



TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK SEWA KAMAR PADA PENGINAPAN WISMA TAMU AL-ISHLAH MA'HAD AL-ZAYTUN

Anisa Fikriatun Khasanah^{1✉}, Imam Prawoto², Rizal Maulana³

^{1,2,3} Hukum Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Al-Zaytun Indonesia

*Corresponding author email: fikriatunkhasanahanisa@gmail.com

Abstrak

Sewa menyewa (ijarah) menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) adalah akad penyewaan barang dalam jangka waktu tertentu dengan kewajiban pembayaran. Dalam konteks penginapan, kamar merupakan fasilitas yang disediakan kepada pengunjung sebagai tempat istirahat. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji praktik sewa kamar di Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah Ma'had Al-Zaytun serta menelaah kesesuaiannya dengan ketentuan KHES. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sumber data utama diperoleh dari hasil wawancara dan observasi, sementara data sekunder diperoleh dari dokumen serta catatan terkait lainnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) praktik sewa kamar di Wisma Tamu Al-Ishlah dilaksanakan melalui pembayaran di muka saat check-in, deposit, dan pelunasan pada akhir masa sewa sesuai kesepakatan antara pihak penginapan dan tamu; (2) menurut KHES, praktik penyewaan kamar di Wisma Tamu Al-Ishlah dapat dianalogikan sebagai akad ijarah, di mana penginapan menyediakan kamar untuk disewa dan tamu berkewajiban membayar sesuai kesepakatan harga awal.

Kata Kunci: Sewa Kamar, Penginapan, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Abstract

According to the Compilation of Sharia Economic Law (KHES), leasing (ijarah) is defined as the rental of goods for a specific period with required payment. In the context of lodging, a room is a facility provided to guests as a place for rest. This study aims to examine the room rental practices at Wisma Tamu Al-Ishlah Ma'had Al-Zaytun and assess its compliance with the KHES regulations. The research adopts a qualitative approach with data collection techniques including interviews, observations, and documentation. Primary data was obtained through interviews and observations, while secondary data was gathered from relevant documents and records. The results of the study show that (1) the room rental practices at Wisma Tamu Al-Ishlah are implemented through upfront payment at check-in, a deposit, and final payment at the end of the rental period as per the agreement between the inn and the guest; (2) according to KHES, the room rental practices at Wisma Tamu Al-Ishlah can be categorized as an ijarah contract, in which the inn provides rooms for rent and guests are required to pay the agreed-upon rate at the outset.

Keywords: Room Rental, Lodging, Compilation of Sharia Economic Law



PENDAHULUAN

Pada saat menjalankan kehidupannya, masyarakat mempunyai hubungan yang baik dengan sesama serta kebutuhan penting lainnya yang mempengaruhi kehidupan mereka, misalnya rumah, kantor, bangunan, area pertanian. Membutuhkan bantuan dari orang lain untuk bertahap hidup adalah salah satu ciri dari manusia, terbukti dengan keseharian masyarakat Indonesia dalam bermuamalah. Dalam berperilaku manusia diatur dalam hukum muamalah dan hukum ibadah (Saputri, 2017). Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* berfirman dalam surat Al-Maidah (5): 2, yakni :

...وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

"Tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah sangat berat siksaan-Nya." (Kemenag RI, 2011).

Dalam tafsir *An-Nur* penjelasan mengenai ayat diatas adalah "Al-Qur'an menyuruh kita saling memberikan pertolongan dalam segala sesuatu yang memberi manfaat kepada umat, baik mengenai dunia maupun mengenai akhirat" (Ash-Shiddieqy, 2000). Dalam tafsir *tahlili* ayat diatas menjelaskan "bahwa orang-orang mukmin tolong menolong sesama dalam berbuat kebaikan dan bertakwa untuk kepentingan dan kebahagiaan mereka. Dilarang tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran serta memerintahkan supaya tetap bertakwa kepada Allah agar terhindar dari siksaan-Nya yang sangat berat" (Kemenag RI, 2011). Sehingga kegiatan bermuamalah seperti jual beli, sewa menyewa merupakan aktivitas yang diperbolehkan.

والأصل في العقود والمعاملات الصحة حتى يقوم دليل على البطلان والتحريم

"Hukum asal dalam muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya." (I'lamul Muwaqi'in, 1/344)

Kaidah tersebut memiliki makna menjelaskan tentang hukum asalnya persyaratan dalam melakukan kegiatan bermuamalah. Persyaratan hukum asalnya adalah diperbolehkan, kecuali ada dalil yang mengharamkan. Sebagaimana yang telah disebutkan bahwasanya muamalah diperbolehkan, maka seseorang tidak diperkenankan melarang sesuatu yang telah menjadi kesepakatan pelaku akad kecuali ada dalil yang melarangnya.

