

**PRAKTIK SAMSARAH DALAM AKAD SEWA MENYEWA KAMAR  
KOS DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
STUDI KASUS DI KALURAHAN CATURTUNGGAL DEPOK SLEMAN  
YOGYAKARTA**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-  
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM  
ILMU HUKUM ISLAM**

**DIAJUKAN OLEH :**

**ANGGUN LUTFITA**

**16380077**

**PEMBIMBING:**

**Dr. ABDUL MUGHITS, S.Ag., M.Ag.**

**NIP. 19760920 200501 1 002**

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARI'AH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2023**

## ABSTRAK


Masyarakat di kota Yogyakarta dalam rangka memenuhi kebutuhan dan menambah penghasilan, mereka melakukan transaksi sewa-menyewa kamar kos. Dari segi bisnis sewa-menyewa ini sangat menguntungkan, dimana kota Yogyakarta terdapat beberapa Universitas perguruan tinggi sehingga banyak perantauan yang datang dan memilih kamar kos atau kontrakan sebagai tempat tinggalnya. Tetapi banyak diantara pemilik kos yang tidak pandai ataupun tidak memiliki waktu luang untuk mencari penyewa. hal ini berimbas pada transaksi sewa-menyewa yang melibatkan pihak ketiga yaitu makelar. Namun terdapat beberapa kejanggalan diantaranya ketidakjujuran pihak makelar dalam transaksi sewa-menyewa. Terutama penipuan yang berkaitan dengan harga sewa kos yang ternyata tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

Metode penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang data-datanya diperoleh langsung dari lapangan. Karena jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, maka fokus dari penelitian ini adalah data yang didapatkan di lapangan berupa pengamatan, dokumentasi serta wawancara kepada pihak makelar, pemilik kos, dan wawancara penyewa yang menggunakan jasa makelar untuk menyewa kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Hasil penelitian ini menemukan bahwa pemilik kos di Kalurahan Caturtunggal menggunakan jasa makelar untuk praktek sewa-menyewa. Namun terdapat ketidaksesuaian harga pada transaksi tersebut. Pelimpahan kuasa secara lisan tidak bertentangan dengan hukum Islam, tetapi hendaknya para pihak yang berbuat jujur dan dan beritikad baik terhadap sesama agar tidak terjadi perselisihan dan agar tercapainya tujuan dari syariat yaitu demi kemaslahatan serta kesejahteraan manusia.

**Kata Kunci:** Akad Sewa-Menyewa, Makelar, Indekos.

## HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

 Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

### HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudari Anggun Lutfita

Kepada Yth.,  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Anggun Lutfita  
NIM : 1638007t  
Judul : **"Praktik Samsarah Dalam Akad Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam Studi Kasus Di Kelurahan Caturtunggal Depok Sleman Yogyakarta"**.

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah) Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

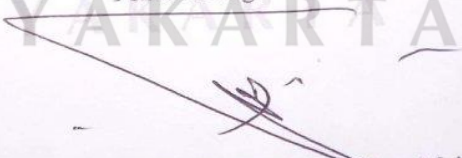
Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 11 Agustus 2023 M.  
12 Muharram 1445 H.

Pembimbing.

  
Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.

NIP. 19760920 200501 1 002

# HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

## PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-993/Un.02/DS/PP.00.9/08/2023

Tugas Akhir dengan judul : PRAKTIK SAMSARAH DALAM AKAD SEWA MENYEWAKAN KAMAR KOS  
DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM ISLAM STUDI KASUS DI KALURAHAN  
CATURTUNGAL DEPOK SLEMAN YOGYAKARTA

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ANGGUN LUTFITA  
Nomor Induk Mahasiswa : 16380077  
Telah diujikan pada : Jumat, 18 Agustus 2023  
Nilai ujian Tugas Akhir : A/B

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

## TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang  
Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 64df1de10edea



Penguji I  
Dr. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 64e651cf5d8f4



Penguji II  
A Hashfi Luthfi, M.H.  
SIGNED

Valid ID: 64e8205fbd1d



Yogyakarta, 18 Agustus 2023  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 64e898c53304d



# HALAMAN SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anggun Lutfita  
NIM : 16380077  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul "Praktik Samsarah Dalam Akad Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam" adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 10 Agustus 2023

Yang menyatakan,

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA



Anggun Lutfita  
NIM: 16380077

## **MOTTO**

*Tidak masalah seberapa lambat kau berjalan asalkan kau tidak berhenti.*

- Confucius



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, bangsa dan negara.
2. Kedua orangtua penulis, yang telah memberikan kasih sayang sejak kecil, memberikan doa, pendidikan pertama dan pelajaran hidup.
3. Saudari-saudariku serta Saudara Iparku segala doa dan support darimu adalah sumber kesabaranku dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Teman-Temanku, pengalaman yang ku hadapi bersama kalian, baik susah dan senangnya perjalanan hidup selama di rantauan ini adalah sesuatu yang akan ku catat sebagai sejarah dalam hidupku.
5. Almamaterku, ilmu yang kau ajarkan sangat lah bermanfaat bagiku.

