum yang terjadi dengan menggambarkan atau mendeskripsikan fenomena tersebut. Maka metode analisisnya adalah deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang penerapan hukum pada kenyataan sosial.

G. Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk pembahasan yang detail dan lebih terarah serta memudahkan dalam penulisan skripsi maka terdapat sub bab yang membahas masing- masing permasalahan

yang berkaitan dalam setiap babnya. Sistematika penulisan skripsi yakni:

BAB I, berisi mengenai pengantar untuk memahami pembahasan semua permasalahan. Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II, berisi mengenai landasan teori yang nantinya akan digunakan untuk menganalisis pada rumusan masalah. Bab ini membahas seputar penjelasan dari Fatwa DSN MUI No. 108 tentang Pedoman Pariwisata Syariah dan *Ijarah*.

BAB III, berisi mengenai tentang gambaran umum dari kos syariah Hitam Putih dan bagaimana praktik akad *ijarah* dalam kos syariah Hitam Putih.

BAB IV, berisi mengenai analisis data yang sebelumnya telah diperoleh dari hasil penelitian kemudian akan dikaji sesuai dengan penerapan pada Fatwa DSN MUI No. 108 tentang Pedoman Pariwisata Syariah.

BAB V, berisi penutup, memuat kesimpulan dari penelitian serta saran dari penulis mengenai penerapan Fatwa DSN MUI No. 108 tentang Pedoman Pariwisata Syariah terhadap kos syariah Hitam Putih.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Profil DSN MUI

1. Sejarah DSN MUI

Seiring dengan perkembangan kemajuan di zaman sekarang ini semua kegiatan menjadi lebih mudah untuk dikerjakan. Teknologi dan ilmu pengetahuan telah dipadukan dengan kontemporer sehingga lebih modern dan cepat untuk dipelajari. Khususnya dalam kegiatan muamalah yang kini menjadi lebih singkat dan tepat berkat kemajuan teknologi serta ilmu pengetahuan. Biasanya akan timbul permasalahan-permasalahan baru dalam berkegiatan muamalah maupun dalam kehidupan sehari-hari. Maka dari itu permasalahan muamalah yang baru tersebut haruslah timbul solusi yang berhubungan dan tepat.

Umumnya permasalahan muamalah dicari pada Al-Quran maupun hadist sebagai pedoman dan sebagai bahan acuan untuk menentukan bagaimana menjalankannya. Meski demikian tidak semua solusi permasalahan ada berada dalam Al-Quran maupun hadist, umumnya hanya disamakan dengan yang tercantum pada Al-Quran maupun hadist. Dengan demikian ulama Indonesia setuju untuk membuat satu lembaga yang mana tujuannya untuk menyelesaikan permasalahan agama dalam kegiatan bermasyarakat khususnya dalam muamalah yaitu Majelis Ulama

Indonesia yang didirikan pada tanggal 26 Juli 1975 (7 Rajab 1395) di Jakarta.²¹

Pembentukan DSN-MUI merupakan langkah yang tepat dan koordinasi para ulama dalam merespon isu atau masalah yang berhubungan dengan keuangan atau ekonomi. Beragam jenis masalah yang memerlukan fatwa akan ditampung dan dibahas bersama untuk mendapatkan perspektif umum dalam penanganan Dewan Pengawas Syariah (DPS) dari lembaga keuangan Islam. MUI didirikan dengan hasil musyawarah para ulama yang terdiri dari 26 ulama yang ada di Indonesia, 10 orang ulama yang termasuk dalam organisasi masyarakat Islam tingkat pusat dan 13 orang dari tokoh yang termasuk dalam tokoh perorangan. Pada musyawarah tersebut berhasil menemukan kesepakatan untuk membentuk suatu wadah bagi para ulama dan cendekiawan Islam, hal ini dituangkan pada Piagam Berdirinya MUI yang bertanda tangan seluruh peserta musyawarah, yang disebut dengan Musyawarah Nasional Ulama I.

Sementara itu DSN MUI mempunyai tugas yang penting guna mengembangkan ekonomi dan keuangan syariah di Indonesia, yaitu:

- a) Menetapkan fatwa atas sistem, kegiatan, produk, dan jasa LKS, LBS, dan LPS lainnya;

²¹ Majelis Ulama Indonesia, Profil MUI dalam <https://dsnemui.or.id/>

- b) Mengawasi penerapan fatwa melalui DPS di LKS, LBS, dan LPS lainnya;
- c) Membuat Pedoman Implementasi Fatwa untuk lebih menjabarkan fatwa tertentu agar tidak menimbulkan multi penafsiran pada saat diimplementasikan di LKS, LBS, dan LPS lainnya;
- d) Mengeluarkan Surat Edaran (Ta'limat) kepada LKS, LBS, dan LPS lainnya;
- e) Memberikan rekomendasi calon anggota dan/atau mencabut rekomendasi anggota DPS pada LKS, LBS, dan LPS lainnya;
- f) Memberikan Rekomendasi Calon ASPM dan/atau mencabut Rekomendasi ASPM;
- g) Menerbitkan Pernyataan Kesesuaian Syariah atau Keselarasan Syariah bagi produk dan ketentuan yang diterbitkan oleh Otoritas terkait;
- h) Menerbitkan Pernyataan Kesesuaian Syariah atas sistem, kegiatan, produk, dan jasa di LKS, LBS, dan LPS lainnya;
- i) Menerbitkan Sertifikat Kesesuaian Syariah bagi LBS dan LPS lainnya yang memerlukan;
- j) Menyelenggarakan Program Sertifikasi Keahlian Syariah bagi LKS, LBS, dan LPS lainnya;

k) Melakukan sosialisasi dan edukasi dalam rangka meningkatkan literasi keuangan, bisnis, dan ekonomi syariah; dan

l) Menumbuhkembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya.²²

2. Struktur Kepengurusan

Dalam organisasi MUI ini telah diatur dalam pedoman dasar Majelis Ulama Indonesia pada Bab V Pasar 17.²³ Dalam pasal 17 ini, dijelaskan bahwa MUI pusat berkedudukan di ibukota sedangkan MUI provinsi di ibukota provinsi. Pedoman dalam MUI pusat maupun provinsi serupa yaitu koordinatif, aspiratif, dan struktural administrasi serta memiliki hubungan konsultif dan kemitraan. Berdasarkan Surat Keputusan MUI Nomor: Kep-146/DP-MUI/XII/2020 tentang Susunan dan Personalia Pengurus DSN-MUI Masa Khidmat 2021-2025 dan Peraturan Organisasi Majelis Ulama Indonesia Nomor: 11/PO-MUI/VIII/2021 tentang Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, organisasi DSN-MUI terdiri dari perangkat internal dan perangkat eksternal.²⁴

Perangkat internal DSN-MUI terdiri dari:

²² Majelis Ulama Indonesia, Profil MUI dalam <https://dsnemui.or.id/>

²³ Muqodimah Pedoman Dasar: Majelis Ulama Indonesia, diakses pada tanggal 21 November.

²⁴ Majelis Ulama Indonesia, Profil MUI dalam <https://dsnemui.or.id/>

- a) Badan Pengawas
- b) Badan Pengurus
- c) Badan Pelaksana Harian (BPH)

Perangkat eksternal DSN-MUI yang terdiri dari:

- a) Dewan Pengawas Syariah (DPS)
- b) Penasihat Syariah
- c) Komite Syariah
- d) Tim Ahli Syariah (TAS)
- e) perangkat lainnya jika diperlukan dalam rangka mendukung pelaksanaan tugas dan fungsi DSN-MUI

B. Fatwa DSN MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 tentang Pedoman Penggunaan Pariwisata Syariah

1. Pengertian Pariwisata dan Pariwisata Syariah

Pariwisata merupakan merupakan salah satu industri yang mampu meningkatkan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Salah satu fokus pemerintah saat ini adalah pengembangan destinasi wisata yang ada di daerah di setiap daerah. Tujuannya adalah untuk meningkatkan perekonomian daerah melalui pemanfaatan secara optimal seluruh elemen- elemen yang terkait industri pariwisata itu sendiri. Dalam kamus besar Indonesia, pariwisata merupakan suatu kegiatan yang berhubungan dengan perjalanan rekreasi.²⁵ Sedangkan pengertian secara umum pariwisata

²⁵ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.

adalah suatu perjalanan yang dilakukan seseorang atau sekelompok orang untuk sementara waktu yang diselenggarakan dari suatu tempat ketempat lain dengan meninggalkan tempat semula dan dengan suatu perencanaan atau bukan tujuan mencari nafkah di tempat yang dikunjunginya, tetapi semata mata untuk menikmati kegiatan rekreasi untuk memenuhi keinginan yang beraneka ragam.²⁶

Pariwisata terus menciptakan hal-hal baru dalam pengembangannya. Salah satunya adalah tren saat ini yaitu pariwisata halal. Pariwisata halal memfasilitasi perjalanan para pelancong Muslim dan bagaimana menemukan pelayanan, makanan halal, minuman, ibadah, dan fasilitas lain yang diperlukan. Pariwisata halal ditujukan untuk semua orang, baik pelancong Muslim maupun non-Muslim. Keberadaan pariwisata halal kemungkinan akan mempromosikan nuansa agama seperti usaha di wilayah penginapan.

Pariwisata syariah adalah konsep pariwisata yang didasarkan semua aspek pada prinsip-prinsip syariah Islam. Ini termasuk tidak hanya destinasi agama saja, tetapi semua jenis pariwisata yang mencakup alam, budaya, buatan,

²⁶ Noviantoro, Kurnia Maulidi, and Achmad Zurohman. "Prospek pariwisata syariah (Halal Tourism): Sebuah tantangan di era revolusi industri 4.0." *Equilibrium: Jurnal Ekonomi Syariah* 8.2 (2020): 275-296.

masakan, dan sebagainya yang dikelola dan dinikmati sesuai dengan nilai-nilai Islam. Sehingga masyarakat muslim menikmati liburan dengan tenteram dan nyaman.²⁷

2. Ketentuan Hukum Pariwisata Syariah dalam Fatwa DSN MUI No. 108

Fatwa DSN MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 mengatur tentang Pedoman Penggunaan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah mencakup membahas mengenai seputar pariwisata syariah dan pihak yang terkait, seperti wisatawan, biro perjalanan wisata syariah, pengusaha pariwisata, hotel syariah, pemandu dan terapis. Fatwa ini dikeluarkan dengan tujuan guna memberikan panduan bagi para pelaku industri pariwisata, pemerintah, dan masyarakat umum dalam mengembangkan dan melaksanakan kegiatan pariwisata yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam fatwa ini mengatur salah satu ketentuan hotel syariah dimana penyediaan fasilitas dan akomodasi yang lengkap dengan pelayanan makanan atau minuman serta hiburan guna mendapatkan keuntungan sesuai prinsip syariah. Fatwa DSN-MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 merupakan landasan penting dalam

²⁷ Abdurahman Misno, Analisis Praktik Pariwisata Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, Ad-Deenar: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Hal 135- 155, 2018.

pengembangan pariwisata syariah di Indonesia. Fatwa ini memberikan kerangka kerja yang jelas dan komprehensif bagi para pengusaha untuk mewujudkan industri pariwisata yang tidak hanya memberikan manfaat ekonomi, tetapi juga sejalan dengan nilai-nilai Islam.