Kegiatan yang berkaitan dengan muamalah salah satunya yaitu sewa menyewa atau ijarah. Ijarah menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah merupakan sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Namun, definisi ini dapat berbeda-beda menurut pemahaman dari masing-masing mazhab. Menurut Hanafiah, ijarah adalah akad yang melibatkan manfaat yang disertai dengan pemberian imbalan. Sedangkan menurut Syafi'iyah, ijarah merupakan akad yang terjadi ketika seseorang mengambil manfaat dari sesuatu dengan imbalan tertentu yang diperbolehkan. Ulama Malikiyah menjelaskan ijarah sebagai pemberian hak kepemilikan atas sesuatu dengan jangka waktu yang telah ditetapkan,

serta memberikan imbalan atas hal tersebut. Definisi ini sejalan dengan pandangan ulama Hanabilah (Az-Zuhaili, 2011).

Dalam konteks hukum Islam, praktik sewa menyewa harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Salah satu ketentuan yang membahas mengenai sewa menyewa atau akad ijarah yaitu Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menurut peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah pedoman yang digunakan hakim mengenai hukum ekonomi menurut prinsip syariah (Manan, 2021). Sesuai dengan pengertiannya kompilasi yang disusun dari berbagai sumber baik dalam tatanan syariah, fiqh, maupun qanun (Elhas, 2020). Untuk menjalankan sewa menyewa dengan benar, ada beberapa rukun yang harus dipenuhi. Pertama, ada sighat (ucapan) yang menegaskan kesepakatan antara penyewa dan pihak yang menyewakan. Kedua, kedua belah pihak yang terlibat harus sepakat dalam akad, yakni penyewa dan pihak yang menyewakan. Terakhir, ada barang atau objek yang menjadi fokus dalam akad sewa menyewa tersebut (Faidah, 2016). Sewa menyewa sering dilakukan oleh masyarakat karena memang tak banyak dari mereka hanya ingin menggunakan suatu barang tapi tidak bersifat tetap, dalam jangka waktu pendek. Selain itu juga banyak orang yang menyewakan berbagai jenis barang ataupun jasa (Mikail, 2013). Salah satunya yaitu menyediakan pelayanan sewa kamar yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk bermalam saat berpergian jauh.

Pengertian penginapan merupakan suatu kamar dimana pengunjung mendapatkan suatu tempat untuk tidur. Namun sekarang penginapan dapat diartikan sebagai suatu tempat dimana seseorang dapat tidur, beristirahat sementara waktu selama dalam perjalanannya tapi juga mendapatkan makan minum dan kebutuhan lainnya (Solihin et al., 2021).

Ma'had Al- Zaytun menyediakan penginapan yang bernama Wisma Tamu Al-Ishlah Ma'had Al-Zaytun yang merupakan salah satu unit yang mempraktikkan akad sewa menyewa, objek yang disewakan adalah kamar penginapan. Dalam mempraktikkan sewa kamar, Pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa kamar harus memiliki pemahaman yang jelas terkait dengan syarat dan ketentuan sewa menyewa. Hal ini penting agar kedua belah pihak dapat menjalankan perjanjian dengan baik dan menghindari adanya kesalahpahaman atau perselisihan di kemudian hari dan mentaati peraturan-peraturan yang telah diterapkan selama menyewa kamar yang merupakan salah satu syarat agar perjanjian sewa kamar sah. Dalam melakukan praktik. Jika salah satu pihak melanggar peraturan maka akan timbul permasalahan yang menyebabkan akad sewa dapat dibatalkan. Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah menyewakan kamar kepada civitas Ma'had Al-Zaytun yaitu karyawan, guru, dosen, mahasiswa, wali santri dan tamu ketika berkunjung ke Ma'had Al-Zaytun. Pembayaran sewa kamar yang dilakukan oleh civitas Ma'had Al-Zaytun bisa dengan cara ditangguhkan kemudian dapat dilunasi dengan memotong upah sebesar harga sewa kamar yang dipesan. Berdasarkan wawancara dengan ketua *resepsionis* untuk pembayaran sewa kamar tamu yang berkunjung ke Ma'had Al-Zaytun bisa melakukan pembayaran dengan tiga cara yaitu dilunasi pada saat *check in*, memberikan uang muka kemudian dilunasi pada saat *check out*, dan dilunasi pembayaran sewa kamar pada saat *check out*.