Semoga kalian tetap dalam lindungan Allah.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN

Transliterasi adalah pengalihan tulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini transliterasi yang dimaksud adalah pengalihan tulisan Bahasa Arab ke Bahasa Latin. Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam skripsi ini menggunakan transliterasi berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

### A. Konsonan Tunggal

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	Ha‘	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha‘	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	Žal	Ž	ze (dengan titik di atas)
ر	Ra‘	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
ص	Šad	Š	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di



			bawah)
ط	Ṭa‘	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za‘	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	=	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	ge
ف	Fa‘	F	ef
ق	Qaf	Q	qi
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	‘el
م	Mim	M	‘em
ن	Nun	N	‘en
و	Waw	W	w
ه	Ha‘	H	ha
ء	Hamzah	=	apostrof
ي	Ya‘	Y	ye

### B. Konsonan Rangkap karena Syaddah

مُتَعَدِّدَةٌ	ditulis	<i>muta’addidah</i>
عِدَّةٌ	ditulis	<i>‘iddah</i>

### C. Ta‘ Marbûṭah di Akhir Kata

#### 1. Bila dimatikan ditulis h

حِكْمَةٌ	ditulis	<i>ḥikmah</i>
عِلَّةٌ	ditulis	<i>‘illah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang al serta bacaan kedua itu terpisah, Maka ditulis dengan h,

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	ditulis	<i>Karāmah al-Auliyā'</i>
--------------------------	---------	---------------------------

3. Bila *ta' marbûṭah* hidup atau dengan harakat fathah kasrah dan ḍammah ditulis t atau h.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	ditulis	<i>Zakāh al-Fiṭri</i>
-------------------	---------	-----------------------

#### D. Vokal Pendek

1.	----- - -----	Fathah	ditulis	a
2.	----- - -----	Kasrah	ditulis	i
3.	----- ----- -----	Ḍammah	ditulis	u

#### E. Vokal Panjang

1.	Fathah + alif إِسْتِحْسَانٌ	ditulis ditulis	ā <i>Istiḥsān</i>
2.	Fathah + ya' mati أُنْتَى	ditulis ditulis	ā <i>Unṣā</i>
3.	Kasrah + yā' mati الْعَوَائِنِ	ditulis ditulis	ī <i>al- 'Ālwānī</i>
4.	Ḍammah + wāwu مَاتِي عُلُومٌ	ditulis ditulis	û <i>'Ulûm</i>

F. Vokal Rangkap

1.	Fathah + ya' mati غريهم	ditulis ditulis	ai <i>Gairihim</i>
2.	Fathah + wawu mati قول	ditulis ditulis	au <i>Qaul</i>

G. Vokal Pendek yang ber Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أنتم	ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	ditulis	<i>u'iddat</i>
إن شكرت	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata Sandang Alif +Lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	ditulis	<i>Al-Qur'ān</i>
القياس	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el)nya.

الرسالة	ditulis	<i>ar-Risālah</i>
النساء	ditulis	<i>an-Nisā'</i>

I. Penulisan Kata-Kata dalam Rangkaian Kalimat  
Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

أهل الرأي	ditulis	<i>Ahl ar-Ra'yi</i>
أهل السنة	ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>

## J. Pengecualian

Sistem transliterasi ini tidak berlaku pada:

- a. Kosa kata Arab yang lazim dalam bahasa Indonesia dan terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, misalnya: AL-Qur'an, hadis, lafaz, shalat, zakat dan sebagainya.
- b. Judul buku yang menggunakan kata Arab, namun sudah dilatin-kan oleh penerbit, seperti judul buku Al-Hijab.
- c. Nama pengarang yang menggunakan nama Arab, tetapi berasal dari negara yang menggunakan huruf Latin, misalnya M. Quraish Shihab, Ahmad Syukri Soleh dan sebagainya.
- d. Nama penerbit di Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya Toko Hidayah, Mizan.
- e. Transliterasi pengarang Kitab berbahasa Arab hanya berlaku dalam footnote, misalnya Ibnu Mandzur.
- f. Istilah-istilah dalam sejarah Islam, misalnya Bani Nadhir dan Perjanjian Hudaibiya.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين. وبه نستعين على أمور الدنيا والدين. اشهدان لا اله الا الله.

واشهدان محمدا رسول الله. اللهم صل وسلم على محمد وعلى اله وصحبه اجمعين. اما بعد

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Allah Swt. atas segala limpahan rahmat, inayah, taufik dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam penulis ucapkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad saw. yang telah membawa dunia ke dalam cahaya Islam.

Dalam penelitian dan penyelesaian skripsi yang berjudul **“Praktik Samsarah Dalam Akad Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam Studi Kasus Kalurahan Caturtunggal Depok Sleman Yogyakarta”** ini, tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Phil. Almakin, S.Ag., M.A., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Gusnam Haris, S. Ag., M. Ag., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Sayariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.



4. Bapak Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu, pikiran dan tenaganya selama bimbingan untuk memberikan pengarahan dan masukan dengan kesabaran selama bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Kepada pihak makelar, penyewa dan pihak yang menyewakan yang telah berkenan menjadi narasumber penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Ibu dosen Fakultas Syariah dan Hukum khususnya segenap dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah banyak memberikan ilmunya selama saya menempuh pendidikan, hingga akhirnya saya dapat menyelesaikan pendidikan perkuliahan sampai akhir di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
7. Seluruh Staff Tata Usaha (TU) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah membantu secara administrasi dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Kepada teman-teman terkhusus kepada teman satu angkatan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah/Muamalah Angkatan 16 yang telah memberikan dukungan dan kenangan. Suatu kebahagiaan bisa mengenal dan bertemu dengan kalian. Semoga selalu terjaga silaturahmi di antara kita.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan, tetapi banyak memberi bantuan baik secara langsung maupun tidak.

10. Terakhir, kepada diri saya sendiri yang mampu berusaha menyelesaikan skripsi ini hingga selesai.

Semoga amal dan jasa mereka semua mendapat balasan yang sebaik-baiknya dari Allah Swt. semoga skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya pembaca. Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih sangat jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan skripsi ini.

Yogyakarta, 10 Agustus 2023 M.