Ketentuan Fatwa DSN mengenai hotel syariah diantaranya:²⁸

- 1) Dalam hotel syariah tidak disediakan fasilitas untuk akses pornografi dan tindakan asusila. Fasilitas yang disediakan di hotel syariah harus bermanfaat untuk tamu hotel syariah. Fasilitas yang menyebabkan kerusakan, perpecahan, timbulnya hawa nafsu dan sebagainya yang merugikan harus dihilangkan karena tidak sesuai dengan prinsip syariah. Setelah itu, adanya pemilihan tamu lawan jenis bagi yang ingin menginap di hotel syariah. Untuk membuktikan pasangan yang sah atau keluarga bisa ditunjukkan dengan KTP atau buku nikah.
- 2) Dalam hotel syariah tidak menyediakan fasilitas hiburan yang mengarah kemusyrikan, pornografi, ataupun asusila. Fasilitas hiburan seperti ruangan karaoke, *night club*, juga minuman keras dilarang dalam hotel syariah.

²⁸ Fatwa DSN-MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah

Dekorasi dan ornamen hotel menggunakan aksesoris syariah yang disesuaikan dengan nilai keindahan dalam Islam. Untuk patung atau lukisan sebaiknya dihindari dalam penggunaan hiasan untuk hotel syariah, bisa diganti dengan dekorasi kaligrafi atau pepohonan. Jika terdapat fasilitas kolam renang, diusahakan tertutup tidak terbuka seperti hotel pada umumnya atau juga bisa di lokasi yang tertutup.

3) Dalam hotel syariah makanan dan minuman telah mendapat sertifikasi halal dari MUI. Halal disini yakni mulai dari proses pembuatan sampai menghasilkan makanan atau minuman layak untuk dikonsumsi dari bahan yang digunakan dan alat yang digunakan. Dengan demikian telah sesuai dengan aturan fatwa yang mengharuskan halal. Sertifikasi halal dari MUI menjadi jaminan bagi tamu hotel terutama yang beragama Islam bahwa produk makanan dan minuman yang disajikan di hotel tersebut telah melalui proses pemeriksaan yang ketat dan memenuhi standar kehalalan sesuai dengan ketentuan syariat Islam.

4) Dalam hotel syariah harus disediakan fasilitas, peralatan dan sarana yang memadai untuk pelaksanaan ibadah termasuk fasilitas

bersuci. Hotel syariah harus menyediakan fasilitas yang layak untuk beribadah seperti disediakannya mukena, sarung, dan sajadah serta informasi waktu sholat. Bisa juga hotel menyediakan tempat beribadah seperti mushola atau masjid yang nyaman dan memadai ketika digunakan dan tidak lupa dengan arah kiblat pada tempat beribadah.

5) Dalam hotel syariah pengelola, karyawan atau karyawan wajib mengenakan pakaian yang sesuai dengan syariah. Para pekerja hotel yang telah melalui proses rekrutmen tidak ada pembedaan dari golongan manapun selagi memenuhi kriteria yang sesuai telah ditentukan sebelumnya. Pengelola hotel wajib memberikan pelatihan dan arahan untuk meningkatkan kualitas pekerja dalam hal etika, pengetahuan dan keahlian. Setelah itu seluruh pekerja dari yang menerima tamu, juru masak dan petugas kebersihan diberikan pakaian yang menutup aurat sesuai dengan prinsip syariah.

6) Dalam hotel syariah diwajibkan adanya pedoman atau panduan mengenai prosedur pelayanan hotel yang sesuai dengan prinsip syariah. Pelayanan yang sesuai syariah diantaranya ada bersikap ramah kepada tamu hotel, jujur, Amanah, mengucapkan terima

kasih dan maaf serta memberikan senyum kepada tamu hotel.

7) Dalam hotel syariah wajib menggunakan jasa keuangan syariah atau Lembaga keuangan syariah dalam melakukan pelayanan hotel. Penggunaan jasa keuangan syariah, seperti pembiayaan tanpa riba, pengelolaan dana sesuai syariah, dan transaksi yang halal, sejalan dengan prinsip syariah. Menggunakan jasa keuangan syariah dapat memperkuat citra hotel sebagai entitas yang benar-benar berkomitmen pada prinsip syariah, sehingga meningkatkan kepercayaan konsumen muslim.

3. Ketentuan Akad dalam Fatwa DSN MUI No. 108

Akad yang digunakan dalam fatwa DSN MUI No 108 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Syariah yakni ada akad ijarah dan akad wakalah. Akad ijarah digunakan pada biro perjalanan pariwisata syariah dengan pemandu wisata, wisatawan dengan pengusaha wisata, dan hotel syariah dengan wisatawan. Akad wakalah digunakan pada hotel syariah dengan biro perjalanan pariwisata syariah untuk pemasaran. Akad antara para pihak wajib sesuai dengan prinsip syariah yang telah tercantum dalam fatwa DSN MUI.

Dalam fikih muamalah, Akad Ijarah dapat di definisikan sebagai suatu perjanjian yang memungkinkan pengalihan hak guna (manfaat) dari sebuah aset (barang) atau layanan/ tenaga kerja individu. Pengalihan hak pakai ini dilakukan dengan imbalan berupa pembayaran sewa atau upah, untuk periode waktu tertentu yang telah disepakati oleh pihak-pihak terkait. Inti dari kontrak ini adalah pertukaran nilai manfaat, bukan kepemilikan aset itu sendiri. Artinya, kepemilikan atas aset atau status (dalam hal jasa) tetap berada pada pihak pemilik atau pemberi kerja (*mu'jir*), sementara pihak yang menggunakan (*musta'jir*) atau pekerja hanya berhak memanfaatkan aset atau menyerahkan tenaganya sesuai kesepakatan.

Seperti yang tercantum pada fatwa DSN MUI No. 112 mengenai Akad Ijarah telah dijelaskan bagaimana ketentuan akad tersebut dari awal proses akad sampai selesai akad yaitu menerima ujarah. Rukun dan syarat diantaranya ada:

B Pihak yang berakad, yang terdiri dari *mu'jir* (pemberi sewa) adalah pihak yang menyewakan barang, baik *mu'jir* yang berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. *Musta'jir* adalah pihak yang menyewa (penyewa/penerima manfaat

barang). *Ajir* adalah pihak yang memberikan jasa dalam akad. Pihak yang berakad haruslah cakap dalam hukum dan baligh serta berakal.

B Objek ijarah, barang atau jasa yang disewakan harus memenuhi syarat yakni:

a) Bermanfaat dan dapat digunakan. Barang atau jasa tersebut harus memiliki manfaat yang jelas dan dapat dimanfaatkan sesuai dengan tujuan akad.

b) Jelas dan Spesifik. Objek ijarah harus jelas identitas dan spesifikasinya supaya tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari.

c) Tidak termasuk barang yang haram. Objek ijarah tidak boleh berupa barang atau jasa yang diharamkan dalam Islam.

d) Bukan termasuk barang yang habis pakai. Objek ijarah umumnya adalah barang yang tidak habis setelah digunakan sekali pakai misalnya, rumah, kendaraan, mesin. Namun, ijarah juga bisa berlaku untuk jasa. Tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh *mu'jir* dan *musta'jir*.

e) Kepemilikan *Mu'ajjir* (untuk barang). Barang yang disewakan harus merupakan milik pihak yang menyewakan atau pihak yang memiliki hak untuk menyewakannya.

B Ketentuan terkait *ujrah* atau upah atau imbalan. *Ujrah* boleh berupa uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kuantitas dan/ atau kualitas *ujrah* harus jelas, baik berupa angka nominal, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad. *Ujrah* boleh dibayar secara tunai, bertahap/ angsur, dan tangguh berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariah dan/ atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. *Ujrah* yang telah disepakati boleh ditinjau ulang atas manfaat yang belum diterima oleh *musta'jir* sesuai kesepakatan.

B Ketentuan *sighat* pernyataan ijab (penawaran dari *mu'ajjir*) dan qabul (penerimaan dari *musta'jir*) yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan akad ijarah. Akad Ijarah harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh *Mu'jir/Ajir* dan *Musta'jir*.

Akad Ijarah boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/ tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang- undangan yang berlaku.²⁹

C. Ijarah

Ijarah adalah akad sewa- menyewa yang melibatkan pemanfaatan suatu aset atau jasa antara pemilik dan penyewa, dengan imbalan berupa sewa atau upah. Objek sewa bisa berupa jasa atau tenaga seseorang, maupun manfaat dari suatu barang atau benda. Dalam konteks fikih, objek ijarah seharusnya berbentuk barang atau jasa itu sendiri. Namun, dalam praktiknya, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sering kali menyalurkan pembiayaan ijarah dalam bentuk uang tunai, bukan langsung barang atau jasa yang disewakan.³⁰ *Al-ijarah* berasal dari kata *al- ajru* yang berarti *al- 'iwadh* atau berarti penggantian, oleh sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al- Ajru* (upah).³¹ Menurut bahasa ijarah berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”. Karena itu, lafaz *ijarah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan, atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas.³² Dalam arti luas, *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran

²⁹ Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah

³⁰ Sisminawati, S., & Suminto, A., Dualisme Akad Ijarah Dan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (IMBT) Perspektif Fiqh Muamalah. *Musyarakah: Journal of Sharia Economic (MJSE)*, 1(1), 80-88, 2021.

³¹ Rahman Ghazaly Abdul dkk. (2010). *Fiqh Muamalah*. Jakarta. Kencana.

³² Karim, Helmi. (1997). *Fiqh Muamalah*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.

manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.

Sedangkan dalam KHES Buku II Pasal 20 ayat (9) ijarah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Selain itu, sewa- menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, yaitu merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, di mana perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum, yakni sewa- menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*Mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*Ma'jur*) kepada pihak penyewa (*Mustajir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda, maka pihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang sewanya.³³

1. Dasar Hukum

Allah Swt. telah memastikan kebolehan transaksi ijarah. Akad ijarah disyariatkan dan dibolehkan dalam syariat Islam lewat sejumlah dalil, baik dari Al- Quran, As- Sunah, maupun ijma' para ulama.

Dalam Al- Quran dijelaskan beberapa ayat tentang praktik *ijarah* seperti dalam ayat berikut ini yaitu QS Az- Zukhruf ayat 32,

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

Artinya: "Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia dan Kami telah meninggikan

³³ Siska Lis Sulistiani, Hukum Perdata Islam (Penerapan Hukum Keluarga dan Hukum Bisnis Islam di Indonesia), Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan." (Q.S. 43 [Al- Zukhruf]: 32)³⁴

Selain itu, terdapat pula hadis yang bersangkutan mengenai sewa menyewa yaitu hadis riwayat Ahmad, Abu Daud dan Nasaiy dan Sa'id bin Abi Waqas menyebutkan:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَاسَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَتَنَاهَا
رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ
فِضَّةٍ

Artinya: "*Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.*" Hadis riwayat Abu Daud dari Sa'd Ibn Abi Waqqas³⁵

Ketentuan lain terkait akad sewa ini terdapat dalam Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah ada juga dengan pengembangan akad *ijarah mawshufah fi dzimmah* dan *ijarah muntahiah bitamlik*, dan dalam KHES Pasal 251- 290 baik terkait akad ijarah murni maupun akad urunannya seperti *Ijarah muntahiah bitamlik*.³⁶

2. Rukun Ijarah

³⁴ Quran Kemenag, <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/43?from=32&to=89>

³⁵ Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Juz V, Bab Akad

³⁶ Siska Lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam (Penerapan Hukum Keluarga dan Hukum Bisnis Islam di Indonesia)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Dalam pandangan jumhur ulama, sebuah perjanjian sewa (*ijarah*) harus memiliki empat rukun utama agar dianggap sah. Jika salah satu dari keempat unsur pokok ini tidak ada atau tidak terpenuhi, maka perjanjian sewa tersebut akan batal atau tidak sah.³⁷

- 1) *Al- 'Aqidani* (Dua Belah Pihak). Yang dimaksud dengan *al- aqidani* (العقدان) adalah kedua belah pihak yang terlibat langsung dalam akad sewa- menyewa. Keduanya adalah inti dari akad ini yang bila salah satunya tidak ada, misalnya tidak ada yang menyewa atau tidak ada yang menyewakan, tentu tidak bisa dikatakan akad sewa- menyewa. Pihak yang menyewakan disebut *muajjir* (المؤجر), sedangkan pihak yang menyewa disebut dengan *musta'jir* (مستأجر).
- 2) *Shighat*. Yang dimaksud dengan *shighat* adalah ijab dan kabul antara kedua belah pihak, yaitu antara pihak yang menyewakan (*muajjir*) dan pihak yang menyewa (*musta'jir*) di depan. Dalam pandangan jumhur ulama, yang disebut ijab adalah lafaz ucapan dari pihak yang menyewakan. Misalnya dia berkata, "Aku sewakan barang ini untuk kamu ambil manfaatnya selama sebulan." Sedangkan kabul adalah lafaz yang diucapkan oleh pihak penyewa yang intinya menyatakan persetujuan atas apa yang diucapkan oleh pemberi sewa. Misalnya dia berkata,

³⁷ Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2018.

