

KONSEPS BISNIS RUMAH KOST DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

HERLINA¹; HIDAYANI²

Institut Agama Islam Alquran Al-Ittifaqiah (IAIQI)
Jln. Indralaya Mulia, Kec. Indralaya, Kabupaten Ogan Ilir, Sumatera Selatan 30862
E-mail : herlinaherman26@gmail.com (Koresponding)

Submit: 13 Oktober 2024

Review: 23 Oktober 2024

Publish: 26 Oktober 2024

Abstract: The boarding business is identical to the type of business that is risky because it is related to daily interactions with people from various habits and the purpose of this study is to describe the development of boarding house businesses based on Islamic Sharia and fulfill the provisions of Sharia Economic Law. The measurement and analysis of research data is qualitative, with a descriptive level of explanation. The type and research strategy include case studies and are classified as field research. Data collection and analysis techniques using participant observers and in depth interviews and documents. The results of the study found the concept of a quality boarding business and in accordance with the rules and principles of Islamic economic law. The implementation of a boarding business that is oriented towards the goals of the world and the hereafter begins with honesty, trustworthiness, responsibility and consequences between the owner and the user of the boarding house. The establishment of discipline according to the provisions of Islamic law must be carried out properly and correctly by both parties without exception, in the form of implementing various rules that have been set by the owner of the boarding house, including the discipline of visiting time, restrictions on visiting people, tolerance for togetherness, facilities, helping each other in difficulties or making the environment around the boarding house a family, coordinating various activities outside the habit and supporting each other in every positive activity. The conclusion of the research is that there must be provisions and rules of Islamic law that are binding in the boarding business.

Keywords: *Risky Business, Islamic Law, Facilities, Conditions*

Salah satu jenis usaha yang cukup menjanjikan bagi para pengusaha adalah membuka usaha rumah kost dengan prospek yang baik di masa depan. Pemilihan jenis usaha ini terkait dengan kemudahan dalam memantau mutasi transaksi yang lebih terkontrol dibandingkan dengan usaha lainnya. Manajemen yang terstruktur dengan baik dengan menggunakan teknologi informasi yang canggih membuat pengawasan bisnis rumah kos berjalan dengan baik dan teratur. Namun pada kenyataannya, bisnis ini tergolong berisiko dalam hal pengelolaan sumber daya manusianya, terutama pada lingkungan pengguna rumah kost. Pengguna rumah kost yang merupakan penghuni yang menghasilkan pendapatan bagi pemilik usaha seringkali menjadi titik awal timbulnya masalah dalam bisnis ini. Perbedaan kebiasaan, latar belakang, dan kepentingan menjadi konflik yang tidak sederhana dalam komunitas rumah kost.

Perkembangan bisnis rumah kost semakin pesat, seiring dengan meningkatnya aktivitas mobile di kalangan eksekutif, potensi, efektivitas, dan kontribusi bisnis rumah kost dinyatakan dalam artikel (Sairatin & Suherty, 2021); (Sairatin & Suherty, 2021); (Ekasari, 2019); (Amirrudin Hamzah & Findawati, 2021); (Nugroho et al, 2020); (Putriwara & Iskandar, 2019); (Ispas et al., 2019); (Esfandiari, 2021). Dalam beberapa tulisan ilmiah yang telah disebutkan di atas, dijelaskan bahwa kontribusi bisnis inde kost terhadap pendapatan negara adalah dari pembayaran pajak yang memiliki peran yang sangat penting dalam membantu meningkatkan pembangunan dan perekonomian negara (Kiswanto, 2018); (Rustam et al., 2021).

Namun, kesadaran pemilik rumah kost akan kewajibannya masih tergolong rendah. Hasil penelitian (Kiswanto, 2018) menemukan bahwa sebanyak 100 wajib

pajak tidak membayar pajak, pemahaman tentang pajak kos masih kurang, ketaatan membayar pajak masih rendah, dan waktu pembayaran pajak kost yang relatif singkat. Pelaksanaan kewajiban membayar pajak harus diimbangi dengan hak-hak yang harus dipenuhi oleh pemilik rumah kost. Mengingat bisnis rumah kost berpotensi menjadi rumah kedua bagi anak rantau yang sedang menempuh pendidikan dan mencari nafkah, maka mereka harus mendapatkan gambaran yang jelas mengenai tempat tinggal yang terbaik (Hellyana & Warjiyono, 2019). Pemasaran jenis usaha ini dengan memanfaatkan media sosial untuk memudahkan pencarian lokasi geografis. Dari segi pelayanan, pemilik rumah kos harus dapat memberikan segala fasilitas terbaik dan mengelola lingkungan yang bersih, aman, tertib, dan terjangkau bagi kedua belah pihak. Kebutuhan tempat tinggal (*inde kost*) bagi para perantau merupakan kebutuhan primer dan menjadi pertimbangan utama (Wardhahani & Ramadhani, 2022).