12 Muharram 1444 H

Yang menyatakan,

Anggun Lutfita

NIM: 16380077

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI .....	ii
HALAMAN SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iv
MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN .....	vii
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
BAB II.....	20
LANDASAN TEORITIK.....	20
A. Makelar ( <i>Samsarah</i> ).....	20
B. Sewa-Menyewa ( <i>Al-Ijarah 'Ala Al- 'Ain</i> ) .....	35
BAB III.....	46
PRAKTIK MAKELAR DALAM SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI KALURAHAN CATURTUNGGAL .....	46
A. Keadaan Penduduk Kalurahan Caturtungga .....	46
B. Praktik Pelaksanaan Sewa-Menyewa Kamar Kos dengan Menggunakan Jasa Makelar di Kalurahan Carurtunggal.....	47
C. Bentuk Akad dalam Sewa-Menyewa Kamar Kos dengan Menggunakan Jasa Makelar di Desa Carurtunggal.....	57
BAB IV.....	59
ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK MAKELAR DALAM SEWA-MENYEWA KAMAR KOS DI DESA CATURTUNGGAL.....	59
A. Analisis Hukum Islam Terhadap Bentuk Perjanjian dan Ketidakjujuran Makelar. 59	
B. Pandangan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos Melalui Jasa Makelar.....	65
BAB V.....	70

PENUTUP.....	70
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran-Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA .....	73
LAMPIRAN-LAMPIRAN .....	I



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok yang sangat penting bagi setiap manusia. Sebab tempat tinggal merupakan tempat untuk berteduh ketika hujan maupun panas. Selain itu, rumah juga untuk menyimpan barang-barang serta harta benda. Dalam kehidupan sosial kemasyarakatan, manusia secara naluri adalah makhluk yang senantiasa bergantung dan terikat serta saling membutuhkan kepada yang lain. Karena sifat saling memberikan batasan-batasan. Sikap saling membantu itu harus diterapkan dalam memenuhi kebutuhan hidup diantara mereka Hubungan antara individu dengan lainnya, seperti pembahasan masalah hak dan kewajiban, harta, jual beli, kerja sama dalam berbagai bidang, pinjam meminjam, sewa-menyewa, penggunaan jasa dan kegiatan-kegiatan lainnya yang sangat diperlukan manusia dalam kehidupan sehari-hari sebagaimana telah diatur dalam fikih muamalah.<sup>1</sup>

Salah satu kegiatan ekonomi Islam atau dapat disebut *muamalat* yaitu sewa-menyewa, ini mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dahulu hingga kini. Kita dapat membayangkan

---

<sup>1</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Mu'amalah* (Jakarta: PT. Grafindo Persada 2003), hlm.1.



betapa kesulitan akan timbul dalam kehidupan sehari-hari, seandainya sewa-menyewa ini tidak dibenarkan oleh hukum.<sup>2</sup>

Dalam bahasa arab sewa-menyewa diistilahkan dengan "al-Ijarah". Menurut bahasa ijarah berarti upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum dinamakan sewa-menyewa. Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>3</sup>

Sewa menyewa dibolehkan dalam Islam karena mengandung unsur tolong-menolong dalam kebaikan antar sesama manusia. Kenyataan ini digambarkan oleh Allah Swt. dalam QS. Al-Maidah (3) : 2

وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الأثم والعدوان<sup>4</sup>...

Islam memerintahkan setiap manusia untuk bekerja sepanjang hidupnya. Islam membagi waktu menjadi dua, yaitu beribadah dan mencari kerja.<sup>5</sup> Sebagaimana yang terjadi dalam masyarakat di Kota Yogyakarta dalam rangka memenuhi kebutuhan dan menambah penghasilan, mereka melakukan transaksi sewa-menyewa kamar kos atau kontrakan. Dari segi

<sup>2</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut islam* (Bandung: CV. Diponegoro, 1992), hlm. 320.

<sup>3</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Suatu Pengenalan Umum* (Tazkia Institute, 2000) hlm. 167.

<sup>4</sup> QS. Al-Mā'idah (3) : 2.

<sup>5</sup> Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam, *Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Pers. 2012), hlm. 66.

bisnis sewa-menyewa ini sangat menguntungkan, dimana kota Yogyakarta terdapat beberapa Universitas perguruan tinggi dan juga pabrik-pabrik sehingga banyak perantauan yang datang dan memilih kamar kos atau kontrakan sebagai tempat tinggalnya.

Namun sering kali tidak semua orang mampu untuk melakukan transaksi sewa-menyewa. Dengan hal ini pemilik kos bisa menggunakan jasa makelar untuk menyewakan kos miliknya kepada penyewa dengan harga yang disepakati oleh kedua pihak yaitu antara pemilik kos dan penyewa dengan menggunakan perantara atau makelar. Apabila makelar dapat menyewakan kos tersebut maka akan mendapatkan keuntungan dari hasil sewa tersebut.

Seorang makelar adalah orang yang bertindak sebagai penghubung antara 2 (dua) belah pihak yang berkepentingan,<sup>6</sup> pada praktiknya lebih banyak pada pihak-pihak yang akan melakukan jual-beli. Biasanya pemilik barang menentukan harga jualnya dan jasa untuk makelar atau sekian persen dari harga jual, kemudian makelar mencarikan pembelinya. Tidak ada aturan yang pasti tentang besarnya jasa yang harus diterima makelar.

Dalam islam, praktik makelar disebut *samsarah* (simsar)<sup>7</sup>, berdasarkan konsep fiqih muamalah, eksistensi *samsarah* diperbolehkan, namun harus ditetapkan dalam syarat perjanjian *samsarah*

---

<sup>6</sup> Departemen Pendidikan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi kedua* (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), hlm. 618.