"Aku setuju". Namun dalam pandangan Mazhab Al-Hanafiyah, ijab itu tidak harus diucapkan oleh pihak yang memberi sewa, tetapi bisa saja dari pihak yang menyewa. Demikian juga dengan kabul, bisa saja merupakan lafaz yang datang dari pihak yang menyewakan. Yang menjadi titik utamanya adalah siapa yang mengucapkan lafaz sewa- menyewa lebih dahulu, berarti dia mengucapkan lafaz ijab. Dan siapa yang menyatakan persetujuan, berarti dia yang mengucapkan kabul. Maka shighat tersebut bisa saja datang dari pihak yang menyewa dengan berkata, "Aku sewa barangmu ini." Lalu pemilik barang sebagai pihak yang menyewakan menjawab, "Aku terima."

- 3) Pembayaran. Rukun yang ketiga dalam akad sewa adalah adanya pembayaran dengan harga tertentu. Pembayaran adalah harga sewa- menyewa yang disepakati oleh kedua belah pihak. Adanya harga sewa ini membedakan antara akad sewa dan akad pinjam. Karena dalam akad pinjam, tidak ada kewajiban untuk membayar.
- 4) Manfaat. Rukun yang keempat adalah adanya manfaat yang bisa diambil oleh pihak penyewa. Seperti rumah untuk dijadikan tempat tinggal, atau manfaat sewa tanah untuk ditempati atau ditanami. Yang paling membedakan antara jual beli dan sewa menyewa adalah unsur manfaat ini. Dalam akad jual beli, yang diperjualbelikan bukan manfaat melainkan jati diri

atau 'ain suatu benda. Sedangkan dalam akad sewa menyewa, benda itu sendiri tidak diperjualbelikan, namun sebatas manfaatnya saja yang diberikan.³⁸

3. Objek *Ijarah*

Dari definisi yang sebelumnya telah dipaparkan, *ijarah* merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Dalam hal ini, manfaat menjadi objek transaksi. Dari sudut pandang ini *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua macam. Pertama, *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut dengan persewaan. Misalnya sewa-menyewa rumah, kendaraan, toko dan lainnya. Kedua, *ijarah* yang mentransaksikan manfaat SDM yang lazim disebut dengan perburuhan.

- 1) Manfaat Harta Benda. Tidak semua harta benda boleh diijarahkan, kecuali bila memenuhi syarat-syarat berikut:
 - a) Jelas Manfaatnya. Manfaat objek akad harus diketahui secara jelas. Hal ini dilakukan misalnya dengan memeriksanya secara langsung atau pemilik memberikan informasi tentang kualitas manfaat barang secara transparan.
 - b) Dapat diserahkan. Objek *ijarah* dapat diserahkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijarah*

³⁸ Ibid.

atas harta benda yang masih ada dalam penguasaan pihak ketiga.

- c) Tidak bertentangan dengan syariah. Objek ijarah dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan syariah adalah menyewakan vcd porno, menyewakan rumah bordil, atau menyewakan toko untuk menjual *khamr*.
- d) Manfaat Langsung. Yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa- menyewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, tanah sawah untuk ditanami, atau buku untuk dibaca. Sedangkan menyewa suatu benda untuk diambil hasil turunan dari benda itu tidak dibenarkan secara syariah. Misalnya menyewa pohon untuk diambil buahnya, menyewa kambing untuk diambil anaknya, menyewa ayam untuk diambil telurnya, atau menyewa sapi untuk diambil susunya. Sebab telur, anak kambing, susu sapi, dan lainnya adalah manfaat turunan berikutnya, di mana benda itu melahirkan benda baru lainnya.
- e) Benda *Isti'mali*. Harta benda yang menjadi objek ijarah haruslah harta benda yang bersifat *isti'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dan pengurangan

sifatnya. Seperti tanah, kebun, mobil, dan lainnya.³⁹

- 2) Pekerja. Adapun ijarah yang mentransaksikan suatu pekerjaan dari seorang pekerja atau buruh harus memenuhi beberapa persyaratan berikut:
 - a) Jelas batas waktunya. Perbuatan tersebut harus jelas batas waktu pekerjaan, misalnya menjaga rumah selama satu malam atau satu bulan. Dan harus jelas jenis pekerjaannya, misalnya pekerjaan menjahit baju, memasak, mencuci, dan sebagainya. Dalam hal yang disebutkan terakhir ini tidak disyaratkan adanya batas waktu pengerjaannya.
 - b) Bukan yang asalnya memang kewajiban. Pekerjaan yang menjadi objek ijarah tidak berupa pekerjaan yang telah menjadi kewajiban pihak pekerja sebelum berlangsungnya akad ijarah. Seperti kewajiban membayar hutang, mengembalikan pinjaman, menyusui anak, dan lain- lain.
- 3) Biaya. Dari segi uang atau ongkos sewa (*ujrah*), ijarah harus memenuhi syarat berikut:
 - a) *Mal Mutaqawwim*. Upah harus berupa *mal mutaqawwim*, yaitu harta yang halal untuk dimanfaatkan dan besarnya harus disepakati secara jelas oleh kedua belah pihak.

³⁹ Ibid.

Mempekerjakan buruh dengan upah makan merupakan contoh upah yang tidak jelas karena mengandung unsur *jahalalah* (ketidakpastian). Ijarah seperti ini, menurut jumhur ulama selain Al-Malikiyah, adalah tidak sah. Sedangkan fukaha Al-Malikiyah menetapkan keabsahan ijarah tersebut sepanjang ukuran upah yang dimaksud dapat diketahui berdasarkan kebiasaan.

- b) Upah Berbeda dengan Objek Pekerjaan. Upah harus berbeda dengan objek pekerjaannya. Menyewa rumah dengan upah rumah lainnya atau mengupah suatu pekerjaan dengan pekerjaan serupa merupakan ijarah yang tidak memenuhi syarat. Hukumnya tidak sah karena dapat mengantarkan kepada riba.⁴⁰

4. Berakhirnya Akad Ijarah

Ijarah merupakan jenis akad yang lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* (pembatalan) pada salah satu pihak, kecuali jika adanya faktor yang mewajibkan terjadinya *fasakh*. Faktor-faktor yang menyebabkan ijarah menjadi *fasakh*, antara lain:⁴¹

- 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika barang sewaan berada di tangan menyewa (*musta'jir*). Benda yang disewakan rusak, seperti rumah yang disewa roboh atau binatang yang disewa mati, atau benda

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Suhendi, Hendi, Fiqh Mu'amalah, Jakarta: Raja Grafindo Jakarta, 2002.

yang diijarkan rusak, misalnya baju yang diupahkan untuk dijahit dan tidak mungkin untuk memperbaikinya. Menurut jumhur ulama, kematian pada salah satu orang yang berakad tidak dapat memfasakh ijarah, karena ahli warisnya dapat menggantikan posisinya, baik sebagai mu'jir atau musta'jir. Namun ulama Hanafiyah berpendapat, bahwa akad ijarah berakhir karena kematian salah satu pihak yang berakad. Selanjutnya Hanafiyah menambahkan, bahwa benda ijarah tidak boleh dijual kecuali atas izin musta'jir, atau dia mempunyai hutang sehingga benda itu disita pihak berwajib untuk membayar hutangnya.

- 2) Terpenuhinya manfaat benda ijarah atau selesainya pekerjaan dan juga berakhirnya waktu yang telah ditentukan, kecuali apabila ada alasan yang melarang memfasakhnya, seperti masa ijarah terhadap tanah pertanian yang telah habis masa sewanya sebelum tiba masa panennya. Dalam kondisi demikian, status benda ijarah masih berada di tangan penyewa (musta'jir) dengan syarat dia harus membayar uang sewa lagi kepada pemilik tanah (mu'jir) sesuai kesepakatan.⁴²

Tatkala masa ijarah telah berakhir, musta'jir harus mengembalikan benda ijarah kepada mu'jir. Apabila benda ijarah berupa benda bergerak, benda tersebut diserahkan

⁴² Ibid.

kepada pemiliknya. Untuk benda yang tidak bergerak, musta'jir harus menyerahkannya dalam keadaan kosong dari harta miliknya, jika benda ijarahnya berupa tanah pertanian, maka tanah tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dari tanaman.⁴³

⁴³ Sayid Sabiq, Fiqh As- Sunnah, juz 3, Semarang: Toha Putra, 2008.

BAB III

GAMBARAN KOS SYARIAH HITAM PUTIH

A. Profil dan Logo Kos Syariah Hitam Putih

Pemilihan akomodasi dan fasilitas, terutama bagi mahasiswa dan pekerja, kos syariah menyediakan tempat tinggal yang operasionalnya berlandaskan kaidah Islam. Karakteristik utama kos jenis ini adalah adanya pemisahan hunian berdasarkan gender, sering kali diterapkan melalui bangunan atau area lantai yang berbeda untuk pria dan wanita. Peraturan yang umum diberlakukan meliputi batasan jam bertamu atau jam malam, larangan kunjungan lawan jenis ke dalam kamar pribadi, serta pelarangan peredaran atau penggunaan minuman keras, rokok, dan obat-obatan terlarang di lingkungan properti. Selain itu, kos syariah umumnya dilengkapi fasilitas yang mendukung kegiatan ibadah seperti mushola atau ruang salat, serta penekanan pada kebersihan dan kerapian guna menciptakan suasana yang Islami dan nyaman bagi penghuni. Untuk tamu pasangan, biasanya diminta untuk menunjukkan bukti sah ikatan pernikahan. Fasilitas standar kos pada umumnya, seperti akses Wi-Fi, area parkir, dan furnitur dasar kamar, umumnya juga tersedia dan menyesuaikan standar yang ada.