Dalam segi pembayaran terdapat perbedaan, maka dari itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai praktik sewa kamar berdasarkan tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah berupa peraturan-peraturan yang dibuat oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia. Urgensi dalam pembentukan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah karena alasan yang pertama KHES merupakan kepastian Hukum di Pengadilan Agama, KHES akan menjadi rujukan hakim dalam memutus perkara ekonomi syariah seperti perkara salah satunya yaitu tentang akad *ijarah*. Alasan yang kedua yaitu KHES merupakan perkembangan historis penerapan Ekonomi Syariah, permasalahan tentang muamalah ini merupakan persoalan yang terbuka untuk melakukan diskusi, dibanding dengan permasalahan tentang ibadah. Alasan yang ketiga yaitu KHES merupakan perkembangan legislasi syariah dalam peraturan perundang-undangan (Sulistiani, 2022). Alasan subjektif memilih Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebagai dasar untuk meninjau praktik sewa kamar di penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah Ma'had Al-Zaytun karena tersedianya literatur, referensi tentang akad *ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dan penelitian tentang praktik sewa kamar di penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah Ma'had Al-Zaytun yang ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah merupakan penelitian baru.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan akad sewa kamar di Wisma Tamu Al-Ishlah Ma'had Al-Zaytun, termasuk kepatuhan pihak yang menyewakan dan penyewa terhadap syarat dan ketentuan yang berlaku, serta variasi metode pembayaran sewa kamar bagi civitas Ma'had Al-Zaytun dan tamu umum. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis praktik akad sewa berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagai pedoman hukum ekonomi syariah di Indonesia, guna menilai apakah pelaksanaan akad sewa kamar di Wisma Tamu Al-Ishlah sudah sesuai dengan standar dan prinsip syariah yang diatur dalam KHES sehingga akad tersebut dapat dianggap sah dan legal menurut hukum ekonomi syariah.

METODE

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah kualitatif. Pengumpulan data menggunakan sumber data primer dan sekunder. Penelitian ini menggunakan sumber data primer dari hasil wawancara dari informan penelitian yaitu pengelola dan tamu penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah. Buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah berupa pasal-pasal yang bersangkutan dengan praktik sewa kamar. Kemudian penelitian ini menggunakan sumber data sekunder dari diantaranya buku, jurnal yang dijadikan referensi, dokumen buku tamu, reservasi, kuitansi pemesanan kamar, bukti penerimaan di penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah Ma'had Al-Zaytun. Peneliti akan bertemu langsung untuk melakukan observasi dan wawancara dengan sebelas informan yaitu Ishak Sanusi selaku manajer, Ali Mutadho selaku Koordinator Lapangan, Yunus selaku Ketua resepsionis, Hartono selaku petugas resepsionis, Edy Muzamil selaku petugas *house keeping*, Muhammad Sobirin selaku petugas Restoran, Muhammad Nadi selaku petugas keamanan dan empat pengunjung di penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah Ma'had Al-Zaytun.

Selanjutnya peneliti akan melakukan analisis data dengan cara deskriptif. Peneliti perlu menangkap, mencatat, menganalisis dan menyajikan informasi. Analisis data tidak dapat dipisahkan dari data *collection* dan *archival sources*, analisis data harus segera dilakukan agar dapat menentukan pengumpulan data berikutnya (Fadli, 2021). Kemudian melakukan pengecekan keabsahan data dengan metode triangulasi yaitu uji kredibilitas mengacu pada proses memeriksa data dari berbagai sumber untuk meningkatkan kekuatan teoritis, metodologis, dan interpretatif dari penelitian kualitatif (Sugiyono, 2022).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah Ma'had Al-Zaytun yang beralamatkan di Blok Sandrem Desa Mekarjaya Kecamatan Gantar Kabupaten Indramayu Jawa Barat. Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah Ma'had Al-Zaytun di dirikan pada bulan November 2001 berkembang hingga saat ini. Lokasi Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah berada diujung pesantren Ma'had Al-Zaytun yang mana itu dekat dengan tempat belanja yaitu toko, kantin, cafe sehingga para tamu tidak bingung ketika mencari makan atau minum untuk dikonsumsi dan masjid Al-Hayat yang bisa menjadi tempat beribadah ketika menginap di Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah.