<sup>7</sup> Masyfuk Zuhdi, *Masā'ilul Fiqhiyah* (Jakarta: CV Haji Masagung, 1990), hlm. 121.

agar implementasinya tidak terjadi penipuan diantara para pihak yang terkait dalam transaksi ini.

Namun pada praktik kinerjanya di lapangan banyak berbagai bentuk kerja dari seorang makelar yang ingin untung sendiri dengan mengorbankan salah satu pihak dan tidak ada pertanggungjawaban atas resiko yang mungkin terjadi. Seperti halnya praktik makelar sewa-menyewa kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Daerah istimewa Yogyakarta ini terdapat unsur *garar* (penipuan) yang terlihat pada ketidakpastian terhadap barang yang menjadi objek transaksi baik terkait kualitas kamar kos dan juga upah sehingga ada pihak yang dirugikan. *Garar* hukumnya dilarang dalam syariat Islam, oleh karenanya melakukan transaksi atau memberi syarat dalam akad yang ada unsur ghararnya itu hukumnya tidak boleh. Karena *garar* merupakan akad yang mengandung unsur penipuan, tidak adanya kejelasan suatu barang baik dari sisi harga, kualitas, kuantitas, maupun keberadaannya.<sup>8</sup>

Berangkat dari data di atas penulis tertarik pada praktek makelar yang ada di Kalurahan Caturtunggal, Daerah istimewa Yogyakarta. Dengan memandang seorang makelar yang mempunyai peran aktif dalam mengiklankan objek yang disewakan menggunakan sarana media sosial seperti aplikasi facebook dengan memasang gambar-gambar yang tidak sesuai dengan keadaannya, penyewa tidak diberi tahu secara detail tentang kualitas dan kuantitas objek yang akan disewa.

---

<sup>8</sup> Dahlan, Abdul Aziz (1996). *Ensiklopedi Hukum Islam*. (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve), hlm. 399.

Dengan demikian penulis melakukan penelitian tentang ”Praktik Samsarah dalam Akad Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kalurahan Caturtunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta)”.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah tersebut di atas, akan dapat dirumuskan beberapa sub permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme *samsarah* pada akad sewa menyewa kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik makelar dalam sewa menyewa kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini, sesuai rumusan masalah di atas adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme *samsarah* pada akad sewa menyewa kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Untuk mengetahui tinjauan hukum islam terhadap praktek makelar dalam sewa menyewa kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Dari penelitian yang akan dilakukan oleh penulis, dapat diambil beberapa kegunaan diantaranya:

##### 1) Kegunaan Teoritis

a. Dari segi akademik penelitian ini diharapkan dapat memberikan atau menambah pengetahuan dalam pengembangan hukum islam, khususnya dalam bidang muamalah yang berkaitan dengan kegiatan bisnis sewa menyewa.

b. Diharapkan penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang Hukum Islam terutama tentang hak-hak konsumen dalam kegiatan sewa menyewa, serta memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memilih tempat tinggal yang disewakan oleh pemiliknya melalui makelar, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perlindungan konsumen.

c. Sebagai landasan untuk penulis yang lain tertarik dalam mengkaji ruang lingkup studi hukum tentang praktik sewa menyewa kamar kos menggunakan jasa makelar.

##### 2) Kegunaan Praktis



- a. Bagi pemerintah diharapkan untuk dijadikan sebagai masukan untuk menyusun produk hukum kaitannya dengan perlindungan konsumen.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat tentang praktek sewa menyewa kamar kos dengan perantara makelar yang merugikan pihak konsumen.

#### **E. Telaah Pustaka**

Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan penelitian mengenai praktik makelar dalam sewa menyewa kamar kos dan kontrakan, namun sebelumnya sudah ada penulis yang melakukan penelitian yang berkaitan dengan praktik makelar dalam islam maupun hukum positif yang berupa skripsi dan berikut beberapa penelitian tersebut.

Skripsi yang ditulis oleh Ressa Felinda dengan judul “Praktik Makelar Ditinjau Dari Hukum Ekomi Syariah” hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa makelar dan pihak konveksi telah melakukan kesepakatan yaitu ketika makelar mendapatkan pembeli atau konsumen maka pihak koveksi akan memberikan upah sebesar 10% dari dari total penjualan. Tetapi upah yang diberikan oleh konveksi hanya 6,7%. Hal ini tidak sesuai dengan kesepakatan awal yakni seharusnya makelar mendapatkan upah sebesar 10%.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Ressa Felinda dengan judul “Praktik Makelar Ditinjau Dari Hukum Ekomi Syariah” *Skripsi* fakultas Syariah IAIN Metro (2020).

Skripsi yang ditulis oleh Alif Dico Prastowo dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Rumah Melalui Makelardi Perumahan Kartoharjo Indah Madiun” hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa akad sewa menyewa rumah melalui makelar di Perumahan Kartoharjo Indah Madiun ini tidak sah, karena pihak makelar memperbesar harga sewa tanpa sepengetahuan sipemilik rumah.<sup>10</sup>

Skripsi yang ditulis oleh Dendi Purwagandi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang” hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pemelik kontrakan di desa Situgadung dalam melaksanakan sistem sewa menyewa hanya menggunakan perjanjian dengan lisan, perjanjian secara lisan ini dapat menjadi masalah karena bersifat tidak kuat yang dapat menimbulkan terjadinya *wanprestasi* atau kegagalan kontrak.<sup>11</sup>

Skripsi yang ditulis oleh Heri Purwanto yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik kemakelaran dalam Jual Beli Sepeda Motor (Studi Kasus di Desa Ngerangan Bayat Klaten” penelitian ini menyatakan bahwa praktik makelar dalam jual beli sepeda motor menjadi cara untuk memperlancar kegiatan jual beli ini, akan tetapi dalam praktiknya makelar sering melebihi kewenangannya dalam transaksi jual beli tersebut dengan

---

<sup>10</sup> Alif Dico Prastowo dengan judul Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Rumah Melalui Makelardi Perumahan Kartoharjo Indah Madiun” *skripsi* IAIN Ponorogo (2017).