Kos Syariah Hitam Putih hadir sebagai opsi hunian yang menarik, yang mana terletak di lokasi yang amat strategis di jantung Kota Semarang, lebih tepatnya di Jl. Poncowolo Barat VIII/501A Kelurahan Pindrikan Lor

Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang. Kos syariah Hitam Putih ini didirikan pada tanggal 23 Maret 2024. Dengan konsep syariah sebagai landasan pengelolaannya, kos ini menyajikan lingkungan yang nyaman dan dilengkapi beragam fasilitas. Aksesibilitasnya sangat baik karena berdekatan dengan berbagai simpul transportasi publik seperti stasiun kereta, bandara, halte BRT, serta dekat pula dengan pusat perbelanjaan, area kuliner, dan institusi pendidikan tinggi. Selaras dengan prinsip syariah, Kos Syariah Hitam Putih menerapkan regulasi spesifik, di antaranya pemberlakuan jam malam dan ketentuan larangan tamu lawan jenis memasuki kamar pribadi demi menjaga ketertiban serta kenyamanan penghuni. Meskipun terdapat variasi informasi terkait penghuni campuran atau khusus putri, fokus pada implementasi prinsip syariah tetap menjadi prioritas utama.⁴⁴

Selain menyediakan fasilitas fisik dan lokasi prima, Kos Syariah Hitam Putih juga menempatkan ketertiban dan suasana tempat tinggal yang kondusif sebagai nilai tambah. Pemberlakuan aturan seperti jam malam dan larangan tamu berlainan jenis memasuki area kamar merupakan upaya pengelola untuk menciptakan lingkungan yang tenang dan sejalan dengan ajaran syariah, menjawab kebutuhan penghuni yang menginginkan privasi serta lingkungan yang terpelihara. Adanya CCTV dan petugas keamanan turut berkontribusi dalam

⁴⁴ Wawancara dengan pihak pengelola Kos Syariah Hitam Putih.

menjamin rasa aman bagi seluruh penghuni. Dengan tawaran konsep ini, kos ini secara spesifik menargetkan kalangan mahasiswa dan karyawan yang mendambakan hunian di pusat kota yang tidak hanya strategis, namun juga mendukung pola hidup Islami dan teratur. Pilihan ini juga terbuka bagi pasangan suami istri yang dapat menyertakan bukti pernikahan yang sah seperti melampirkan KTP dan KK yang berlaku.

Fasilitas di dalam kamar terbilang lengkap, mencakup penyejuk udara (*AC*), furnitur esensial seperti kasur, lemari, meja belajar, *Smart TV*, kamar mandi dalam dengan fasilitas air panas (*water heater*), dan koneksi *Wi-Fi*. Penghuni juga bisa memanfaatkan area bersama seperti ruang tamu, dapur bersama, serta lahan parkir yang aman untuk motor dan mobil yang diawasi kamera pengawas, didukung pula oleh keberadaan penjaga kos. Kelebihan lainnya adalah biaya sewa bulanan umumnya sudah mencakup penggunaan listrik dan air, memberikan kemudahan dalam perencanaan anggaran penghuni. Dengan segala keunggulannya, kos ini sangat sesuai bagi mahasiswa maupun pekerja yang mencari tempat tinggal yang tidak hanya strategis dan nyaman, tetapi juga menjunjung tinggi nilai-nilai syariah di Kota Semarang.

Logo rumah kos syariah Hitam Putih dominan menggunakan warna hitam serta gambar yang berbentuk rumah, dengan tulisan Hitam Putih Kost Syariah dibawah logo rumah. Terdapat tulisan syariah bertujuan untuk

penanda bahwa tempat ini dikelola sesuai prinsip dan nilai syariah.



Gambar 1. Logo Kos Hitam Putih

B. Manajemen Kos Syariah Hitam Putih

1. Manajemen Pengurus dari Kos Syariah Hitam Putih
 - a) Pemilik Kost yaitu Bapak Reza Malik. Tugas utama dari *owner* adalah penerimaan dan penyaringan awal calon penghuni melalui chat *WhatsApp*. Selain itu, *owner* memastikan calon penghuni yang menghubungi memiliki minat yang serius untuk melakukan booking dan memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh kos. Selain itu, *owner* juga menyesuaikan informasi yang diberikan dengan kebutuhan spesifik dari setiap calon penghuni.
 - b) Admin yang dipegang oleh Ibu Phia memiliki tugas utama yaitu tindak lanjut komunikasi dengan calon penghuni yang lolos

penyaringan awal, pengelolaan administrasi kos. Lebih detail dari admin yakni:

- 1) Mengatur jadwal survey lokasi bagi calon penghuni yang ingin datang langsung.
- 2) Menjawab pertanyaan lebih detail mengenai fasilitas, peraturan, dan informasi lain terkait kos.
- 3) Memproses booking kamar setelah calon penghuni setuju.
- 4) Mengelola data lengkap seluruh penghuni kos.
- 5) Bertindak sebagai receptionist untuk menerima tamu atau kurir di jam tertentu (jika diperlukan).
- 6) Bertanggung jawab atas rekap laporan keuangan kos.
- 7) Mengelola dokumen-dokumen administrasi lainnya terkait operasional kos.

3. Operasional dipegang oleh Bapak Agung, dengan tugas utama mengawasi dan pemeliharaan fasilitas fisik kos. Selain itu terdapat tugas lain seperti:

- 1) Melakukan kontrol rutin terhadap kebutuhan dan kondisi peralatan di setiap kamar kos misalnya AC, lemari, meja, kursi.

- 2) Memastikan ketersediaan amenities (perlengkapan mandi, dan lain- lain) sesuai standar.
 - 3) Memantau dan menjaga kebersihan serta kerapihan lingkungan kos secara keseluruhan (area umum, taman, dan lain- lain).
 - 4) Melakukan pengecekan dan perbaikan kecil jika ada kerusakan fasilitas.
4. Kebersihan dan Keamanan oleh Bapak Damin yang memiliki tugas menjaga kebersihan dan keamanan lingkungan kos serta membantu kebutuhan penghuni. Selain itu ada tugas lain, seperti:
- 1) Bertugas 24 jam di lokasi kos.
 - 2) Bertanggung jawab atas kebersihan kamar kos (sesuai permintaan penghuni atau jadwal yang ditentukan) atau berperan sebagai *room boy*.
 - 3) Memantau keamanan lingkungan kos melalui CCTV.
 - 4) Mengawasi keluar masuk penghuni dan tamu.
 - 5) Mengatur sistem parkir kendaraan penghuni kost.
 - 6) Mencatat keluar masuk kendaraan penghuni kos untuk alasan keamanan.
2. Fasilitas Kamar

Pilihan tipe kamar di kos syariah umumnya cukup beragam, menyerupai tawaran pada kos yang biasanya, namun disesuaikan dengan penerapan kaidah syariah, khususnya dalam hal pemisahan hunian putra dan putri. Variasi tipe kamar ini umumnya dibedakan berdasarkan luasan kamar, kelengkapan fasilitas di dalamnya, serta daya tampungnya. Ketersediaan kamar berkisar dari tipe standar yang menyediakan furnitur esensial seperti kasur, lemari, dan meja belajar, hingga tipe premium yang menawarkan fasilitas lebih lengkap seperti AC, kamar mandi pribadi (dengan opsi kloset duduk atau jongkok, pancuran, dan terkadang air hangat), televisi, bahkan koneksi *Wi-Fi* eksklusif. Tak jarang pula kos syariah menyediakan tipe kamar yang lebih luas atau dilengkapi fasilitas tambahan seperti kulkas mini, yang tentu saja menyesuaikan segmen pasar dan tarif sewa. Penamaan tipe kamar ini bisa bermacam-macam, menggunakan penanda huruf, tingkata, atau nama lain, namun prinsip penempatan penghuni sesuai jenis kelamin tetap menjadi pondasi utama sesuai regulasi syariah yang berlaku.

Dalam Kos Syariah Hitam Putih sendiri memiliki tipe dua kamar kos yang nantinya akan ditawarkan kepada penghuni kos syariah. Yang pertama ada di tipe standart 3 x 4, dengan single

Bed 120 x 200. Tipe standart memiliki perbedaan harga sesuai dengan masa yang akan disewa, yakni:

- a) 1 bulan dengan harga sewa 2.500.000 juta rupiah
- b) 1 hari dengan harga sewa 220.000 ribu rupiah
- c) 7 hari dengan harga sewa 1.000.000 juta rupiah
- d) 14 hari dengan harga sewa 1.600.000 juta rupiah

Yang kedua ada tipe large 4 x 5, dengan Bed 160 x 200. Sama seperti tipe standart, tipe large memiliki perbedaan harga sesuai dengan masa yang akan disewa, yakni:

- a) 1 bulan dengan harga sewa 3.000.000 juta rupiah
- b) 1 hari dengan harga sewa 270.000 ribu rupiah
- c) 7 hari dengan harga sewa 1.300.000 juta rupiah
- d) 14 hari dengan harga sewa 2.000.000 juta rupiah

Fasilitas yang berada di dalam kamar kos syariah yakni ada beragam yang telah disediakan, diantaranya ada:

- a) Kamar mandi dalam air panas atau dingin
- b) AC

- c) *Closed* duduk
- d) Sanitair TOTO
- e) Smart TV 32 inchi android
- f) Meja dan kursi kerja
- g) Lemari pakaian
- h) Arah atau penunjuk kiblat untuk beribadah
- i) *Wifi* bisnis kecepatan tinggi
- j) Lahan parkir mobil atau motor
- k) CCTV 24 jam
- l) Free listrik dan air minum

Khusus bagi para penyewa yang menginap untuk periode harian atau mingguan, pengelola kos syariah Hitam Putih menyediakan handuk serta perlengkapan mandi tanpa biaya tambahan demi menambah kenyamanan selama masa tinggal yang singkat tersebut.

3. Fasilitas Umum

Di samping kelengkapan fasilitas di dalam kamar masing-masing, kos syariah Hitam Putih juga menyediakan sejumlah fasilitas umum yang bisa dimanfaatkan bersama oleh para penghuni. Fasilitas ini umumnya mencakup dapur bersama untuk keperluan memasak yang telah disediakan dispenser, lemari es, kompor untuk aktivitas keseharian, ruang santai atau ruang tamu sebagai wadah interaksi sosial antar penguni dalam koridor, serta area parkir yang cukup luas untuk menampung sepeda motor maupun mobil. Tak

jarang pula dijumpai area jemur pakaian atau bahkan opsi layanan binatu bersama.

Pemanfaatan seluruh fasilitas umum ini diatur dengan baik demi menjaga suasana yang tertib, bersih, dan nyaman bagi semua pengguna, menggambarkan nilai-nilai kebersamaan dan toleransi dalam bingkai ajaran Islam. Seperti dalam ayat Al- Quran QS An- Nisa ayat 58 , yaitu:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا أَلَامُنْتَ إِلَى أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya: *Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat. (Q.S. 4 [An-Nisa]: 58)*⁴⁵

Ayat tersebut sangat cocok bagi pemilik kos agar senantiasa jujur dan adil dalam mengelola fasilitas, serta bagi penghuni kos untuk menjaga fasilitas dengan baik dan memenuhi kewajiban mereka, seperti membayar sewa tepat waktu.

⁴⁵ Qur'an Kemenag, dalam <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/4?from=58&to=176>

C. Kebijakan dan Tata Tertib Kos Syariah Hitam Putih

1. Tata Tertib terkait Kos

Peraturan kos bertujuan menciptakan lingkungan yang nyaman, aman, dan harmonis bagi semua penghuni. Aturan ini umumnya mencakup beragam aspek, mulai dari jam malam untuk ketenangan bersama, hingga ketentuan kebersihan kamar dan area umum agar selalu rapi.⁴⁶ Penting juga adanya regulasi terkait penggunaan fasilitas kos seperti dapur atau kamar mandi, demi memastikan hak yang sama bagi semua penghuni dan fasilitas tetap terawat. Selain itu, peraturan juga mengatur penerimaan tamu, termasuk batasan waktu berkunjung dan kewajiban lapor ke pemilik kos, demi keamanan dan privasi. Tak jarang, ada juga aturan spesifik mengenai larangan membawa atau menggunakan barang terlarang, misalnya narkoba atau senjata tajam serta larangan tindakan asusila. Pelanggaran aturan ini biasanya akan dikenakan sanksi, mulai dari teguran hingga diminta meninggalkan kos, demi menjaga ketertiban dan kenyamanan bersama.