Pengembangan bisnis membutuhkan strategi pemasaran yang tepat untuk menangkap peluang. Dalam penelitian (Lukmanudin, 2022) menemukan bahwa dalam menerapkan strategi pemasaran dengan mempertimbangkan lokasi yang strategis, pemasaran secara online, fasilitas yang memadai, pelayanan yang baik dan berkualitas, serta ketanggapan dalam menanggapi keluhan pengguna inde kost. Profil bisnis inde kost dengan segala kemudahan dan berbagai fitur serta fasilitasnya menciptakan keunggulan kompetitif (Budiastuti, n.d.). Oleh karena itu, perlu dilakukan evaluasi secara berkala dan konsisten terhadap keinginan dan kebutuhan pengguna inde kost dengan membandingkannya dengan jenis indekos lain berdasarkan kriteria evaluasi harga, fasilitas, lokasi, dan ukuran kamar (WIJAYA et al., 2022). Pengguna indekos berasal dari latar belakang dan kehidupan yang berbeda, sehingga sangat diperlukan pengumpulan data secara akurat dan menyeluruh.

Perjanjian yang mengikat untuk menyewa rumah atau rumah kos harus jelas

dan transparan antara kedua belah pihak. Penelitian (Putu Utari Praba et al., 2021) menunjukkan bahwa mekanisme perjanjian sewa menyewa rumah atau indekos merupakan kebiasaan yang tertuang dalam beberapa perjanjian yang tidak dapat ditarik kembali, kecuali ada kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan lain yang cukup penting adalah menyediakan sanitasi lingkungan yang baik, higienis, dan sehat (Gusti & Risandi, 2021) Masalah kegiatan ekonomi dalam kehidupan manusia merupakan salah satu aspek yang menjadi ruang lingkup ajaran Islam.

Alquran menjawab segala kompleksitas permasalahan ekonomi manusia. Ajaran Islam telah merespon berbagai praktik komersial yang dilakukan oleh masyarakat. Berbagai kegiatan ekonomi telah dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya, khususnya di Mekah dan Madinah. Islam memberikan perhatian yang sangat intens terhadap segala bentuk kegiatan ekonomi (Muhyidin, 2020). Dalam menjalankan bisnis harus memperhatikan manajemen risiko untuk meminimalisir kerugian bagi beberapa pihak dengan membuat mekanisme penyelesaian sesuai hukum ekonomi syariah (Firdaus et al., 2021).

Bisnis inde kost termasuk transaksi jual beli dalam bentuk jasa yang bersifat mengikat dengan menggunakan perjanjian yang bersifat sementara. Menurut Hukum Ekonomi Syariah (HES), kedudukan jual beli merupakan salah satu metode pemindahan kepemilikan suatu barang atau jasa. Konsekuensi dari transaksi ini adalah kedua belah pihak yang melakukan akad harus memenuhi hak dan kewajibannya tanpa merugikan salah satu pihak. Pemenuhan hak dan kewajiban tersebut menunjukkan bahwa mekanisme akad jual beli harus sesuai dengan rukun dan syaratnya. Dalam terjadinya suatu transaksi tidak dibenarkan adanya keterpaksaan dan kerugian diantara kedua belah pihak (Musta'idah et al. Pengusaha bisnis rumah kost telah melakukan kegiatan ekonomi produktif, yang bertujuan untuk

mewujudkan kemaslahatan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dan tergolong dalam pemenuhan ibadah kepada Allah SWT (Shovkhalov & Idrisov, 2021).

Dari penjelasan di atas, maka perlu adanya suatu konsep yang mendasari terbentuknya suatu usaha rumah kost yang memenuhi ketentuan dan kaidah Hukum Ekonomi Syariah. Dalam menjawab gagasan dalam bentuk konsepsi tersebut, muncul beberapa pertanyaan: 1) Mengapa perlu adanya konsep yang sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah dalam menjalankan kegiatan usaha rumah kost; 2) Bagaimana cara memenuhi kriteria usaha rumah kost syariah? 3) Bagaimana cara melakukan perbaikan terhadap bisnis rumah kost yang belum memenuhi ketentuan Hukum Ekonomi Syariah? Pembahasan mengenai bisnis rumah kost syariah ini menjadi referensi penting, mengingat banyak sekali jenis bisnis yang kegiatannya mengandung kemaksiatan dan kemudharatan di masyarakat.

METODE

Pelaksanaan penelitian terhadap perkembangan bisnis rumah kos yang sesuai dengan syariat Islam dan memenuhi ketentuan Hukum Ekonomi Syariah menjadi suatu hal yang mendesak seiring dengan meningkatnya kuantitas jenis usaha ini di masyarakat. Pengukuran dan analisis data dalam penelitian ini bersifat kualitatif, dengan tingkat penjelasan deskriptif. Penelitian ini tergolong *field research*. Berdasarkan jenis dan strategi temuan penelitian bersifat studi kasus. Tempat penelitian terletak di Novaris kost dan Yani kost, yang berada di wilayah kota Palembang. Observasi langsung dilakukan di kedua kost dan juga beberapa rumah kost disekitarnya.