<sup>11</sup> Dendi Purwagandi “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang” *skripsi* UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (2019).

menaikkan harga tanpa sepengetahuan pemilik motor, ketidakjujuran makelar ini merugikan salah satu pihak sehingga jual beli tersebut tidak sah menurut hukum islam karena bertentangan dengan akad murabahah.<sup>12</sup>

Skripsi yang ditulis oleh Gita Andriyani dengan judul “Provisi Makelar Tentang Jual Beli Mobil Bekas Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi pada *Showroom* Rico Surya Mobil Antasari Bandar Lampung” hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Praktik kerja dari seorang makelar di *showroom* rico surya mobil banyak melakukan berbagai bentuk cara seperti penambahan harga tanpa sepengetahuan kedua belah pihak, menutupi cacat dan mencari keuntungan berlebihan sehingga makelar menekan pihak penjual maupun pembeli untuk mendapatkan keuntungan selain mendapatkan keuntungan dari penambahan harga, makelar juga memperoleh provisi dari pihak *showroom* dan mengorbankan kepentingan salah satu pihak yang tidak bertanggung jawab atas resiko yang mungkin terjadi, walaupun makelar mempermudah transaksi dengan tindakannya namun tindakannya dikatakan tidak diperbolehkan oleh syara’ karena ada

---

<sup>12</sup> Heri Purwanto dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik kemakelaran dalam Jual Beli Sepeda Motor (Studi Kasus di Desa Ngerangan Bayat Klaten” *Skripsi* Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2014).

unsur penekanan, penipuan dan ada unsur yang dirugikan oleh salah satu pihak.<sup>13</sup>

Dari uraian di atas menunjukkan skripsi berjudul Praktik Samsarah dalam Akad Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kalurahan Caturtunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta) ini belum pernah ada yang membahasnya dalam suatu karya ilmiah. Dalam skripsi ini penyusun berusaha untuk meneliti bagaimana bentuk-bentuk kemakelaran dan juga praktik yang dilakukan oleh makelar, dampak positif dan dampak negatif, akad yang terjadi dalam kegiatan sewa-menyewa kamar kos yang dilakukan oleh makelar dan para pengguna jasa makelar. Kemudian penulis ingin mengetahui apakah praktik sewa-menyewa melalui jasa makelar yang terjadi di Kalurahan Caturtunggal telah sesuai atau belum menurut hukum Islam. Untuk mencapai tujuan dari penelitian yang dilakukan, penyusun melakukan observasi dan penelitian semaksimal mungkin serta menggali dari berbagai sumber literatur, sehingga diharapkan akan mendapatkan gambaran

---

<sup>13</sup> Gita Andriyani dengan judul "Provisi Makelar Tentang Jual Beli Mobil Bekas Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi pada Showroom Rico Surya Mobil Antasari Bandar Lampung)" *Skripsi* Fakultas Syariah Uin Raden Intan Lampung, (2019).

mengenai praktik sewa-menyewa melalui makelar yang sesuai dengan hukum Islam.

## F. Kerangka Teoritik

Sewa menyewa dalam Islam atau Ijarah diambil dari kata *الجر* artinya imbalan dari suatu pekerjaan. Sayyid Sabiq mengartikan ijarah yaitu *al-iwadhu* berarti ganti dan *ath-thawab* berarti pahala yang dinamakan *ajru* atau upah.<sup>14</sup> Ulama Syafi'iyah memandang akad sewa menyewa merupakan akad dalam memperoleh dari kemanfaatan suatu barang dimana sera terima dan ganti upahnya telah diketahui.

Pengertian secara terminologi, ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. ijarah secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijārah al-'ain*. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijārah az-zimmah* atau upah mengupah. Sekalipun obyeknya berbeda keduanya dalam konteks fiqh disebut *al-ijārah*.<sup>15</sup>

Pada hakikatnya Islam membolehkan semua bentuk kerja sama dalam sewa menyewa yang berkembang dalam masyarakat, selama kerja

<sup>14</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 13* (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), hlm. 203.

<sup>15</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 117.

sama tersebut mendatangkan manfaat dan tujuan untuk saling tolong menolong antar masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya. Begitu pula praktek kerja sama dalam sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat di Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dimana mereka bekerja sama dalam sewa menyewa kamar kos menggunakan jasa perantara atau makelar.

Ada beberapa ayat Al-Qur'an dan hadits yang memperbolehkan praktik sewa menyewa, antara lain:

Surat Al-Qashash ayat 26

قالت احدهما يابت استأجره ان خير من استأجرت القوي الامين<sup>16</sup>

Surat Al-Kahfi ayat 77

... فوجدنا فيها جدارا يريد أن ينقض فأقامه قال لو شئت لآخذت عليه أجرا<sup>17</sup>

Firman Allah diatas menjelaskan bahwa adanya pembolehan Al-Quran terhadap orang yang diberi upah karena bekerja untuk orang lain.

Menurut Jumhur Ulama, sewa menyewa mempunyai tiga rukun, yaitu:

- a) *Sīgah* (ucapan) *ījāb* (penawaran) dan *qabūl* (penerimaan).
- b) Pihak yang berakad (berkontrak), yang terdiri atas pemberi sewa (pemilik aset).
- c) Objek kontrak yang terdiri atas pembayaran (sewa) dan manfaat dari pengguna aset.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Al-Qashash (28) : 26.