Aturan dan tata tertib memegang peranan sentral dalam pengelolaan kos syariah, dengan tujuan utama mewujudkan lingkungan tempat

⁴⁶ Iryani Eva, Hukum Islam Demokrasi dan Hak Asasi Manusia, Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi Vol.17No. 2, 2017.

tinggal yang bernuansa Islami, aman, dan mendukung kenyamanan penghuninya. Regulasi pokok yang diberlakukan mencakup pemisahan tempat tinggal bagi penyewa laki-laki dan perempuan, seringkali diwujudkan dengan penempatan di gedung atau lantai yang berbeda. Secara keseluruhan, penerapan tata tertib ini diarahkan untuk membangun suatu komunitas penghuni yang hidup rukun dan bersama-sama menjaga kepatuhan terhadap ajaran agama.

Beberapa peraturan dalam kos syariah Hitam Putih antara lain:⁴⁷

- 1) Hunian kos ini diperuntukkan bagi kalangan pekerja maupun mahasiswa, baik pria maupun wanita. Terkait aturan penerimaan tamu dan izin menginap, ditetapkan beberapa kebijakan yaitu tamu yang berlainan jenis kelamin tidak diizinkan memasuki area kamar dan pertemuan hanya dapat dilakukan di luar kamar pada area yang telah ditentukan, dengan pengawasan oleh petugas jaga. Ketentuan ini secara khusus berlaku bagi tamu yang bukan pasangan suami istri sah.

⁴⁷ Tata tertib di Kos Syariah Hitam Putih.

2) Apabila terdapat teman sesama jenis yang ingin menginap, hal tersebut dapat diizinkan setelah memperoleh persetujuan dari penjaga kos dan akan dikenakan tarif tambahan sesuai ketentuan yang berlaku.

3) Bagi pasangan suami istri yang terikat dalam pernikahan yang sah, diizinkan untuk menginap di kos dengan penyesuaian biaya sesuai tarif, di mana mereka wajib menunjukkan identitas berupa KTP dan Kartu Keluarga yang valid.

4) Kos ini tidak menetapkan batasan waktu pulang yang kaku layaknya jam malam pada umumnya. Sebagai gantinya, keamanan pintu utama dikelola melalui sistem kode akses yang diganti secara rutin setiap minggu demi menjamin kontrol yang selalu terbaru dan ketat. Penerapan sistem ini bertujuan untuk memperkuat tingkat keamanan di seluruh area kos, memastikan bahwa akses hanya diberikan kepada penghuni dan pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, penghuni mendapatkan kemudahan dan fleksibilitas dalam hal jam kembali ke kos, sementara

lingkungan syariah tetap terjaga keamanannya.

5) Terdapat jam malam untuk tamu.

6) Dilarang merokok di dalam kamar.

7) Dilarang membawa binatang peliharaan (kucing, anjing, kura2, dan lain- lain).

8) Dilarang minum minuman beralkohol dan sejenisnya.

9) Dilarang mengkonsumsi obat-obatan terlarang.

10) Dilarang melakukan perbuatan asusila (mesum dan lain- lain), segala perbuatan asusila akan dilaporkan ke pihak berwajib dan akan di dikeluarkan secara langsung dari kos serta tidak mendapat ganti rugi atas biaya sewa.

2. Ketentuan Masa Sewa dan Ketentuan Pembayaran

Kos syariah umumnya menawarkan beragam pilihan masa sewa, mulai dari bulanan hingga tahunan, yang disesuaikan dengan kebijakan pengelola dan kebutuhan calon penghuni.⁴⁸ Periode ini disepakati di awal dan tertuang dalam kontrak, lengkap dengan tanggal mulai dan berakhir. Untuk perpanjangan, penyewa perlu menyampaikan pemberitahuan sebelum kontrak usai, dan

⁴⁸ Nurhayati, Faizah. Tinjauan Hukum Islam terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos: Studi kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2014.

kesepakatan baru akan dibuat jika kedua pihak setuju. Sistem ini memastikan kejelasan dan saling melindungi hak serta kewajiban selama masa sewa. Ketentuan dalam Kos Syariah Hitam Putih yakni penyewa wajib mengisi formulir pendaftaran sewa kos dan menyerahkan *fotocopy* KTP atau identitas diri lain yang sah kepada pengelola kos serta selama masa sewa, penyewa kos berhak menempati kamar dan memanfaatkan fasilitas bersama yang ada di kos.

Ketentuan pembayaran di kos syariah dirancang agar jelas, mudah bagi penghuni, dan selaras dengan akad atau kontrak yang disepakati. Umumnya, pembayaran sewa dilakukan di awal untuk periode waktu yang telah ditentukan, seperti bulanan atau per tiga bulan, sesuai kontrak. Tanggal pembayaran jatuh tempo dicantumkan dengan jelas di awal. Pilihan metode pembayaran pun beragam, termasuk transfer bank, tunai, atau platform digital. Jika terjadi keterlambatan, akan ada konsekuensi sesuai perjanjian. Selain itu, kos syariah menjamin transparansi biaya lain-lain seperti listrik dan air, memastikan tidak ada biaya tersembunyi dan semuanya sesuai prinsip syariah.

Ketentuan dalam Kos Syariah Hitam Putih diantaranya ada:

- 1) Pembayaran melalui transfer ke Rekening Pemilik Hitam Putih Kos Syariah dan melakukan konfirmasi ke Pengelola atau Staff Admin Hitam Putih Kos Syariah. Dengan nomor rekening menggunakan jasa keuangan syariah seperti bank syariah.
- 2) Pembayaran di muka. Pembayaran harus diselesaikan atau lunas di muka pada saat *check in*,

berlaku untuk sewa harian, mingguan, bulanan atau tahunan.

3) Jangka waktu pembayaran. Pembayaran sewa kos harus lunas saat waktu *check in* pada tanggal yang telah disepakati, untuk sewa bulanan wajib membayar sebelum masa sewa habis sesuai dengan kesepakatan, batas waktu pembayaran sewa bulanan akan ditagih oleh pengelola atau admin setiap tanggal (1 – 5) pada tiap bulannya.

4) Pembayaran sewa kos dapat dilakukan melalui transfer bank, pembayaran online, atau secara langsung ke pemilik kos.

5) Denda keterlambatan. Jika pembayaran sewa kos terlambat, penghuni kos akan dikenakan denda sebesar Rp 50.000,- per hari.

6) Jika penghuni kos memutuskan untuk membatalkan sewa atau berhenti sewa sebelum masa kontrak berakhir, uang yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan.

7) Penghuni kos tidak diperbolehkan untuk memindah tangankan atau mengalihkan hak sewa kos kepada orang lain.⁴⁹

D. Praktik Akad Ijarah dalam Kos Syariah Hitam Putih

Dalam Islam, setiap tindakan, termasuk muamalah (interaksi sosial dan ekonomi), harus berlandaskan pada aturan Allah SWT dan Rasul-Nya. Ini juga berlaku untuk sistem sewa-

⁴⁹ Tata tertib dalam Kos Syariah Hitam Putih terkait Pembayaran Kos.

menyewa kos. Idealnya, transaksi ini harus disertai dengan peraturan yang jelas dan tertulis, sebagaimana yang dianjurkan dalam QS. Al-Baqarah ayat 282. Peraturan ini mencakup etika sosial serta perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak secara timbal balik.⁵⁰ Dengan adanya akad (perjanjian) yang kuat dan diatur secara syariat, hubungan antara penyewa dan pemilik kos menjadi terikat. Ini mencegah pembatalan perjanjian secara sepihak dan sembarangan, sekaligus berfungsi sebagai payung hukum yang melindungi kepemilikan dan pemanfaatan sesuatu. Dengan demikian, pihak lain tidak bisa semena-mena menggugat, memiliki, atau memanfaatkan properti tersebut.⁵¹

Dalam operasional usaha kos, Kos Syariah Hitam Putih menggunakan akad ijarah dalam perjanjian antara pihak pengelola kos dengan pihak penghuni kos. Penerapan akad ijarah secara transparan bertujuan untuk menghindari elemen-elemen terlarang dalam Islam, seperti *riba* (bunga), *gharar* (ketidakjelasan atau ketidakpastian), dan *maysir* (judi). Dengan menjauhi praktik-praktik tersebut, transaksi sewa kos menjadi lebih etis dan diridhai oleh Allah SWT. Sebagai contoh, tidak diperbolehkan adanya biaya tersembunyi di kemudian hari atau ketentuan yang hanya menguntungkan satu pihak. Kepatuhan terhadap prinsip-prinsip ini menjadikan akad

⁵⁰ MH, Moh Said, Muhammad Tawwaf, and Syafiah Syafiah. "KONSEP AL-IJARAH PADA SISTEM SEWA MENYEWAWA Studi Pada Rumah Kos Di Kota Pekanbaru-Riau." *Nusantara; Journal for Southeast Asian Islamic Studies* 16.1 (2020): 40-53.

⁵¹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, edisi 3, Jakarta: Prenada Media Group, 2015.

ijarah sebagai dasar hukum yang kuat, memberikan kepastian dan rasa aman bagi pemilik maupun penyewa.⁵²

Dalam praktiknya, pengelola kos menyediakan beragam fasilitas, seperti kamar, lemari, tempat tidur dan lain- lain, untuk ditempati oleh penghuni kos. Setelah itu penghuni kos melakukan pengecekan terhadap fasilitas maupun tata tertib dari kos Hitam Putih. Jika dirasa nyaman dan setuju dalam semua aspek, penghuni mengisi formulir yang telah disediakan oleh pihak pengelola kos. Setelah itu, penghuni kos membayarkan sejumlah uang sewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (pengelola kos dan penghuni kos) kepada pihak kos yang berwenang dalam hal pembayaran sebagai imbalankarena telah menggunakan hak pakai dari fasilitas tersebut.⁵³

Peraturan dan tata tertib dari kos syariah Hitam Putih cukup jelas dalam ketentuan yang tercantum di kos syariah Hitam Putih. Dalam peraturan ini, tercantum dari awal pendaftaran penghuni kos, masa sewa, ketentuan pembayaran, serta perbuatan yang tidak dibolehkan selama menempati kamar. Peraturan dan tata tertib dirancang dan dibuat sesuai dengan prinsip syariah guna untuk menghindari perbuatan yang tidak baik maupun perbuatan yang tidak diinginkan. Menghindari praktik dan perbuatan yang tidak bermoral menjadikan kos lebih berkah dan diridhai Allah Swt.⁵⁴ Contohnya, tidak ada biaya tersembunyi atau ketentuan sepihak yang merugikan. Kepatuhan pada prinsip- prinsip ini

⁵² Jamaluddin, Jamaluddin. "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam." *Jurnal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah* 1.1 (2019): 17-31.

⁵³ Wawancara dengan pihak pengelola Kos Syariah Hitam Putih.

⁵⁴ Wawancara dengan pihak pengelola Kos Syariah Hitam Putih.

membuat akad ijarah menjadi dasar hukum yang kuat, memberikan kepastian dan rasa aman bagi pemilik kos dan penghuni kos.

BAB IV
ANALISIS PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NO 108
TENTANG PARIWISATA SYARIAH

A. Penerapan Akad Ijarah dalam Usaha Kos Syariah Hitam Putih Semarang pada Fatwa DSN MUI No. 108 Tentang Pedoman Pariwisata Syariah

Sebagai usaha Kos syariah "Hitam Putih Semarang" beroperasi dengan menerapkan akad ijarah (sewa), sebuah konsep syariah yang juga tercantum dalam Fatwa DSN MUI No. 108 tentang Pedoman Pariwisata Syariah. Meskipun fatwa tersebut berfokus pada pariwisata, terdapat ketentuan akad ijarah di dalam fatwa tersebut dicantumkan. Selain itu, Fatwa DSN MUI No. 108 mencantumkan beragam akad yang nantinya akan dijalankan dan diterapkan sesuai dengan ranah dan ketentuan yang tepat. Dalam hal ini, Fatwa DSN MUI No. 108 mencantumkan akad ijarah yang mana akad ijarah ini nantinya akan digunakan dan diterapkan oleh antara pihak pengelola hotel dengan pihak wisatawan. Akad ijarah bisa disaksikan dalam Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah. Dalam fatwa tersebut telah dijelaskan bagaimana ketentuan akad tersebut dari awal proses akad sampai berakhirnya akad.⁵⁵

Dalam operasionalnya usaha kos syariah Hitam Putih Semarang menggunakan akad ijarah dalam pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa kamar antara pemilik kos (*mu'jir*) dengan penyewa atau calon penghuni kos (*musta'jir*).