Analisis dan pengukuran data menggunakan pendekatan Kualitatif, dengan tingkat eksplanasi deskriptif, yaitu mengumpulkan data yang telah ada dan kemudian data itu dikelompokkan ke dalam kategori-kategori berdasarkan perumusan masalah, jenis data tersebut dengan tujuan dapat menggambarkan permasalahan yang diteliti kemudian dianalisa dengan kerangka

pemikiran berdasarkan studi pustaka., pendapat atau teori para ahli yang relevan. Setelah data terkumpul dan dianalisa, kemudian dituangkan dalam bentuk tulisan dengan menggunakan metode induktif, yaitu pengambilan keputusan atau kesimpulan sesuai dengan permasalahan penelitian.

HASIL

Faktor ekonomi menjadi pendorong utama untuk berinvestasi sehingga dapat meningkatkan pendapatan. Beberapa usahawan rela berkorbankan waktunya untuk mencapai target dalam berinvestasi, sehingga lalai dalam bersosialisasi. Hal ini memperburuk sisi promosi dan bertolak belakang dengan makna silaturahmi yang seharusnya dilakukan antar sesama manusia. Adanya silaturahmi menjadikan pintu rezeki terbuka lebih luas. Berkaitan dengan rezeki diperkuat hadist Rasulullah SAW yang menjelaskan bahwa 9 dari 10 pintu rezeki ada di perdagangan. Namun, bisnis yang sesuai syariah menjadi solusi untuk mendapatkan rezeki yang berkah dan melimpah.

Berikut ini diuraikan 8 (delapan) bisnis syariah yang harus diperhatikan dan diimplementasikan dalam menjalankan segala aktivitas bisnis, antara lain:

a) Tauhid

Secara umum, tauhid merupakan bentuk sikap atau tindakan yang berpedoman pada tuntunan agama Islam. Penerapan tauhid dalam bisnis memiliki tujuan agar tercipta kegiatan mencari keuntungan dan melakukan tindakan sesuai dengan aturan atau norma agama.

b) Prinsip keadilan

Islam mengajarkan untuk berbuat adil dalam berbisnis dan melarang berbuat curang dan zalim.

c) Kebebasan berkehendak

Kebebasan berkehendak dalam bisnis syariah adalah bebas tanpa batas sesuai dengan aturan agama dan tidak menimbulkan dampak yang merugikan

kepentingan orang lain. Kebebasan setiap individu saling menghormati antar sesama demi menjaga kepentingan bersama.

d) Tanggung jawab

Penerapan aturan yang jelas dalam bisnis syariah akan memudahkan dalam mengontrol tanggung jawab setiap pelaku bisnis. Hal-hal yang sangat penting dalam memulai bisnis adalah niat yang benar, tidak ada kebohongan dan keserakahan dalam bersikap dan berperilaku, menjalin akad secara terbuka dan transparan, menciptakan keadilan, keharmonisan, kenyamanan dan keberkahan dalam berbisnis.

e) Tolong Menolong

Bisnis syariah memiliki aspek sosial dengan membagi keuntungan kepada masyarakat yang membutuhkan, baik dalam bentuk zakat, infak, maupun sedekah. Pelaku bisnis harus dapat menempatkan aspek sosial sebagai tujuan utama, mewujudkan kegiatan yang saling tolong menolong dalam memberikan manfaat bersama.

f) Bebas dari Unsur Riba

Transaksi riba masih mendominasi dunia bisnis. Hal ini sangat bertentangan dengan prinsip bisnis syariah yang menerapkan sistem Islam dalam menjalankan aktivitas bisnis.

g) Tidak Melakukan Bisnis yang Ilegal

Salah satu bisnis yang berpotensi memiliki prospek yang baik adalah bisnis rumah kost. Alasan mendasar pemilihan jenis bisnis ini adalah kebutuhan tempat tinggal yang bersifat sementara menjadi semakin meningkat dari tahun ke tahun dan negara Indonesia mengalami defisit perumahan atau memiliki jumlah suplai yang lebih rendah dari permintaan terhadap rumah layak huni. Banyak generasi milenial yang mencari tahu

tentang keberadaan investasi, termasuk properti. Bisnis sewa properti memiliki prospek yang cerah di masa depan. Saat ini, banyak orang yang mencari tempat tinggal sementara, seperti rumah kost. Ada beberapa keuntungan berbisnis kost, antara lain:

1. Permintaan pasar yang tinggi dengan lokasi kost yang strategis.
2. Mendapatkan keuntungan dari bisnis sampingan, seperti jasa laundry dan restoran.
3. Mudah melakukan pengawasan atau *monitoring* secara berkala, dengan mempekerjakan orang dalam mengurus kost.
4. Penghasilan yang diperoleh lebih tinggi dibandingkan jasa rumah kontrakan, terutama ada penambahan berbagai fasilitas yang berkualitas dan berkelas.