Pemesanan kamar di penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah dilakukan dengan mudah, apabila tamu mengalami kesulitan dalam memesan kamar akan dibantu oleh petugas. Sebagaimana yang disampaikan oleh Parti selaku tamu bahwa pemesanan sewa kamar dilakukan dengan cara langsung datang ke Al-Ishlah kemudian daftar untuk menyewa kamar, alasan menginap di penginapan karena untuk menjenguk anak yang sedang sakit. Pada saat menyewa kamar di penginapan dibantu oleh petugas sehingga tidak pernah mengalami kesulitan. Hal ini juga disampaikan mengenai proses pemesanan dan kemudahan pada saat memesan kamar oleh Lindung selaku tamu bahwa pemesanan kamar dilakukan dengan datang langsung ke penginapan. Alasan menginap di penginapan karena untuk bermalam sebelum acara wisuda. Untuk proses pemesanan kamar dapat dilakukan dengan mudah bisa dilakukan dengan cara via telephone sehingga ketika sudah datang di penginapan hanya untuk mengambil kunci kamar.

Untuk sewa kamar yang ada di Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah Ma'had Al-Zaytun memiliki beberapa jenis kamar yang dapat disewakan dengan harga sewa yang berbeda-beda, berikut ini merupakan contoh reservasi dan bukti kuintasi pembayaran pemesanan serta penerimaan untuk tamu yang memesan kamar berikut :

The image shows a receipt form titled "TANDA PENERIMAAN". It has several fields for recording transaction details: "Terima dari" (Received from), "Uang sejumlah" (Amount of money), "Untuk" (For), and "Rp" (Rupiah). There is also a field for "BK No." (Receipt Number) and a signature line for "Yang menerima" (Receiver).

Gambar 1 Contoh Bukti Tanda Penerimaan Pembayaran

Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah Ma'had Al-Zaytun memberikan beberapa fasilitas yang dapat disewakan kepada para tamunya yaitu kamar dengan berbagai tipe diantaranya standar king dan twin dengan harga Rp 250.000,00/hari. Tipe kamar standar plus king dan plus twin dengan harga Rp 275.000,00/hari, family dengan harga Rp 450.000,00/hari, spesial dengan harga Rp 375.000,00/hari. Selain itu tamu juga bisa memesan extra bed dengan harga Rp 25.000,00/bed, sewa meeting room dengan harga Rp 2.500.000,00/hari dengan kapasitas 200 orang. Dengan adanya penginapan dilingkungan Pesantren Ma'had Al-Zaytun membantu wali santri dan tamu ketika berkunjung dan ingin bermalam.

Dalam praktik sewa kamar diperlukan beberapa tahapan yang harus dilakukan agar bisa menggunakan kamar sesuai dengan waktu sewa yang telah ditentukan dan berikut tahapan-tahapannya yaitu :

Pertama, tamu datang ke Pesantren Ma'had Al-Zaytun karena adanya kepentingan salah satunya untuk menjenguk anaknya yang merupakan santri Ma'had Al-Zaytun. Pemesanan kamar bisa dilakukan dengan dua cara yaitu bisa dengan via telephone ketika sudah memesan petugas resepsionis akan membuatkan reservasi, kemudian saat datang di penginapan tamu bisa mengambil kunci kamar. Cara kedua yaitu tamu datang ke penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah ke bagian resepsionis, petugas resepsionis akan memberikan foto dan list harga kamar kepada tamu yang akan memesan kamar. Ketika sudah memilih jenis kamar yang dipesan, tamu akan melakukan registrasi. Petugas resepsionis akan mencatat pemesanan dari tamu tersebut dalam data reservasi berupa identitas pemesan kamar, jenis kamar yang dipesan, harga kamar, dan mengisi tanda penerimaan.

Kedua, setelah mengisi reservasi tamu bisa melakukan pembayaran dengan tiga cara pembayaran yaitu dengan melunasi pembayaran diawal pada saat memesan kamar, kemudian bisa dengan deposit (menangguhkan pembayaran, membayar setengahnya terlebih dahulu kemudian melunasinya pada saat *check out*), atau bisa dengan cara melunasi pembayaran sewa kamar diakhir masa sewa atau pada saat *check out*. Pembayaran bisa dilakukan berupa cash atau datang langsung ke resepsionis yang disesuaikan dengan jenis kamar yang dipesan. Prosesnya yaitu petugas penginapan akan membuatkan berita acara/tagihan untuk guru dan karyawan ke bagian LKM bagian keuangan kemudian akan dibayarkan sejumlah sewa kamar yang dipesan. Sedangkan untuk dosen ke bagian Keuangan IAI AL-AZIS kemudian akan dibayarkan sejumlah sewa kamar yang dipesan.