⁵⁵ Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah.

Penerapan akad ijarah dalam operasional usaha kos syariah Hitam Putih mengedepankan kesesuaian dari hukum ijarah yang telah ditetapkan. Kesesuaian dalam berakad menjadi pembeda dari kos yang lain, menjadikannya pelopor dalam menawarkan tempat tinggal yang tidak hanya nyaman, namun juga berlandaskan prinsip syariah yang memberikan keamanan bagi penghuni.

Penerapan akad ijarah dalam kos syariah Hitam Putih sudah memenuhi rukun dan persyaratan dalam melakukan akad ijarah.⁵⁶ Dimulai dari pihak pengelola kos (*mu'jir*) menghadirkan beragam fasilitas dari yang fasilitas pribadi maupun fasilitas bersama atau fasilitas umum serta memiliki kamar untuk dihuni oleh penghuni kos. Penghuni kos atau penyewa (*musta'jir*) akan menempati kos syariah tersebut apabila semua aspek telah disetujui, seperti transaksi perjanjian (*sighat*) antara pihak pengelola kos dengan penghuni kos yang telah disepakati secara bersama-sama tanpa adanya paksaan dari salah satu pihak. Tujuan dari *sighat* ini yaitu untuk memastikan akan niat dan persetujuan dari *mu'jir* dan *musta'jir* memberitahukan dengan jelas dan tidak mengakibatkan keraguan. Selain itu, *sighat* berperan penting karena untuk menegaskan kesepakatan, menghindari gharar, dan memberikan kekuatan hukum syar'i sehingga hak dan kewajiban yang mengikat antara kedua belah pihak.⁵⁷

⁵⁶ Wawancara dengan pihak pengelola Kos Syariah Hitam Putih.

⁵⁷ Hakiki, I., Sitompul, M. A. D. N., Harahap, H., & Hidayat, F. T. , Analisis Hukum Ijarah dalam Transaksi Sewa Menyewa Tinjauan Fiqih Muamalah. *Jejak digital: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(4), 748-758, 2025.

Dalam hal pembayaran (*ujrah*) yang terdapat di kos syariah Hitam Putih telah memenuhi rukun dan syarat akad ijarah. Pembayaran atau harga sewa dalam usaha kos syariah haruslah disepakati oleh kedua belah pihak tanpa adanya paksaan. Pembayaran atau harga sewa dalam usaha kos syariah Hitam Putih menggunakan sistem harian dan bulanan tergantung pihak penghuni yang akan memilih. Pembayaran (*ujrah*) diberi karena telah menyewakan kos syariah guna tempat tinggal yang bermanfaat untuk penghuni kos. Selain itu, fasilitas dari kos syariah Hitam Putih yang bermanfaat tanpa ada kecacatan atau kerusakan karena dapat menghalangi fungsinya.

Berakhirnya akad ijarah dalam usaha kos syariah Hitam Putih yakni berdasarkan kesepakatan awal yang jelas antara pengelola kos (*mu'jir*) dan penghuni kos (*musta'jir*), sebagaimana tercatat dalam *sighat* (ijab qabul). Dalam penerapan akad ijarah pada pengakhiran akad, kos syariah Hitam Putih telah menerapkan yang sesuai dengan ketentuan akad ijarah. Umumnya, akad ijarah selesai dan berakhir saat masa sewa kamar kos berakhir. Namun, bisa juga berakhir lebih cepat jika ada kesepakatan bersama atau karena kondisi tertentu yang secara syar'i membatalkan akad, misalnya kerusakan total pada properti yang membuat tidak bisa dihuni atau adanya perbuatan pelanggaran dari penghuni kos yang melanggar peraturan dan tata tertib kos syariah Hitam Putih⁵⁸. Proses pengakhiran ini selalu dilakukan

⁵⁸ Wawancara dengan pihak pengelola Kos Syariah Hitam Putih.

secara transparan, memastikan semua hak dan kewajiban terpenuhi tanpa merugikan pihak mana pun, sejalan dengan prinsip keadilan dalam Islam. Tujuannya adalah untuk memastikan semua hak dan kewajiban pengelola kos (*mu'jir*) dan penghuni kos (*musta'jir*) terpenuhi semuanya. Dengan begitu, tidak ada pihak yang merasa dirugikan, ini merupakan cerminan komitmen kos syariah Hitam Putih terhadap prinsip syariah disetiap tahap operasionalnya, bahkan sampai akhir masa sewa.

B. Penerapan Prinsip Syariah dalam Kos Syariah Hitam Putih Semarang terhadap Fatwa DSN MUI No. 108 Tentang Pedoman Pariwisata Syariah

1. Penerapan Fasilitas dan Sarana oleh kos syariah Hitam Putih Semarang

Kos syariah Hitam Putih menyediakan beragam fasilitas, entah fasilitas pribadi dalam kamar maupun fasilitas bersama diluar kamar. Selain menyediakan fasilitas, kos syariah juga mengedepankan sarana yang mendukung prinsip syariah. Setiap unit hunian di kos syariah Hitam Putih didesain untuk memberikan kenyamanan dan ruang pribadi bagi para penghuninya. Di dalamnya tersedia fasilitas standar seperti tempat tidur yang memadai, meja belajar, almari pakaian, serta koneksi internet yang cukup cepat. Penerangan yang memadai juga menjadi prioritas, sehingga tercipta suasana yang mendukung untuk kegiatan belajar maupun istirahat dengan baik. Lebih lanjut, beberapa kamar tertentu dilengkapi dengan kamar mandi pribadi, menawarkan

tingkat privasi dan kemudahan yang lebih tinggi. Segala aspek dipertimbangkan secara seksama agar para penghuni merasa nyaman dan dapat menjalankan rutinitas harian mereka di Semarang dengan fokus.

Selain itu, terdapat fasilitas bersama untuk penghuni kos yang telah disediakan oleh kos syariah Hitam Putih. Tersedia dapur dengan peralatan masak yang memadai serta ruang bersantai yang didesain nyaman untuk menjalin interaksi antarpenghuni. Meski fasilitas bersama, terdapat ada batasan antara laki-laki dan perempuan agar tidak bercampur, yang mana sesuai dengan prinsip syariah. Aspek keamanan sangat diperhatikan melalui pemasangan CCTV dan keberadaan petugas keamanan. Bagi penghuni yang membawa kendaraan, area parkir yang luas juga telah disediakan.

Dalam penerapan prinsip syariah yang sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI No. 108 yakni harus tersedianya fasilitas yang bermanfaat untuk tamu hotel syariah, dalam usaha kos syariah Hitam Putih ini tergolong yang menjalankan dan menerapkan prinsip syariah dalam usaha kos syariah ini, seperti fasilitas umum dapur yang digunakan untuk bersama. Umumnya kos dibuat hanya semata untuk menambah penghasilan bagi pengusaha kos maupun pelaksanaan yang biasa. Namun, kos syariah Hitam Putih mengedepankan dalam pengelolaan dan pelayanan kos yang berlandaskan prinsip syariah agar usaha kos syariah ini berkah untuk pengelola kos maupun penghuni kos. Kos syariah Hitam Putih ini dibangun untuk

orang yang ingin menginap dengan nyaman tapi yang sesuai dengan prinsip Islam. Sehingga tidak ada kekhawatiran penghuni dalam melakukan kegiatan mereka sehari-hari.

Namun, dengan beragamnya fasilitas dalam kos syariah, seperti yang tercantum dalam ketentuan Fatwa DSN MUI No. 108 yaitu harus disediakan fasilitas, peralatan dan sarana yang memadai untuk pelaksanaan ibadah termasuk fasilitas bersuci, kos syariah Hitam Putih ini belum memiliki mushola atau tempat beribadah yang tujuannya untuk jika ada tamu dari penghuni kos syariah yang ingin melaksanakan ibadah sholat. Kos syariah Hitam Putih hanya memadai dengan arah petunjuk kiblat dari masing-masing kamar. Walaupun belum terdapat mushola, ada masjid yang dekat dengan kos syariah Hitam Putih, yang mana bisa juga digunakan untuk melaksanakan ibadah sholat jika terdapat kunjungan tamu dari penghuni kos syariah.⁵⁹

2. Penerapan Adanya Peraturan dan Tata Tertib yang Sesuai Dengan Prinsip Syariah

Selain untuk mewujudkan lingkungan yang kondusif sesuai prinsip syariah, kos syariah Hitam Putih menerapkan beberapa peraturan dan tata tertib guna menyelenggarakan aktivitas di kos. Ketentuan aturan dan tata tertib dibuat sesuai dengan prinsip syariah yang bertujuan untuk menghindarkan dan menjauhkan dari apa

⁵⁹ Wawancara dengan pihak Pengelola Kos Syariah Hitam Putih mengenai Penerapan Fasilitas Kos pada Fatwa DSN MUI No 108.

yang dilarang oleh Allah Swt. Dalam pelaksanaan aturan dan tata tertib, diarahkan untuk membangun suatu kelompok penghuni kos yang hidup rukun dan bersama-sama menjaga kepatuhan terhadap ajaran agama.

Di dalam aturan dan tata tertib di kos syariah Hitam Putih mengatur penyaringan dalam calon penghuni kos demi kenyamanan dan keamanan. Penyaringan disini diartikan bagi calon penghuni yang pasangan suami isteri harus menunjukkan KTP atau KK yang valid. Sehingga diberlakukan pemisahan atau penempatan kamar yang berbeda dengan penghuni kos yang bukan pasangan suami isteri. Begitu pula dengan penghuni kos syariah perempuan dan laki- laki yang dibedakan letak kamarnya yang mana sesuai dengan prinsip syariah.

Selain itu, terdapat aturan dan tata tertib yang tidak memperbolehkan membawa dan meminum minuman yang beralkohol serta mengkonsumsi obat- obatan terlarang. Selain dapat merusak dan menghilangkan kesadaran, juga membuat kerusakan di tempat kos yang menyebabkan penghuni kos lain merasa tidak nyaman dan tidak aman.

Penerapan tata tertib dan aturan di kos syariah Hitam Putih termasuk yang menjalankan sesuai dengan prinsip syariah seperti dalam ketentuan Fatwa DSN MUI No. 108 yaitu adanya pemilihan tamu lawan jenis yang ingin menginap harus menunjukkan KTP atau buku nikah yang sah , seperti pemisahan untuk kamar antara laki- laki dan perempuan serta pasangan suami isteri. Selain itu juga penerapan batasan waktu berkunjung agar tidak

mengganggu penghuni kos syariah lain yang sedang beristirahat.