Selain niat dan fasilitas, ada hal penting yang harus diperhatikan dalam menjalankan bisnis syariah, yaitu akad. Akad yang digunakan dalam bisnis rumah kost harus jelas dan transparan atau bebas dari *gharar* (ketidakpastian). Dalam menjalankan bisnis rumah kost harus jelas administrasi dan aturan sejak awal transaksi, khususnya ketentuan yang berlaku. Ijab qabul dalam transaksi bisnis kost adalah kesepakatan pengguna untuk melakukan pembayaran, mengerti dan sanggup menjalankan aturan yang berlaku. Dalam melakukan ijab qabul atau akad harus ada kesepakatan yang jelas antara pemilik atau pengurus dengan pengguna kost dan bersifat tidak merugikan salah satu pihak.

Penelitian ini melibatkan rumah kost konvensional dan syariah. Rumah kost konvensional memiliki para pengguna yang terdiri dari laki-laki dan perempuan, sedangkan rumah kos syariah hanya menerima perempuan. Hasil penelitian lebih difokuskan pada aktivitas dan kontribusi rumah kost yang mengikuti aturan syariah, bukan pada jenis kelamin penggunanya.

Dalam hal ini, peneliti menyebut rumah kost dengan para pengguna dengan berbagai gender, yaitu laki-laki dan perempuan sebagai rumah kost konvensional. Sedangkan jenis rumah kost yang hanya terdiri dari satu jenis kelamin saja disebut dengan kost syariah. Kost syariah yang dimaksud hanya terdiri dari para pengguna yang seluruhnya perempuan atau seluruhnya berjenis kelamin laki-laki.

Novaris dan Yani kost terletak di pusat kota Palembang dan melayani segmen pasar yang berbeda. Jenis pekerjaan para pengguna di Novaris kost terdiri dari eksekutif dan mahasiswa. Pekerjaan eksekutif di sini dapat dirinci sebagai karyawan yang menduduki jabatan tertentu, antara lain direktur, manajer, staf ahli kementerian, tim ahli DPRD dan kepala cabang, sedangkan kategori mahasiswa adalah anak rantau yang sedang menempuh pendidikan di Fakultas Kedokteran, baik tingkat strata 1 maupun spesialis. Sedangkan, sebagian besar pengguna di kost Yani adalah mahasiswi yang sebagian besar sedang menempuh pendidikan di salah satu perguruan tinggi negeri berbasis agama di kota Palembang. Berikut ini adalah tarif kost dan tahapan seleksi untuk pengguna kost:

Tarif dan Tahapan Seleksi Pengguna Kos

Nama	Pengguna	Rerata Tarif/bulan (Rp.)	Tahapan Seleksi	Dominan Pekerjaan Pengguna
Novaris	Laki-laki dan Perempuan	2.500.000, ke atas	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Pembayaran bulan atau minggu pertama ➢ Melihat penampilan atau performa awal ➢ Validasi KTP, Kartu Keluarga dan Surat Nikah (untuk yang sudah menikah) ➢ Memberikan informasi tentang ketentuan dan aturan 	Eksekutif dan Mahasiswa Kedokteran
Yani	Perempuan	Dibawah 1.000.000,-	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Surat keterangan atau pengantar dari orang tua atau wali. ❖ Validasi KTP, Kartu Keluarga 	Mahasiswa S1

Peraturan dan ketentuan di Novaris kost harus melihat penampilan dan performa awal kedatangan calon pengguna kost, dengan mempertimbangkan kesopanan, cara berpakaian, dan gerak-geriknya atau perilaku. Calon pengguna kost di Novaris yang telah memenuhi kriteria tarif dan administrasi belum tentu dapat diterima sebagai pengguna kost apabila terlihat atau memiliki penampilan atau perilaku yang tidak sesuai syariah atau tidak lazim bagi seorang muslim. Prioritas seleksi penampilan adalah calon penghuni kost harus berpenampilan sesuai dengan ketentuan syariah Islam. Pertimbangan lain bagi para pengguna yang non-Muslim tetap

dalam koridor penampilan yang sopan dan beretika.

Selanjutnya, petugas kost Novaris melakukan validasi administrasi berupa KTP, KK dan surat nikah (jika berstatus sudah menikah), kemudian melakukan pembayaran awal melalui transfer atau tunai. Kemudian, pengurus kost menjelaskan peraturan rutin bahwa setiap pengguna kost wajib menerima tamu di luar kamar atau tamu diperbolehkan masuk ke dalam kamar jika masuk dalam kategori keluarga yang tertera di Kartu Keluarga dan pasangannya tertera di surat nikah atau akta nikah. Calon pengguna kost dengan status kewarganegaraan asing dengan melihat paspor dan visa yang bersangkutan. Pemantauan dan pengawasan selalu dilakukan dan selalu dilakukan selama ada tamu. Pemasangan media CCTV di beberapa area tertentu merupakan salah satu langkah pengawasan bagi pengguna kost. Selain itu, Novaris kost selalu melakukan evaluasi dengan membuka saran dan kritik yang dapat dituangkan secara langsung atau melalui media sosial, karena kost ini telah menggunakan fasilitas kerjasama dengan salah satu aplikasi bisnis pemasaran di internet.