<sup>17</sup> Al-Kahfi (18) : 77.



Makelar dalam Islam disebut *simsar* merupakan “perantara dalam proses jual beli barang atau jasa. Makelar tidak perlu modal uang karena ia hanya bertugas menawarkan barang yang akan dijual kepada pembeli”.<sup>19</sup> Biasanya pemilik barang menentukan harga jualnya dan jasa untuk makelar atau sekian persen dari harga jual, kemudian makelar mencari pembeli. Tidak ada aturan yang pasti tentang besarnya jasa yang harus diterima makelar.

Adapun syarat-syarat untuk sahnya pekerjaan makelar antara lain sebagai berikut:

1. Persetujuan kedua belah pihak (Q.S An-Nisa ayat 29)
2. Obyek akad bisa diketahui manfaatnya secara nyata dan dapat diserahkan.
3. Obyek bukan hal-hal yang maksiat atau haram, seperti mencari untung judi, wanita penghibur dan sebagainya.

يَأْيُهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا<sup>20</sup>

Ayat diatas menunjukkan bahwa dalam melaksanakan akad dalam artian tersirat akad ijarah hendaknya saling meridhoi antara kedua belah pihak.

Dari penjelasan disimpulkan bahwa *samsarah* (makelar) adalah penengah antara penjual dan pembeli atau pemilik barang dengan pembeli untuk melancarkan sebuah transaksi dengan imbalan upah (*ujrah*), bonus

<sup>18</sup> Siti Nur Fatoni, *Pengantar Ilmu Ekonomi* (Bandung; CV Pustaka Setia, 2014), hlm 216.

<sup>19</sup> Boentarto, *Kiat Sukses Jual Beli Mobil* (Jakarta: Puspa Swara, 2005), hlm. 42.

<sup>20</sup> An-Nisā (4) : 29.

atau komisi (*ji'ālah*). Jadi pekerjaan samsarah dalam hal ini berhak menerima imbalan seteha memenuhi akadnya, sedangkan pihak yang menggunakan jasa *samsarah* harus segera memberikan imbalan.

Makelar harus berlaku jujur dan ikhlas menangani tugas yang dipercayakan kepadanya, dengan demikian tidak terjadi penipuan dan memamakan harta orang lain dengan jalan haram. Kesepakatan yang ditandatangani, maka semua pihak harus menepati, tidak boleh ingkar janji.

Untuk sahnya akad samsarah harus memenuhi beberapa rukun yaitu :

- a. *Al-Muta'āqidāni* (makelar dan pemilik harta) Untuk melakukan hubungan kerja sama ini, maka harus ada makelar (penengah) dan pemilik harta supaya kerja sama tersebut berjalan lancar.
- b. *Mahall al-ta'āqud* (jenis transaksi yang dilakukan dan kompensasi) Jenis transaksi yang dilakukan harus diketahui dan bukan barang yang mengandung maksiat dan haram, dan juga nilai kompensasi (upah) harus diketahui terlebih dahulu supaya tidak terjadi salah paham.
- c. *As-Sīgah* (lafadz) atau sesuatu yang menunjukkan keridhoan atas transaksi permakelaran tersebut. Supaya kerja sama tersebut sah maka, kedua belah pihak tersebut harus membuat sebuah aqad

kerja sama (perjanjian) yang memuat hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak.<sup>21</sup>

Kerja sama akan sah, apabila kedua belah pihak harus membuat sebuah akad kerja sama yang memuat hak-hak kewajiban kedua belah pihak. Adapun hikmah adanya *samsarah* adalah manusia itu saling membutuhkan satu sama lain, maka dengan bantuan orang lain yang berprofesi selaku *samsarah* yang paham akan penjualan dan pembelian barang dengan syarat diberi upah atau komisi kepada makelar.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang data-datanya diperoleh langsung dari lapangan.<sup>22</sup> Karena jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, maka fokus dari penelitian ini adalah data yang didapatkan dilapangan berupa pengamatan, dokumentasi serta wawancara kepada pihak makelar serta wawancara kepada pemilik dari kamar kos, dan wawancara kepada penyewa yang menggunakan jasa makelar untuk menyewa kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Keapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

<sup>21</sup> Dept. Agama, *Al-Qur'an dan erjemah* (Jakarta Dept Agama RI 2012), hlm. 699.

<sup>22</sup> Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, cet. ke-1 (Yogyakarta: pustakapelajar, 1998), hlm. 21.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian bersifat deskriptif-analitik, yaitu menggambarkan, menjelaskan dan menganalisa data secara jelas sesuai dengan Hukum Islam kemudian memberikan penilaian secara komprehensif tentang masalah yang dikaji. Dalam hal ini penelitian ditekankan pada praktik makelar dalam sewa menyewa kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

## 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif yang berdasarkan pada hukum islam. Dalam hal ini bagaimanakah pandangan perspektif hukum islam terhadap praktik makelar dalam sewa menyewa kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

## 4. Metode pengumpulan data

### a) Observasi

Pengamatan secara langsung terhadap praktik makelar dalam sewa menyewa kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Serta melakukan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena yang ditemukan.<sup>23</sup>

### b) Wawancara

---

<sup>23</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Resarch* (Yogyakarta:UGM Press,1984), hlm.136.