Ketiga, kemudian setelah melakukan pembayaran sewa kamar, tamu menyerahkan kartu identitas seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan untuk tamu yang mengajak anaknya yang merupakan santri Ma'had Al-Zaytun harus membawa surat izin dari asrama santri. KTP tersebut digunakan sebagai jaminan selama masa sewa tersebut berakhir.

Keempat, tamu bisa memperoleh kunci kamar dan menggunakan kamar tersebut selama masa sewa kamar tersebut berakhir. Setelah masa sewa kamar tersebut berakhir tamu harus mengembalikan kunci kamar kepada petugas resepsionis. Apabila tamu belum melunasi pembayaran sewa kamar, maka tamu bisa melunasi pembayaran sewa tersebut pada saat *check out*, dalam proses *check out* tersebut resepsionis akan mengembalikan KTP/kartu identitas lainnya yang digunakan sebagai barang jaminan pada saat *check in*.

Dalam melakukan sewa kamar, menyewakan kamar haruslah sesuai dengan Standar Operasional (SOP). Pada saat melakukan wawancara dengan Manajemen penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah, Ishak Sanusi pada hari Minggu 03 Maret 2024 menyampaikan dalam menerapkan standar operasional prosedur (SOP) di Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah ini adalah sesuatu yang harus menjadi perhatian bagi para karyawan, memastikan kualitas pelayanan dan keamanan pada saat tamu akan menginap. Untuk menjaga kualitas pelayanan untuk tamu di Penginapan, petugas House Keeping harus memastikan bahwa kamar sudah siap untuk digunakan baik dari kebersihan kamar dan kelengkapan fasilitas seperti bantal, selimut, sprai, odol, sabun, handuk, sikat gigi dll. Petugas keamanan setiap paginya harus keliling disekitar Penginapan agar memastikan bahwasanya lingkungan sekitar dalam keadaan aman dan nyaman. Petugas restoran setiap paginya harus mengecek stok bahan makanan dan minuman yang akan disediakan ketika para tamu akan memesan makanan dan minuman. Selain itu, peneliti mendapatkan data terkait SOP bagi karyawan untuk jam kerja yaitu masuk pada jam 07.00 s/d 11.30 WIB, kemudian rehat pada jam 11.30 s/d 13.00 WIB, dan melanjutkan jam kerja pada jam 13.30 s/d 19.00 WIB.

Sewa Kamar pada Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah di Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Peneliti telah memaparkan hasil penelitian tentang praktik sewa kamar yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam praktik sewa kamar di Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah. Praktik Ijarah yang dilakukan oleh Resepsionis dengan tamu di Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah sudah sesuai dengan landasan-landasan Hukum Ijarah yaitu memberikan uang sewa sejumlah yang telah menjadi kesepakatan pada saat *check in* yang disesuaikan dengan jenis kamar yang dipesan. Seperti yang sudah dijelaskan dalam surat Al-Kahfi (18) : 94 yang berbunyi:

قَالُوا يٰذَا الْقَرْنَيْنِ اِنَّ يٰأَجُوجَ وَمَآجُوجَ مُفْسِدُونَ فِي الْاَرْضِ فَهَلْ نَجْعَلُ لَكَ خَرْجًا عَلٰى اَنْ تَجْعَلَ بَيْنَنَا وَبَيْنَهُمْ سَدًّا

“Mereka berkata, “Wahai Zulqarnain, sesungguhnya Ya’juj dan Ma’juj adalah (bangsa) pembuat kerusakan di bumi, bolehkah kami memberimu imbalan agar engkau membuatkan tembok penghalang antara kami dan mereka?.” (Kemenag RI, 2011).

Berdasarkan yang terjadi di Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah tamu yang akan menginap memang karena ada kepentingan untuk bertemu dengan anaknya. Tidak ada unsur memaksa jadi sah dan diperbolehkan dalam syariat Islam. Ini sesuai juga sudah disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi ketika melakukan akad. Bagian kedua tentang kategori hukum akad yang terdiri dari Pasal 26 “Akad tidak sah apabila bertentangan dengan: syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum; dan/atau kesusilaan”.

Pasal 27 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah “Hukum akad terbagi ke dalam tiga kategori yaitu akad yang sah, akad yang fasad/dapat dibatalkan, dan akad yang batal/batal demi hukum”. Pasal 28 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah “Akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Akad yang fasad adalah akad yang terpenuhi

rukun dan syarat-syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat. Akad yang batal adalah akad yang kurang rukun dan/atau syarat-syaratnya”.