Dalam memberikan fasilitas kenyamanan, Novaris kost selalu membersihkan setiap kamar secara rutin setiap hari dan memiliki petugas keamanan khusus memantau lingkungan kost dan selalu siaga untuk menampung segala keluhan dari para pengguna. Pelaporan dan koordinasi pengguna kost kepada perangkat Rukun Tetangga (RT) selalu dan konsisten dilakukan oleh pemilik untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. Legalitas usaha berupa HO (sejenis ijin tempat usaha) dan NPWP serta laporan pajak secara rutin dilakukan setiap tahun.

Fasilitas kamar yang disediakan antara lain TV kabel dengan kurang lebih 100 *channel* asing dan nasional, AC, *shower* dengan air panas dan dingin, meja belajar, telepon internal, lemari dengan gantungan baju, wastafel, dan tempat tidur dengan

sprei, selimut, dan bantal. Di luar kamar, terdapat kulkas, dapur umum, meja makan dan kursi. Fasilitas listrik, *laundry* dan fasilitas penyajian makanan serta minuman juga disediakan sesuai dengan kebutuhan pengguna kost. Area berkumpul bersama keluarga dan kolega juga disediakan di lantai 3, misalnya untuk kegiatan *meet and greet* berupa acara *barbeque* atau *bakaran sate*. Sedangkan, kontrol dilakukan oleh pengurus yang berada di lantai bawah. Koordinasi dan komunikasi antara pengguna dan pengurus rumah kost dilakukan secara langsung atau melalui telepon internal.

Yani kost memiliki aturan, yaitu setiap calon pengguna kost harus menyertakan surat pernyataan dari orang tua atau wali, mengingat sebagian besar pengguna kost adalah mahasiswa. Aturan ini bertujuan untuk memperkuat argumen bahwa orang tua atau wali mengetahui secara pasti keberadaan pengguna kost. Tujuan lainnya adalah jika terjadi kejadian yang tidak diharapkan, pemilik atau pengurus kost dapat segera menghubungi orang tua atau wali. Para pengguna Yani kost secara keseluruhan adalah perempuan. Pengurus Yani kost menerima semua keluhan para pengguna kost dan pemilik kost tidak segan langsung turun tangan mengatasi persoalan internal. Fasilitas yang tersedia antara lain tempat tidur dengan sprei dan bantal, kipas angin, meja belajar, dan lemari. Rata-rata pembersihan kamar dilakukan setiap hari. Keamanan dilakukan langsung oleh pemilik dan pengurus kost. Pemasaran yang dilakukan oleh Yani kost berupa promosi dari mulut ke mulut atau tidak menggunakan media sosial.

Sedangkan dalam kegiatan sehari-hari di Novaris kost, para pengguna menitipkan kunci kepada pengurus dan biasanya memberitahukan tentang perubahan saat kembali ke kost. Setelah itu, pengurus kost membersihkan dan merapikan kamar serta lingkungan sekitar. Interaksi antara pengguna kost dengan kerabat, keluarga atau relasinya selalu harus dikoordinasikan dengan pengurus kost, agar tidak terjadi kesalah pahaman. Meskipun pengguna kost terdiri dari berbagai jenis kelamin, namun kegiatan sehari-hari

tetap sesuai dengan syariat Islam. Pemantauan ketat dilakukan sejak pengguna kost bergabung sampai dengan pindah tempat. Para pengguna kost sering merekomendasikan rumah kost kepada keluarga, kerabat atau relasi pada saat mereka tidak menggunakan jasa Novaris kost. Hal ini masuk dalam kategori promosi dari mulut ke mulut tanpa ada biaya.

Faktor penting dalam bisnis jasa ini adalah komunikasi dan menjalin silaturahmi, yang merupakan sarana iklan tersendiri dan cukup jitu. Hal lain yang menambah poin plus dalam jasa ini yaitu selalu sigap mengatasi keluhan dari para pengguna kost, sehingga tercipta kenyamanan dan kepuasan. *Service excellent* ini membuktikan bahwa banyak pengguna kost memutuskan untuk memilih Novaris kost. Pemberian umpan balik kepada pengurus kost dan menganggap pengguna kost sebagai bagian dari keluarga menjadi "*resep maknyus*" dalam memelihara kelanggengan hubungan kedua belah pihak.