Mendatangi dan mewawancarai secara langsung kepada makelar serta pemilik dari kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, dan wawancara kepada penyewa yang menggunakan jasa makelar untuk menyewa kamar kos. Hal tersebut dimaksudkan untuk mendapatkan dan menggali informasi secara jelas, sehingga dapat menjadi data yang valid dan sesuai dengan harapan. Kemudian dilakukan pencarian data dengan wawancara terbuka (open interview).

c) Dokumentasi

Dokumentasi digunakan untuk mengabadikan data dan beberapa informasi yang sudah didapatkan dari suatu penelitian. Dokumentasi diperlukan supaya dalam penyusunan penelitian lebih jelas dan bisa untuk dipertanggung jawabkan.

d) Kepustakaan

Kepustakaan merupakan sumber-sumber tertulis yang dibutuhkan dan membantu penulis dalam mendapatkan data terkait dengan penelitian, seperti buku, jurnal, karya ilmiah, serta yang terkait dengan penelitian.

5. Analisis Data

Setelah penyusun mengumpulkan data yang diperoleh maka langkah selanjutnya adalah melakukan analisa terhadap data-data tersebut dengan menggunakan analisa kualitatif dengan cara berfikir

induktif yaitu berangkat dari sebuah kasus yang bersifat khusus kemudian ditarik kepada permasalahan umum yaitu tentang praktik makelar dalam sewa menyewa kamar kos. Kemudian untuk menganalisis penyusun menggunakan metode deduktif yaitu berangkat dari permasalahan umum untuk diambil kesimpulan pada permasalahan khusus.

## **H. Sistematika Pembahasan**

Agar pembahasan skripsi ini dapat dengan mudah dipahami, maka sistematika penyusunan disesuaikan dengan tata cara urutan permasalahan yang ada. Dalam hal ini, penyusun membagi menjadi lima bab yang masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab.

**Bab I**, pendahuluan yang terdiri dari delapan sub bab yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, sistematika pembahasan, yang mana merupakan dasar pengkajian dari bab-bab berikutnya agar saling berkaitan satu dengan yang lainnya.

**Bab II**, berisi tinjauan umum tentang praktek kemakelaran dalam sewa menyewa kamar kos. Serta landasan hukum praktek makelar serta teori-teori pendukung lainnya.

**Bab III**, berisi gambaran umum tentang praktik kemakelaran dalam sewa menyewa kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.



**Bab IV**, merupakan pokok-pokok dari pembahasan penelitian yang berisi tentang analisis sewa menyewa kamar kos dan kontrakan dengan menggunakan makelar, menjelaskan tentang pandangan hukum islam terhadap praktek makelar dalam sewa menyewa kamar kos di Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

**Bab V**, merupakan penutup dan bab terakhir dari penelitian ini, yang terdiri dari kesimpulan dan saran dari hasil analisis yang dilakukan. Pada akhir bab ini dicantumkan daftar pustaka dan lampiran.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian mengenai praktek *Samsarah* dalam sewa-menyewa kamar kos di Kelurahan Caturtunggal ditinjau dari perspektif hukum Islam maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Makelar merupakan bagian dari cara untuk memperlancar sewa-menyewa kamar kos di Kelurahan Caturtunggal, di mana makelar diberikan kuasa dari pemilik kos maupun penyewa yang menggunakan jasa makelar untuk melakukan kerja sama demi lancarnya transaksi sewa-menyewa kamar kos tersebut, akan tetapi dalam prakteknya seringkali seorang makelar melebihi kewenangannya dalam melaksanakan transaksi sewa-menyewa.

Perjanjian secara lisan dibuat atas dasar saling percaya, kejujuran dan itikad baik dari masing-masing pihak. Adapun penambahan harga sewa kos yang dilakukan oleh makelar tanpa sepengetahuan kedua belah pihak yang bertujuan untuk mencari keuntungan yang berlebih dan tidak wajar dapat merugikan kedua belah pihak antara penyewa dan pihak yang

menyewakan, karena terlalu menekan harga dan nantinya makelar akan mendapatkan upah dari hasil kerjanya.

Ketidakjujuran makelar dalam sewa-menyewa dapat menimbulkan perselisihan di kemudian hari dan menyebabkan ketidakrelaan oleh pihak yang merasa dirugikan, sehingga sewa-menyewa tersebut menjadi tidak sah menurut hukum Islam bertentangan dengan akad sewa-menyewa, syarat-syarat makelar, Al-Qur'an dan Sunnah.

2. Hasil keuntungan *simsar* dari sewa-menyewa kamar kos tersebut adalah penipuan atau *garar*. *Simsar* memperbesar harga sewa dengan *musta'jir* tetapi tanpa sepengetahuan *mu'ajir* sebagai pemilik kos. Dampak tersebut bisa merugikan pihak penyewa. Maka dari itu transaksi yang tidak menyediakan informasi lengkap tersebut tidak sah dan bertentangan dengan unsur kejelasan dalam hukum Islam.

## B. Saran-Saran

1. Dari hasil penelitian ini dimaksudkan agar para makelar yang ada di Kelurahan Caturtunggal benar-benar melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ajaran Islam sebagaimana dengan tujuan hukum Islam terhadap sewa-menyewa dan khususnya yang dilakukan oleh makelar.

2. Setelah banyaknya permasalahan yang terjadi, lebih baik kesepakatan perjanjian dibuat secara tertulis. Perjanjian tertulis ini dimaksudkan agar tidak terjadi lagi kesalahpahaman di kemudian hari antara para pihak, karena resiko dari perjanjian lisan yaitu terjadinya ketidakjelasan hak, kewajiban dan batasan-batasan yang diberikan kepada makelar serta dapat terlihat apabila ada salah satu pihak ada yang melakukan penyalahgunaan wewenang, dan nantinya dapat dituntut.
3. Penambahan harga yang dilakukan makelar seharusnya diketahui oleh kedua belah pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, sehingga terciptanya kerelaan dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan.
4. Dari adanya permasalahan diatas, lebih baik Untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat yang akan mengadakan sewa-menyewa, maka pemilik Kos diharapkan mampu memberikan informasi harga dan kondisi kos yang sebenar-benarnya karena hal tersebut merupakan aspek penting dalam meningkatkan peminatnya, contohnya menggunakan aplikasi Mami kos, karena di aplikasi ini pihak penyewa bisa langsung bertransaksi langsung dengan pemilik kos jadi bisa meminimalisir adanya tambahan harga dari pihak makelar.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al – Qur'an/Tafsir Al-Qur'an

Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: Diponegoro, 2000.