Bagian Ketiga tentang 'Aib Kesepakatan yang terdiri pasal 29 “akad yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf a adalah akad khilaf. Dilakukan atas perjanjian, tidak mengandung unsur *ghalath* atau khilaf, dilakukan di bawah ikrah atau paksaan, *taghrir* atau tipuan, dan *ghubn* atau penyamaran, akad yang disepakati harus memuat ketentuan. Kesepakatan mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan; terhadap sesuatu hal tertentu, terhadap sesuatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal menurut syariat Islam”. Pasal 31 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang “Paksaan adalah mendorong seorang melakukan sesuatu yang tidak diridainya dan tidak merupakan pilihan bebasnya”.

Pasal 32 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah “Paksaan dapat menyebabkan batalnya akad apabila: pemaksa mampu untuk melaksanakannya, pihak yang dipaksa memiliki persangkaan kuat bahwa pemaksa akan segera melaksanakan apa yang diancamkannya apabila tidak mematuhi perintah pemaksa tersebut. Yang diancamkan menekan dengan berat jiwa orang yang diancam. Hal ini tergantung kepada orang per orang, ancaman akan dilaksanakan secara serta-merta, paksaan bersifat melawan hukum”. Supaya berjalan dengan baik sewa menyewa memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi.

1. *Aqid* (Orang yang melakukan akad)

Dalam praktiknya adanya penyewa, penyewa yaitu petugas *Resepsionis* yang menerima tamu dan melayani ketika tamu ingin memesan kamar. Selain penyewa juga ada yang menyewa yaitu tamu yang ingin menyewa kamar, dimana pihak yang menyewa kamar adalah tamu yang sedang ada kepentingan di Pesantren Ma'had Al-Zaytun, wali santri, mahasiswa IAI AL-AZIS, dan civitas Ma'had Al-Zaytun.

Pemesanan kamar di Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah boleh dari siapa saja mulai dari tamu yang sedang ada kepentingan di Pesantren Ma'had Al-Zaytun, wali santri, mahasiswa IAI AL-AZIS, dan civitas Ma'had Al-Zaytun. Dalam praktiknya pemesanan kamar sangat mudah dilakukan karena jika ada kesulitan pasti akan dibantu oleh petugas. Tamu yang akan menginap merupakan orang dewasa yang sudah bisa membedakan mana yang baik dan buruk, maka dari itu jika tamu membawa anaknya yang merupakan santri Pesantren Ma'had Al-Zaytun harus tetap didampingi oleh orang tua/wali yang sudah cakap hukum dan mempunyai KTP.

Dengan adanya ketentuan tersebut sudah sesuai dengan asas-asas akad dalam Syariah yaitu asas *Hurriyyah at-Ta'auud* (Asas Kebebasan Berakad), tamu bisa memesan kamar dengan datang langsung ke Penginapan atau bisa juga dengan cara via telephone. Kemudian asas *al-Musawah* (Asas Persamaan), tamu membutuhkan penginapan untuk bermalam, kemudian pihak Penginapan memberikan pelayanan dan fasilitas yang dapat digunakan dan dimanfaatkan oleh tamu, dimana masing-masing pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Hal ini disebutkan dalam pasal 23 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang rukun dan syarat akad, “Pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha,

Orang yang berakad harus cakap hukum, berakal, dan *tamyiz*". Pasal 302 "Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh". Pasal 303 "Pihak yang menyewakan haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya".

2. *Ma'qud 'alaih* (Benda yang akan diijarahkan)

Dalam praktik sewa di Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah menyediakan kamar dan fasilitas lainnya yang dikelola dengan baik kemudian disewakan yang sangat bermanfaat untuk tamu yang akan menginap.

Kamar yang sudah dipesan tamu bisa langsung bisa digunakan tamu melalui prosedur pemesanan kamar. Jenis kamar dan fasilitas yang diberikan sudah diketahui oleh kedua belah pihak yakni penyewa kamar dan yang menyewakan kamar mengenai jenis kamar tersebut dan identitas tamu. Pada saat memesan kamar itu dicatat dalam reservasi yaitu jenis kamar, masa sewa, harga sewa, setelah mencatat reservasi tamu akan menerima kunci kamar yang diserahkan pada saat *check in*.

Hal ini disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai benda yang disewakan yaitu pada pasal 22 tentang rukun dan syarat akad "Objek akad adalah amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak, objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna, dan dapat diserahterimakan". Dijelaskan kembali pada pasal 304 tentang syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijarah*, "Penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad *ijarah*, apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan".