Meskipun kos syariah Hitam Putih tidak menerapkan batasan waktu untuk berpulang atau jam malam, namun kos syariah memiliki keamanan pintu utama yang dikelola melalui sistem kode akses yang diganti secara rutin setiap minggu demi terjaminnya keamanan bagi seluruh penghuni kos syariah. Penerapan sistem ini bertujuan untuk memperkuat tingkat keamanan di seluruh area kos, memastikan bahwa akses hanya diberikan kepada penghuni dan pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, penghuni mendapatkan kemudahan dan fleksibilitas dalam hal jam kembali ke kos, sementara lingkungan syariah tetap terjaga keamanannya.⁶⁰

3. Penerapan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam Melakukan Pembayaran Kos Syariah

Popularitas dan pertumbuhan bank syariah saat ini melonjak drastis, menandakan penerimaan masyarakat yang kian meluas serta mendapat respon yang baik. Hal ini tak lepas dari meningkatnya kesadaran akan pentingnya sistem keuangan yang sejalan dengan prinsip syariah. Ditambah lagi, inovasi pada produk dan layanan yang ditawarkan bank syariah turut berperan menjadikan mereka pilihan yang makin diminati oleh berbagai kalangan.

⁶⁰ Wawancara dengan pihak Pengelola Kos Syariah Hitam Putih mengenai Penerapan Peraturan Kos pada Fatwa DSN MUI No. 108.

Dalam upaya menyelaraskan setiap transaksi dengan ajaran Islam, kos syariah kini secara proaktif memanfaatkan lembaga keuangan syariah (LKS) untuk sistem pembayaran mereka. Langkah ini diambil guna menghindari penggunaan bank konvensional yang kerap bersinggungan dengan *riba* (bunga) atau *gharar* (ketidakjelasan) dalam transaksinya. Dengan bermitra bersama bank syariah, koperasi syariah, atau platform *fintech* syariah, penghuni kos dapat melunasi biaya sewa melalui akad ijarah (sewa- menyewa) yang transparan, bebas bunga, dan sepenuhnya memenuhi kaidah syariat.

Pembayaran melalui LKS turut menawarkan rancangan yang lebih luwes dan berkeadilan. Tak hanya itu, pencatatan transaksi oleh LKS menjamin akuntabilitas dan transparansi bagi pengelola maupun penghuni. Dengan begitu, penggunaan LKS tak sekadar menjamin kesesuaian syariah dalam hal finansial, tetapi juga meningkatkan kepercayaan dan kenyamanan dalam pengelolaan kos syariah secara menyeluruh.

Dalam hal pembayaran, sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 108 yaitu dalam hotel syariah wajib menggunakan jasa keuangan syariaiah atau lembaga keuangan syariah dalam melakukan pelayanan hotel, kos syariah Hitam Putih telah menggunakan LKS untuk metode pembayaran kos, seperti Bank Syariah Indonesia. Ini adalah langkah yang tepat untuk memastikan seluruh transaksi finansial yang sesuai dengan prinsip syariah, menjauhkan dari unsur *riba* dan ketidakjelasan (*gharar*),

sekaligus menghadirkan ketenangan dan kepercayaan ekstra bagi para penghuni kos syariah. Ini membuktikan dedikasi yang kuat dari kos syariah Hitam Putih dalam mengintegrasikan prinsip- prinsip syariah di setiap aspek operasionalnya, dari tata tertib hingga manajemen keuangan.⁶¹

⁶¹ Wawancara dengan pihak Pengelola Kos Syariah Hitam Putih mengenai Penerapan Penggunaan LKS Kos pada Fatwa DSN MUI No. 108.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan penelitian yang telah dilaksanakan, yang mencakup wawancara dengan pihak pengelola Kos Syariah Hitam Putih, dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Penerapan akad ijarah dalam usaha kos syariah Hitam Putih Semarang pada Fatwa DSN MUI No. 108 Tentang Pedoman Pariwisata Syariah yaitu usaha kos syariah Hitam Putih telah memenuhi syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam akad ijarah untuk pelaksanaan operasionalnya. Pemenuhan rukun dan syarat akad ijarah merupakan landasan utama yang membedakan operasional kos syariah dengan kos yang umumnya. Hal ini memastikan bahwa setiap transaksi sewa- menyewa sah secara syariah, sesuai dengan prinsip- prinsip muamalah Islam.
2. Penerapan ketentuan syariah dalam kos syariah Hitam Putih Semarang pada Fatwa DSN MUI No. 108 Tentang Pedoman Pariwisata Syariah yaitu telah menerapkannya ketentuan dari Fatwa DSN MUI No. 108 pada kos syariah Hitam Putih, seperti penerapan fasilitas yang lengkap, penerapan peraturan dan penerapan penggunaan LKS sebagai pembiayaan.

B. Saran

Dari hasil penelitian terhadap kos syariah Hitam Putih, penulis memberi masukan dan saran berikut untuk pihak yang terkait:

1. Untuk penerapan akad ijarah dan penerapan ketentuan syariah dalam operasional usaha kos syariah tetap dipertahankan dan dijaga untuk kedepannya agar kos syariah menjadi salah satu acuan atau referensi bagi pengusaha lain yang ingin mencoba usaha kos namun dengan prinsip syariah.
2. Alangkah baiknya jika ditambahkan ruangan tersendiri guna beribadah bagi yang ingin melaksanakan ibadah salat.

C. Penutup

Puji syukur alhamdulillah, atas rahmat dan hidayah-Nya, penulis telah menyelesaikan tugas dalam menyusun skripsi ini. Penulis sepenuhnya menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, baik dari segi isi maupun bahasa yang digunakan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik, saran, dan masukan yang konstruktif dari berbagai pihak guna kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat, baik bagi penulis sendiri maupun bagi pembaca lainnya. Semoga Allah memberikan ridha-Nya atas segala usaha ini. *Aamiin ya rabbal 'alamin.*

DAFTAR PUSTAKA

- AanJaelani, Halal tourism industry in Indonesia: Potential and prospects, MPRA Munich Personal RePEc Archive, Paper No. 76235, 2017.
- Abdul Rahman Ghazaly, dkk, Fiqh Muamalat, edisi 3, Jakarta: Prenada Media Group, 2015.
- Abdurahman Misno, Analisis Praktik Pariwisata Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, Ad- Deenar: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Hal 135- 155, 2018.
- Abdurahman Misno, Analisis Praktik Pariwisata Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, Ad- Deenar: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Hal 135- 155, 2018.
- Ahmad Sarwat, Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2018.
- Budi Rahmat Hakim, Fauziah Hayati, Muhammad Napiz Saputro, Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 108/DSN MUI/X/2016 Pada Penginapan Syariah; Karunia Syariah Guest House, Adana Guest House Syariah, dan Guest House Syariah Gatsu di Kota Banjarmasin, Journal of Islamic and Law Studies, Vol. 5, No. 3, 2021
- Chookaew, S., chanin, O., Charatarawat, J., Sriprasert, P., & Nimpaya, S. (2015). Increasing Halal Tourism Potential at Andaman Gulfin. Journal of Economics, Business and Management, III.
- Dr. Muhammad Reza Syarifuddin Zaki, S.H., M.A., AWP., CIQnR., CRMO., Abdul Rasyid, S.H.I., M.C.L., Ph.D., Hukum Pariwisata Syariah di ASEAN, Jakarta: Kencana, Februari 2021.
- Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H., Buku Ajar Metode Penelitian Hukum, Publika Global Media, Kota Yogyakarta, DIY, 2024.

- Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah
- Fatwa DSN-MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah
- Hakiki, I., Sitompul, M. A. D. N., Harahap, H., & Hidayat, F. T. , Analisis Hukum Ijarah dalam Transaksi Sewa Menyewa Tinjauan Fiqih Muamalah. *Jejak digital: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(4), 748-758, 2025.
- <https://kbbi.kemdikbud.go.id>
- Imroatul Munfaridah MSI, (2024) “Implementasi Fatwa DSN MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 di Hotel Manggala Syariah Desa Purworejo Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan” Skripsi Institut Agama Islam Negeri Ponorogo.
- Indri Rachmayani, (2022) “Tinjauan Aspek Kesyariahan Menurut Fatwa DSN-MUI Tentang Operasional Hotel Syariah (Analisis Pada Hotel Tuju Wijaya Kusuma Homes Syariah Jakarta)” Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta.
- Iryani Eva, Hukum Islam Demokrasi dan Hak Asasi Manusia, *Jurnal Ilmiah Universitas Batangari Jambi* Vol.17No. 2, 2017.
- Jamal, Syafruddin. "Merumuskan Tujuan Dan Manfaat Penelitian." *AL MUNIR: Jurnal Komunikasi Dan Penyiaran Islam*, 2012.
- Karim, Helmi. (1997). *Fiqh Muamalah*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.
- M. Hisyam Alfani, (2024) “Implementasi Fatwa DSN MUI No 108/X/2016 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah (Studi Ritma Guest House di Kabupaten Banyuwangi)” Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta.

- Majelis Ulama indoensia, Profil MUI dalam
<https://dsnemui.or.id/>
- Majelis Ulama indoensia, Profil MUI dalam
<https://dsnemui.or.id/>
- Majelis Ulama indoensia, Profil MUI dalam
<https://dsnemui.or.id/>
- Muflihathul Bariroh, Praktik Pengelolaan Prinsip Syariah di Hotel Andita Syariah Surabaya Berdasarkan fatwa DSN-MUI Nomor 108/DSN-MUI/X/2016, Jurnal Qawanin, Vol. 4, No.1, Juni 2020, 23.
- MH, Moh Said, Muhammad Tawwaf, and Syafiah Syafiah. "KONSEP AL-IJARAH PADA SISTEM SEWA MENYEWA Studi Pada Rumah Kos Di Kota Pekanbaru-Riau." *Nusantara; Journal for Southeast Asian Islamic Studies* 16.1 (2020): 40-53.
- Muqodimah Pedoman Dasar: Majelis Ulama Indonesia, diakses pada tanggal 21 November.
- Noviantoro, Kurnia Maulidi, and Achmad Zurohman. "Prospek pariwisata syariah (Halal Tourism): Sebuah tantangan di era revolusi industri 4.0." *Equilibrium: Jurnal Ekonomi Syariah* 8.2 (2020): 275-296.
- Popon Srisusilawati, Manajemen Pariwisata (Bandung: Widina Media Utama, 2022), 6.
- Pratiwi, Ade Eka, “Analisis Pasar Wisata Syariah di Kota Yogyakarta”, Jurnal Media Wisata, Yogyakarta, Vol. 14 No. 1, Tahun 2016, Hlm 23.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Qomarul Huda, Fiqh Mu'amalah, Yogyakarta: Teras, 2011.
- Qur'an Kemenag, dalam
[https://quran.kemenag.go.id/quran/per-](https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/4?from=58&to=176)
ayat/surah/4?from=58&to=176

- Qur'an Kemenag,
<https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/67?from=15&to=30>
- Rahman Ghazaly Abdul dkk. (2010). Fiqh Muamalah. Jakarta. Kencana.
- Reza Zaki, Pemikiran Hukum, Politik, dan Ekonomi Internasional, Surabaya: Penerbit Pustaka SAGA, 2017.
- Saiful Bahri, Muammar Khadafi, Implementasi Fatwa DSN-MUI No 108/DSN-MUI/X/2016 Pada Usaha Kolam Renang Muslimah ACM, Journal of Fiqh in Contemporary Financial transactions, Vol.2 No.2, 2024.
- Sayid Sabiq, Fiqh As- Sunnah, juz 3, Semarang: Toha Putra, 2008.
- Siska Lis Sulistiani, Hukum Perdata Islam (Penerapan Hukum Keluarga dan Hukum Bisnis Islam di Indonesia), Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Suhendi, Hendi, Fiqh Mu'amalah, Jakarta: Raja Grafindo Jakarta, 2002.
- Sisminawati, S., & Suminto, A., Dualisme Akad Ijarah Dan Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (IMBT) Perspektif Fiqh Muamalah. Musyarakah: Journal of Sharia Economic (MJSE), 1(1), 80-88, 2021.
- Sofyan, Riyanto, Prospek Bisnis Pariwisata Syariah, Jakarta: Republika, 2012, Hal. 33.
- Wawancara dengan pihak pengelola Kos Syariah Hitam Putih Semarang.
- Wikipedia, 01 Maret 2016,
<https://id.m.wikipedia.org/wiki/indekost>

LAMPIRAN



Gambar 2. Plang Nama Kos Syariah Hitam Putih.