### B. Fikih/Usul (Hukum Islam)

Zuhdi, Masyfuk, *Masā'ilul Fiqhiyah*, Jakarta: CV Haji Masagung, 1990.

Qardhawi, Yusuf, *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, Robbani Press, 1997.

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada 2013.

Andriyani, Gita, "*Provisi Makelar Tentang Jual Beli Mobil Bekas Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi pada Showroom Rico Surya Mobil Antasari Bandar Lampung*" Skripsi Fakultas Syariah Uin Raden Intan Lampung, 2019.

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syari'ah: Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001.

Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2003.

Ya'qub, Hamzah, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung: CV. Diponegoro, 1992.

Felinda, Ressa, "*Praktik Makelar Ditinjau Dari Hukum Ekomi Syariah*" Skripsi Fakultas Syariah IAIN Metro, 2020.

- Prastowo, Alif Dico, “*Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Rumah Melalui Makelardi Perumahan Kartoharjo Indah Madiun*” Skripsi IAIN Ponorogo, 2017.
- Purwanto, Heri, “*Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik kemakelaran dalam Jual Beli Sepeda Motor (Studi Kasus di Desa Ngerangan Bayat Klaten)*” Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014.
- Andriyani, Gita, “*Provisi Makelar Tentang Jual Beli Mobil Bekas Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi pada Showroom Rico Surya Mobil Antasari Bandar Lampung)*” Skripsi Fakultas Syariah Uin Raden Intan Lampung, 2019.
- Purwagandi, Dendi “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang*” Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2019.
- Dahlan, Abdul Aziz *Ensiklopedi Hukum Islam*. (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996.
- Haroen, Nasrun, *Fiqh Mu’āmalah cet. ke-2*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Zuhdi, Masjfuk, *Masail Fiqhiyah*, Jakarta: CV.Haji Mas agung, 1993.
- Sabiq, Sayyid, diterjemahkan oleh Marzuki, Kamaluddin A., dkk. *Fikih Sunnah Jilid 12*, Bandung: Alma’arif, 1996.
- Ash- Shiddieqy, TM. Hasbi, *Pengantar Fiqih Mu’āmalah*, Semarang: Pustaka Rizqi Putra, 1997.



Al-khalafi, Syaikh Abdul Azhim Bin Badawai, *Kitab Al-Wājiiz Fil Fiqhis Sunnah Wal Kitabil Aziz*, Jakarta: Pustaka Ibnu Katsir, 2007.

Karim, Helmi, *Fiqih Mu'amalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1993.

Rais, Isnawati dan Hasanuddin, *Fiqih Mu'amalah dan Aplikasinya pada LKS*. Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Syarif Hidayatullah, 2011.

Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

Al-Maragi, Mustafa, *Tafsir Al-Maragi*, alih bahasa Bahrun Abu Bakar V : 27 Semarang :Toha Putra 1988.

### C. Lain-lainnya

Pendidikan, Departemen, *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi kedua*, Jakarta: Balai Pustaka, 1991.

Fatoni, Siti Nur, *Pengantar Ilmu Ekonomi*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2014.

Boentarto, *Kiat Sukses Jual Beli Mobil*, Jakarta: Puspa Swara, 2005.

Azwar, Saifudin, *Metode Penelitian*, cet. ke-1, Yogyakarta : pustakapelajar, 1998.

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Resarch*, Yogyakarta:UGM Press,1984.

Sugiyono, *Metodologi Penelitian Administrasi*, Bandung:Alfabeta,2005.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2011.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. cet, ke-3, Jakarta: Balai Pustaka 1990.

“Bisnis Makelar, Peluang Usaha Potensial,”<https://bisnisukm.com/bisnis-makelar-peluang-usaha-potensial-html>, akses 7 Agustus 2023.

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Seri Perundang-Undangan, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 51/M-DAG/PER/7/2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti.

Ibrahim, Johannes dan, Arini, Desak Gde Dwi, “*Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor*”, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 2:2, Juli 2020.

Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Tranaksi dalam Islam*, Jakarta:Raja Grafindo Persada,2003.

Fitria Ania, “Multi Objek Akad Pembiayaan Rakyat Syariah,” *Jurnal Iqtisad: Reconstruction of Justice and Welfare for Indonesia*, No.9 (2022), hlm. 12.

Wawancara dengan bapak Suroto selaku makelar pada tanggal 1 februari 2022

Wawancara dengan saudari Gita selaku penyewa pada tanggal 2 februari 2022.

Wawancara dengan bapak Suroto selaku makelar pada tanggal 3 februari

2022

Wawancara dengan bapak Aji selaku makelar pada tanggal 3 februari

2022

Wawancara dengan bapak Edi selaku makelar pada tanggal 4 februari

2022

Wawancara dengan ibu Niken selaku pemilik kos makelar pada tanggal 5

februari 2022

Wawancara dengan saudari Karin selaku penyewa pada tanggal 5 februari

2022

Wawancara dengan bapak Suroto selaku makelar pada tanggal 3 februari

2022.

Wawancara dengan bapak Suroto selaku makelar pada tanggal 1 februari

2022.

Wawancara dengan bapak Edi selaku makelar pada tanggal 8 februari

2022

Wawancara dengan bapak Agus Santoso selaku Lurah Caturtunggal pada 1

februari 2022.