3. *Sighat Akad*

Pada saat transaksi sewa menyewa adanya syarat yaitu harus ada ijab qabul adalah adanya orang yang melakukan ijab qabul dan pernyataan ijab qabul harus sesuai dengan peraturan yang telah ditentukan. Dalam melakukan transaksi sewa kamar ini tamu akan datang ke bagian Resepsionis untuk memesan dan melakukan pembayaran yang setelah itu dicatat dalam reservasi dan menerima kuitansi sebagai bukti pemesanan dan adanya kesepakatan untuk memesan kamar. Ijab qabul disini berbentuk menyerahkan kuitansi dan ucapan dari tamu yang ingin memesan kamar, dan Resepsionis yang mencatat pemesanan kamar itu.

Dalam praktik sewa kamar ini harga kamar disesuaikan dengan jenis kamar yang sudah ditetapkan oleh pihak Penginapan yang tercantum dalam list harga. Kemudian untuk bukti pemesanan dan pencatatan reservasi ini yang menjadi bukti pada saat pengambilan kunci kamar jika pemesanan dilakukan secara via telephone. Pencatatan tersebut digunakan sebagai persetujuan adanya pemindahan hak guna kamar dari Penginapan kepada tamu sampai dengan masa sewa tersebut berakhir. Pihak yang melakukan transaksi adalah orang yang ingin memesan kamar, pada saat ini di Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah tidak diperbolehkan memesan kamar atas nama orang lain karena ditakutkan adanya penyalahgunaan yang akan menimbulkan permasalahan. Dengan adanya pencatatan tersebut sesuai dengan asas-asas akad dalam Syariah yaitu asas *al-Kitâbah* (Asas Tertulis), selain itu sesuai dengan asas *Asas ash-Shiddiq*

(Asas Kejujuran). Ini sesuai dengan peraturan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai sighat akad. Pasal 25 tentang rukun dan syarat, “*Sighat* dapat dilakukan dengan jelas dan baik secara lisan, tulisan, dan atau perbuatan. Dijelaskan kembali pada pasal 296 tentang rukun ijarah, “*shighat* akad *ijarah* wajib menggunakan kalimat-kalimat yang jelas dalam akadnya. Namun, mereka juga dapat melakukannya secara lisan, tertulis, atau dengan isyarat”.

Perihal masalah pembatalan pemesanan kamar, pihak penginapan akan menunggu konfirmasi dari tamu apakah jadi memesan kamar dan diberikan waktu hingga keesokan harinya setelah hari pemesanan, jika tamu tidak datang maka dianggap batal. Dan tidak ada pengembalian uang sewa karena memang jarang tamu yang melakukan *Down Payment* (uang muka) pada saat tamu belum datang ke penginapan. Jika ada tamu yang sudah terlanjur melakukan *Down Payment* (uang muka), uang tersebut akan dikembalikan.

Untuk berakhirnya masa sewa kamar atau prosedur check outnya sudah ditentukan oleh pihak Penginapan yaitu batas waktu *check out* itu jam 14.00 WIB, namun pihak penginapan juga memberikan toleransi kepada para tamu karena keterkaitan dengan kepentingan santri bisa sampai dengan sore. Kemudian pada saat waktu *check out* para tamu tinggal laporan saja ke petugas di resepsionis, lalu menyerahkan kunci.

Ini sudah sesuai dengan peraturan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, bagian keenam tentang harga dan jangka waktu ijarah yang terdiri dari pasal 315 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah “Nilai atau harga ijarah antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu, satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan/atau tahun”. Pasal 316 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah “Awal waktu ijarah ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan, waktu ijarah dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak”. Pasal 317 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah “Kelebihan waktu dalam ijarah yang dilakukan oleh *musta’jir*, harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan”.

Ketentuan barang yang bisa dijadikan jaminan dalam praktik sewa kamar ini adalah Kartu Tanda Penduduk (KTP), jika ada kerusakan ataupun kehilangan barang itu yang akan menjadi jaminan, selain itu KTP digunakan untuk kejelasan data identitas. Dengan adanya jaminan barang dan pencatatan identitas penyewa kamar akan menimbulkan kepercayaan antara tamu dengan pihak Penginapan, yang sesuai dengan asas-asas akad dalam Syariah yaitu Asas al-Amânah (Asas Kepercayaan).