Gambar 3. Contoh fasilitas dalam kamar yaitu meja belajar, kursi dan almari.



Gambar 4. Kamar dengan tipe standart dengan single bed.



Gambar 5. Kamar dengan tipe large dengan double bed.



Gambar 6. Fasilitas smart TV dan AC.



Gambar 7. Fasilitas bersama yaitu dapur.



Gambar 8. Fasilitas bersama, parkir.



Gambar 9. Foto bersama salah satu pengelola kos syariah.



Gambar 10. Foto bersama salah satu pengelola kos syariah di depan plang nama kos syariah.

Lampiran terkait formulir pendaftaran dan ketentuan tata tertib

**FORMULIR PENDAFTARAN KOST
“HitamPutih Kost Syariah”**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :

No. NIK KTP :

Alamat (Sesuai Ktp) :

No. Hp :

No. Hp Ortu/Keluarga :

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah membaca dan menyetujui tata tertib yang berlaku di Kost

“HitamPutih Kost Syariah ” .

Semarang, 2025

(Penyewa Kost)

TATA TERTIB/PERATURAN

HitamPutih Kost Syariah Jl. Poncowolo No. 501 Pindrikan Lor
Semarang Tengah, Kota Semarang- Jawa Tengah 50131

Penyewa Kost wajib mematuhi tata tertib yang berlaku di Kost
HitamPutih Kost Syariah

1. Penyewa wajib mengisi formulir pendaftaran sewa kost dan menyerahkan Fotocopy KTP atau Identitas diri lain yang sah kepada Pengelola kost
2. Pembayaran via Transfer ke Rekening Pemilik **HitamPutih Kost Syariah** dan Melakukan konfirmasi ke Pengelola /Staff Admin **HitamPutih Kost Syariah**
Nama : Reza Malik Kustamtoko
Bank : BSI
No. Rek : 7198831268
3. Ketentuan Pembayaran sewa kost :
 - a. Pembayaran di muka : Pembayaran harus diselesaikan/Lunas di muka pada saat Checkin , berlaku untuk sewa Harian, mingguan, bulanan atau tahunan .
 - b. Jangka waktu pembayaran: Pembayaran sewa kost harus Lunas saat waktu Checkin pada tanggal yang telah di sepakati , untuk sewa bulanan wajib membayar sebelum masa sewa habis sesuai dengan kesepakatan , batas waktu pembayaran sewa bulanan akan di tagih oleh Pengelola/Admin Setiap Tanggal (1 – 5) Pada tiap Bulannya .
 - c. Pembayaran sewa kost dapat dilakukan melalui transfer bank, pembayaran online, atau secara langsung ke pemilik kost.

- d. Denda keterlambatan: Jika pembayaran sewa kost terlambat, penghuni kost akan dikenakan denda sebesar Rp 50.000,- per hari.
 - e. **Jika penghuni kost memutuskan untuk membatalkan sewa atau berhenti sewa sebelum masa kontrak berakhir, uang yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan.**
 - f. **Penghuni kost tidak diperbolehkan untuk memindah tangankan atau mengalihkan hak sewa kost kepada orang lain.**
4. Selama masa sewa , penyewa kost berhak menempati kamar dan memanfaatkan fasilitas bersama yang ada di kost.
 5. Penyewa kost di perkenankan menerima tamu hanya di ruang yang sudah disediakan .
 6. Tamu (Pria/Wanita,Sesuai jenis kost) dilarang masuk ke kamar .
 7. Waktu berkunjung tamu maksimal jam 22:00
 8. Tamu dilarang menginap di kost, Apabila ada keperluan yang mendesak harus izin dari pengelola kost .
 9. Demi kepentingan bersama, penyewa kost di himbau untuk:
 - a. Menghemat air dengan menutup kran setelah selesai menggunakan air .
 - b. Menghemat listrik dengan mematikan lampu dan peralatan elektronik yang tidak digunakan, terutama saat meninggalkan kost.
 10. Menjaga fasilitas kost dengan baik,Apabila ada fasilitas yang rusak , harap segera menghubungi pengelola kost.
 - a. Menjaga ketenangan di rumah kost.
 - b. Mengunci kamar apabila meninggalkan kost.
 - c. Dilarang menggunakan alat elektronik yang menggunakan daya besar tanpa izin pengelola kost.

- d. Dilarang berjudi dan melakukan perbuatan asusila.
11. Menjaga kebersihan dan kenyamanan bersama dengan membersihkan dan merapihkan fasilitas bersama di dalam kost.
 12. Membuang sampah pada tempatnya dan tidak membuang ludah di sembarang tempat.
 13. Membersihkan Rambut masing-masing dan membuang di tempat sampah untuk menghindari tersumbatnya saluran pembuangan air di kamar mandi.
 14. Dilarang menaruh barang dan menjemur/menggantung pakaian atau barang di depan kamar atau sepanjang lorong koridor kost.
 15. Dilarang mengkonsumsi minuman beralkohol dan narkoba
 16. Dilarang menyimpan senjata api, bahan peledak dan barang-barang yang mudah terbakar.
 17. Penyewa kost bertanggung jawab atas keamanan barang miliknya masing-masing .
 18. Pengelola tidak bertanggung jawab atas kehilangan dan kerusakan yang terjadi terhadap barang milik penyewa kost.
 19. Terhadap pelanggaran tata tertib ini pengelola kost berwenang menyampaikan teguran .
 20. Dalam hal penyewa telah mendapatkan 3 kali teguran dan tidak menaati tata tertib ini , maka pengelola kost berhak menghentikan perjanjian sewa dan mengeluarkan penyewa dari rumah kost.
 21. Apabila dipandang perlu pengelola kost dapat membuka dan/mengosongkan kamar dengan disaksikan oleh RT/RW setempat.
 22. Kritik,saran dan pertanyaan dapat di sampaikan kepada pemilik kost dengan menghubungi (Nomer hp/telepon).

Demikian Tata tertib ini dibuat demi terjaga nya lingkungan **HitamPutih Kost Syariah** yang nyaman dan aman, Agar dapat di perhatikan, dan di sepakati untuk menjaga dan tidak melanggar Aturan Tata tertib tersebut.

Semarang,

Penghuni Kost

Management
HitamPutih Kost Syariah

()

()

Fatwa Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia No: 108/DSN-MUI/X/2016 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah



DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Jl. Dempo No.19 Pegangsaan - Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021) 3904146 Fax. : (021) 31903288

FATWA

DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA

NO: 108/DSN-MUI/X/2016

Tentang

PEDOMAN PENYELENGGARAAN PARIWISATA BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah,

- Menimbang** :
- a. bahwa saat ini sektor pariwisata berbasis syariah mulai berkembang di dunia termasuk Indonesia, sehingga memerlukan pedoman penyelenggaraan pariwisata berdasarkan prinsip syariah;
 - b. bahwa ketentuan hukum mengenai pedoman penyelenggaraan pariwisata berdasarkan prinsip syariah belum diatur dalam fatwa DSN-MUI;
 - c. bahwa atas dasar pertimbangan huruf a dan b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang pedoman penyelenggaraan pariwisata berdasarkan prinsip syariah.

Mengingat :

1. Firman Allah s.w.t.:

- a. Q.S. Al-Mulk (67): 15:

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذَلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ
وَأَلَيْهِ الشُّكُورُ.

"Dialah yang menjadikan bumi itu mudah bagi kamu, maka berjalanlah di segala penjurunya dan makanlah sebagian dari rezeeki-Nya. Dan hanya kepada-Nya-lah kamu (kembali setelah) dibangkitkan."

- b. Q.S. Nuh (71): 19-20:

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ بِسَاطًا لِتَسْلُكُوا مِنْهَا سُبُلًا فِجَاجًا .

"Dan Allah menjadikan bumi untukmu sebagai hampan, supaya kamu melakukan perjalanan di bumi yang luas itu. "

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia

Ketentuan fatwa DSN-MUI No. 108 terkait hotel syariah

shariaknowledgecentre.id

menggunakan atau-atau yang sesuai fatwa dengan DSN-MUI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kelima : Ketentuan terkait Hotel Syariah

1. Hotel syariah tidak boleh menyediakan fasilitas akses pornografi dan tindakan asusila;
2. Hotel syariah tidak boleh menyediakan fasilitas hiburan yang mengarah pada kemusyrikan, maksiat, pornografi dan/atau tindak asusila;

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia

3. Makanan dan minuman yang disediakan hotel syariah wajib telah mendapat sertifikat halal dari MUI;
4. Menyediakan fasilitas, peralatan dan sarana yang memadai untuk pelaksanaan ibadah, termasuk fasilitas bersuci;
5. Pengelola dan karyawan/karyawati hotel wajib mengenakan pakaian yang sesuai dengan syariah;
6. Hotel syariah wajib memiliki pedoman dan/atau panduan mengenai prosedur pelayanan hotel guna menjamin terselenggaranya pelayanan hotel yang sesuai dengan prinsip syariah;
7. Hotel syariah wajib menggunakan jasa Lembaga Keuangan Syariah dalam melakukan pelayanan.

Keenam : Ketentuan terkait Wisatawan

Wisatawan wajib memenuhi ketentuan-ketentuan berikut:

Ketentuan mengenai penggunaan Akad Ijarah pada poin 13

- Memperhatikan :**
1. Fatwa MUI No. 287 tahun 2001 tentang Pornografi dan Pornoaksi;
 2. Fatwa MUI No. 6/MUNAS VII/MUI/10/2005 tentang Kriteria Maslahat;
 3. Fatwa MUI tentang Panti Pijat tanggal 19 Juli 1982;
 4. Pendapat peserta Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Sabtu, tanggal 01 Oktober 2016 di Bogor;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : FATWA TENTANG PEDOMAN PENYELENGGARAAN PARIWISATA BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH

Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Wisata adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi, atau mempelajari keunikan daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara;
2. Wisata Syariah adalah wisata yang sesuai dengan prinsip syariah;
3. Pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, pemerintah dan pemerintah daerah;

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia



10. Usaha Hotel Syariah adalah penyediaan akomodasi berupa kamar-kamar di dalam suatu bangunan yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan dan atau fasilitas lainnya secara harian dengan tujuan memperoleh keuntungan yang dijalankan sesuai prinsip syariah;
11. Kriteria Usaha Hotel Syariah adalah rumusan kualifikasi dan/atau klasifikasi yang mencakup aspek produk, pelayanan, dan pengelolaan;
12. Terapis adalah pihak yang melakukan spa, sauna, dan/atau massage;
13. Akad *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran atau upah;
14. Akad *wakalah bil ujrah* adalah akad pemberian kuasa yang disertai dengan ujrah dari hotel syariah kepada BPWS untuk melakukan pemasaran.
15. Akad *ju'alah* adalah janji atau komitmen (*iltizam*) perusahaan untuk memberikan imbalan (*reward*/*'iwadh/ju'l*) tertentu kepada pekerja (*'amil*) atas pencapaian hasil (*prestasi/natijah*) yang ditentukan dari suatu pekerjaan (obyek akad *ju'alah*).

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

Nama : Novita Ramadhanti
Tempat Tanggal Lahir : Sukoharjo, 20 November 2002
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat Asal : Oro- Oro Tengah 01/03,
Triyagan, Mojolaban
Nomor HP : 08995296602
Email : novitaramadhanti9@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan

SDN Triyagan 02 lulus tahun 2015
SMPN 1 Jaten lulus tahun 2018
SMAN 1 Mojolaban lulus tahun 2021