Jenis usaha rumah kost yang sesuai dengan ketentuan Hukum Ekonomi Syariah tidak harus dihuni oleh jenis kelamin yang sama, tetapi lebih kepada pemberian pelayanan terbaik kepada para pengguna kost. Selain itu, menerapkan kedisiplinan, aturan yang tegas, dan pemahaman yang jelas kepada para pengguna kost, agar proses ketentuan dan aturan sesuai dengan tujuan syariah. Penggunaan aturan dan ketentuan yang bersifat *win-win solution* antara pengguna dan pemilik atau pengurus kost. Penjelasan yang persuasif dan kooperatif harus diberikan kepada para pengguna kost dengan cara menjelaskan bahwa peraturan yang ada bukan untuk dilanggar tetapi untuk dipatuhi bersama sehingga tercipta suasana yang aman, nyaman, dan kondusif.

Penerapan ketentuan Hukum Ekonomi Syariah pada bisnis rumah kost adalah harus ada kesepakatan dan pemenuhan hak dan kewajiban yang jelas antara kedua belah pihak, sehingga tidak saling merugikan dan menimbulkan ketidaknyamanan. Bisnis rumah kost harus menjalankan prosedur sesuai prinsip Islam.

Pemilik bisnis rumah kost perlu memperhatikan etika dalam berbisnis, pengelolaan keuangan yang transparan dan tanggung jawab sosial terhadap masyarakat sekitar. Bisnis kost syariah harus berlandaskan pada hukum dan prinsip-prinsip Islam dengan tetap menjalankan aturan, hak, dan kewajiban yang telah disepakati. Dalam bertindak dan berperilaku, mereka harus menutup aurat dan memahami penghormatan terhadap privasi, termasuk ajaran agama masing-masing.

Dari sisi peluang pasar selama pandemi virus COVID-19, jumlah pengguna kost di Novaris tidak mengalami perubahan, dalam artian semua kamar kos selalu terisi. Sementara itu, di Yani, rumah kos mengalami penurunan drastis karena para mahasiswa ke rumah masing-masing. Penerapan peraturan dan tata tertib yang ketat dan terarah yang dimulai sejak awal operasional bisnis tidak mempengaruhi pangsa pasar pengguna rumah kost. Untuk lebih jelasnya, kondisi bisnis kost pada masa pandemi dan tidak pada masa pandemi dirinci sebagai berikut:

Kondisi dan Situasi Kos

Nama Kos	Jumlah kamar	Pandemi	Tidak Pandemi	Pekerjaan Pengguna
Novaris	12	Terisi penuh	Terisi penuh (<i>waiting list</i>)	Eksekutif dan Mahasiswa Kedokteran
Yani	16	Kosong	8 – 16 kamar	Mahasiswa

PEMBAHASAN

Segala sesuatu yang haram tidak dibenarkan dalam kegiatan bisnis syariah. Konsep bisnis berbasis syariah merupakan salah satu aspek dari sistem ekonomi syariah. Kesadaran masyarakat yang semakin meningkat mengenai sistem ekonomi yang sesuai dengan nilai-nilai Islam, menyebabkan para pelaku bisnis mencari tahu konsep dan sistem bisnis syariah yang seharusnya. Segala sesuatu yang berasal dari yang halal akan membawa keberkahan yang hakiki. Bentuk keberkahan yang diperoleh berupa keuntungan dan keselamatan di akhirat kelak. Bisnis syariah adalah muamalah yang bersifat bermanfaat atau interaksi antar sesama manusia dalam berbagai aspek kehidupan.

Dalam menjalankan bisnis, seorang muslim harus dapat menyesuaikan diri dengan landasan hukum syariat yang telah ditetapkan oleh Allah SWT. Sebagian besar orang masih

beranggapan bahwa menjalankan bisnis sesuai dengan konsep syariah adalah hal yang sulit. Namun dengan selalu mempelajari atau mendalami hal tersebut secara otomatis mendapatkan kemudahan dalam menjalankannya.

Dalam menjalankan bisnis, seorang muslim harus dapat menyesuaikan diri dengan landasan hukum syariat yang telah ditetapkan oleh Allah SWT. Sebagian besar orang masih beranggapan bahwa menjalankan bisnis sesuai dengan konsep syariah adalah hal yang sulit. Namun dengan selalu mempelajari atau mendalami maka akan mendapatkan kemudahan dalam menjalankannya.

Bisnis syariah digolongkan halal jika unsur-unsur transaksinya masih dalam batas syariat Islam. Sementara itu, bisnis syariah dikatakan haram jika mengandung berbagai hal yang bertentangan dengan ketentuan agama Islam. Beberapa ciri-ciri bisnis menurut ketentuan Hukum Ekonomi Syariah adalah:

1. Ada akad.

Islam sangat memperhatikan akad, tidak hanya akad ijab dan qabul dalam proses pernikahan, tetapi berlaku juga pada akad transaksi jual beli. Transaksi tanpa akad yang jelas, maka hukum bisnisnya bisa berubah menjadi haram dalam Islam.