Ini juga sesuai dengan pasal-pasal dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai jaminan barang yang disewakan pada menurut pasal 313 “Kerusakan *ma’jur* karena kelalaian *musta’jir* adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad. Apabila *ma’jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta’jir*, maka *mu’ajir* wajib menggantinya, apabila dalam akad *ijarah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma’jur*, maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum”. Pasal 314 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah “Apabila terjadi kerusakan *ma’jur* sebelum jasa yang diperjanjikan diterima secara penuh oleh *musta’jir*. *Musta’jir* tetap wajib membayar uang *ijarah* kepada *mu’ajir* berdasarkan tenggat waktu dan

jasa yang diperoleh, penentuan nominal uang *ijarah* sebagaimana tersebut pada ayat (1) dilakukan melalui musyawarah”.

KESIMPULAN

Praktik sewa kamar ini dilakukan oleh pihak Resepsionis dengan tamu yang datang di Penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah. Ditemukan pada saat penelitian bahwasanya praktik sewa kamar di penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah dapat dilakukan dengan beberapa tahap sebagai berikut: a. Melakukan Registrasi ke bagian resepsionis dengan datang langsung ke Penginapan lalu memilih jenis kamar yang akan disewa atau bisa via untuk santri menggunakan surat rekom asrama, b. Melakukan pembayaran, jika tamu ingin melunasi pembayaran sewa kamar pada saat *check in*, atau bisa dengan deposit. c. Tamu mendapatkan kunci kamar dan dapat menggunakan kamar serta fasilitasnya sampai dengan masa sewa tersebut selesai. d. Ketika masa sewa selesai, maka tamu melakukan *check out* serta mengembalikan kunci kamar dan melunasi pembayaran sewa kamar jika belum dibayar lunas pada saat *check in*.

Transaksi sewa menyewa pada dasarnya merupakan akad yang diperbolehkan, termasuk sewa kamar. Praktik sewa kamar di penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah dapat dianggap sudah sesuai dengan berbagai sumber baik dalam tatanan syariah, fiqh, maupun qanun dalam hal ini adalah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang merupakan ketentuan yang ditetapkan oleh Mahkamah Agung RI melalui peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 02 Tahun 2008 mengenai akad ijarah. Berdasarkan praktik sewa menyewa kamar di penginapan Wisma Tamu Al-Ishlah dapat dianalogikan dalam akad Ijarah karena pihak penginapan menyediakan kamar untuk disewakan kepada tamu yang akan menginap setelah menyewa tamu harus membayar sejumlah harga sewa yang telah ditentukan diawal, hal tersebut bisa disimpulkan bahwasanya sudah sesuai dan sah transaksinya.

DAFTAR RUJUKAN

- Elhas, N. I. (2020). Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Dalam Tinjauan Umum Hukum Islam. *Al-Tsaman: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 2(1), 62-71.
- Fadli, M. R. (2021). Memahami desain metode penelitian kualitatif. *Humanika*, 21(1), 33–54. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1.38075>
- Faidah. (2016). *Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syriah Terhadap Akad Sewa Menyewa Antara Pemilik Tour And Travel Dengan Pemilik Mobil Pribadi Di Kota Malang*. 2016.
- Kemenag RI. (2011). *Al-Qur'an dan Tafsirnya* (Jilid 2). Jakarta: Widya Cahaya.
- Manan, B. (2021). *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (T. L. Nusantara (ed.); Cetakan 1). Malang: Literasi Nusantara.
- Mikail, S. A. (2013). The Fiqh Characterization of Ijārah Mawṣūfah fī Al-Dhimmah: An Analysis of Juristic Views. *ISRA International Journal of Islamic Finance*, 5(2), 169–176. <https://doi.org/10.12816/0002777>
- Ash-Shiddieqy, M. H. (2000). *Tafsir Al-Qur'anul Majid An-Nuur* (N. Shiddiqi & F. H. Ash-

Shiddieqy (eds.); Jilid 2).

- Saputri. (2017). Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan (Study Kasus di Desa Taman Cari Kecamatan Purbolinggo Kabupaten Lampung Timur). *Journal of Materials Processing Technology*, 1(1), 23–24.
- Solihin, Damayanti, I. A. K. W., & Suardani, M. (2021). Pengantar Hotel dan Restoran. *Pengantar Hotel Dan Restoran*, 1–109.
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif* (S. Y. Suryandari (ed.); Edisi ke 3). Bandung: Alfabeta.
- Sulistiani, S. L. (2022). *Hukum perdata Islam: penerapan hukum keluarga dan hukum bisnis Islam di Indonesia*. Bogor: Sinar Grafika.
- Az-Zuhaili, Wahbah. (2011). Terjemah Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid. In D. Fikir (Ed.), *Darul Fikir* (Jilid 5, Vol. 53, Issue 9). Depok: Gema Insani.