2. Halal

Salah satu perbedaan bisnis konvensional dan syariah terletak pada hukum halal dan haram. Dalam bisnis konvensional tidak boleh ada batasan produk yang boleh dijual, sedangkan bisnis syariah harus mematuhi ketentuan produk yang boleh diperjualbelikan. Dalam transaksi syariah, jenis produk halal yang dapat dijadikan objek jual beli, yaitu produk yang memiliki kandungan kehalalan secara intrinsik, bukan barang curian atau barang rampasan atau barang selundupan.

3. Tidak mengandung unsur gharar, maysir dan riba

Dalam Islam sangat dilarang melakukan

transaksi yang berpotensi merugikan salah satu pihak. Manusia harus berlaku adil dan tidak boleh zalim dalam bertransaksi atau muamalah antar sesama.

Dalam bermuamalah terdapat beberapa prinsip syariah, yang juga dapat diterapkan dalam bisnis rumah kost, yaitu sebagai berikut:

a) Prinsip Murabahah

Prinsip ini mencakup proses akad antara pemilik atau pengelola dengan pengguna rumah kos secara rinci dan detail. Dalam akad ini, pemilik atau pengelola harus memberikan informasi yang lengkap kepada pengguna kost mengenai fasilitas, harga, kondisi dan aturan yang berlaku. Transaksi harus diselesaikan secara lengkap dengan kesepakatan pembayaran antara pemilik dan pengguna indekos terhadap aturan dan ketentuan yang berlaku.

b) Prinsip Salam

Pada prinsip ini terdapat akad jual beli jasa indekos yang diterapkan dalam transaksi bisnis dengan cara pemesanan. Cara kerja prinsip salam adalah pembeli melakukan pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan menyetorkan uang muka atau dilunasi terlebih dahulu. Kunci kamar kost diserahkan setelah ada persetujuan dari pemilik atau pengurus kost dan pembayaran awal telah dilakukan oleh pengguna kost. Transaksi ini harus memperhatikan perjanjian yang jelas mengenai jasa kost yang meliputi sarana dan prasarana yang disediakan.

Transaksi syariah sangat memperhatikan dan mempertimbangkan konsep halal dan haram dari segi produk, transaksi, pemasaran, dan akad-akad muamalah. Pada dasarnya, transaksi syariah tidak hanya didasarkan pada jual beli untuk mendapatkan keuntungan semata, tetapi lebih kepada bentuk ibadah kepada Tuhan Yang Maha Esa. Hukum Ekonomi Syariah tidak didasarkan pada aspek duniawi, seperti kuantitas atau keuntungan, tetapi memperhatikan halal dan haramnya muamalah. Konsep halal dan haram

mencakup semua jenis transaksi, mulai dari pemanfaatan harta, cara memperoleh harta, perjanjian bisnis, dan semua aktivitas keuangan. Pada umumnya, bisnis berbasis konvensional hanya berfokus pada memaksimalkan keuntungan. Sedangkan, bisnis syariah harus memperhatikan aspek kemaslahatan dan kaidah agama di samping memperoleh pahala dari transaksi. Bisnis yang bersifat syariah memiliki unsur religius, bersifat universal, dan dapat diterapkan dalam segala kondisi. Kegiatan bisnis syariah menjual produk berupa barang dan jasa untuk memperoleh keuntungan berdasarkan ketentuan agama Islam.

SIMPULAN

Dari hasil dan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa konsep bisnis berbasis syariah merupakan salah satu aspek dari sistem ekonomi syariah. Kesadaran masyarakat yang semakin meningkat mengenai sistem ekonomi yang sesuai dengan nilai-nilai Islam, menyebabkan para pelaku bisnis mencari tahu konsep dan sistem bisnis syariah yang seharusnya. Segala sesuatu yang berasal dari yang halal akan membawa keberkahan yang hakiki. Bentuk keberkahan yang diperoleh berupa keuntungan dan keselamatan di akhirat kelak. Bisnis syariah adalah muamalah yang bersifat bermanfaat atau interaksi antar sesama manusia dalam berbagai aspek kehidupan.

Penerapan ketentuan Hukum Ekonomi Syariah pada bisnis rumah kost adalah harus ada kesepakatan dan pemenuhan hak dan kewajiban yang jelas antara kedua belah pihak, sehingga tidak saling merugikan dan menimbulkan ketidaknyamanan. Bisnis rumah kost harus menjalankan prosedur sesuai prinsip Islam. Pemilik bisnis rumah kost perlu memperhatikan etika dalam berbisnis, pengelolaan keuangan yang transparan, dan tanggung jawab sosial terhadap masyarakat sekitar. Bisnis kost syariah harus berlandaskan pada hukum dan prinsip-prinsip Islam dengan tetap menjalankan aturan, hak, dan kewajiban yang telah

disepakati. Dalam bertindak dan berperilaku, mereka harus menutup aurat dan memahami penghormatan terhadap privasi, termasuk ajaran agama masing-masing.

DAFTAR RUJUKAN

- Amirrudin Hamzah, & Findawati, Y. (2021). Boarding House Information System Based on Geographic Location in Sidoarjo. *Procedia of Engineering and Life Science*, 1(1). <https://doi.org/10.21070/pels.v1i1.866>
- Budiastuti, D. (n.d.). *Peluang Investasi Rumah Kost*. 1(1), 214–221.
- Effendy, F., Kartono, & Herawatie, D. (2020). Mobile apps for boarding house recommendation. *International Journal of Interactive Mobile Technologies*, 14(11) 32–47. <https://doi.org/10.3991/ijim.v14i11.11574>
- Ekasari, L. D. (2019). Analisis Tingkat Pengetahuan Pemahaman Dan Kesadaran Pemilik Usaha Kos Tentang Pajak Kos Di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. *Optima*, 2(2), 32. <https://doi.org/10.33366/opt.v2i2.1167>
- Esfandiari, F. (2021). Ethical Draft Preparation of Boarding House Residents in Mulyoagung Village in the New Normal Era. *Jurnal Dedikasi Hukum*, 1(1), 73–86. <https://doi.org/10.22219/jdh.v1i1.16332>
- Firdaus, M. I., Aziz, M. A., Sukoco, D., & Alafianta, N. F. (2021). Investment Cooperation Agreement on Equity Crowdfunding Platform from the Perspective of Sharia Economic Law. *Al-Iktisab: Journal of Islamic Economic Law*, 5(1), 65. <https://doi.org/10.21111/al-iktisab.v5i1.5626>
- Gusti, A., & Risandi, R. (2021). Sanitasi Lingkungan dan Perilaku Sehat pada Rumah Kos Mahasiswa di Lingkungan Kampus Universitas Andalas. *Jurnal Kesehatan Lingkungan Indonesia*, 20(2), 74–81. <https://doi.org/10.14710/jkli.20.2.74-81>
- Hellyana, C. M., & Warjiyono, W. (2019). Perbandingan Metode Simple Additive Weighting (SAW) dan ELECTRE Dalam Pemilihan Tempat Kos di Area Kampus Purwokerto. *Indonesian Journal on Software Engineering (IJSE)*, 4(2), 68–73. <https://doi.org/10.31294/ijse.v4i2.5985>
- Ispas, A., Untaru, E. N., & Candrea, A. N. (2019). Environmental management practices within agritourism boarding houses in Romania: A qualitative study among managers. *Sustainability (Switzerland)*, 11(14). <https://doi.org/10.3390/su11143887>
- Kiswanto, A. A. (2018). Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 3 Tahun 2011. *Economics Development Analysis Journal*, 7(4), 468–482. <https://doi.org/10.15294/edaj.v7i4.27728>
- Muhyidin, M. (2020). Islamic Banking Law Perspective in the Concept of National Law. *Gema Keadilan*, 7(2), 69–83. <https://doi.org/10.14710/gk.2020.8947>
- Musta'idah, D. A., Azizah, Y. H., Witro, D., Ayu, D., & Nurjaman, M. I. (2021). Perlindungan Konsumen Terhadap Jual Beli Coklat Silver Queen Block Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 6(2), 40–57. <https://doi.org/10.24256/alw.v6i2.2376>
- Nugroho, A. M., Citraningrum, A., Iyati, W., & Ahmad, M. H. (2020). Courtyard as tropical hot humid passive

- design strategy: Case study of Indonesian contemporary houses in Surabaya Indonesia. *Journal of Design and Built Environment*, 20(2), 1–12. <https://doi.org/10.22452/jdbe.vol20no2.1>
- Princesswara, P., & Iskandar, D. D. (2019). Determinant Factors of Tax Compliance Level of Boarding House Business Owners in Supporting Locally-Generated Revenue of Semarang. *Media Ekonomi Dan Manajemen*, 34(1), 36–49. <https://doi.org/10.24856/mem.v34i1.816>
- Putu Utari Praba, D. A., Sari Adnyani, N. K., & Sudiarmaka, K. (2021). Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja. *Ganesha Law Review*, 2(2), 132–143. <https://doi.org/10.23887/glr.v2i2.205>
- Roslani, E. R., Fahmidin, C., & Nurul, I. (2022). Sistem Informasi Pembayaran Rumah Kost Berbasis Website pada Elin Kost Garut. *INTERNAL (Information System Journal)*, 5(1), 29–39. <https://doi.org/10.32627/internal.v5i1.529>
- Rustam, A., Rasulong, I., & Nursyafirah, I. (2021). Perspektif Pemilik Usaha Rumah Kos Tenrang Pemahaman Pajak Hotel Terkait Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar. *Amnesty: Jurnal Riset Perpajakan*, 4(1), 141–153. <https://doi.org/10.26618/jrp.v4i1.5312>
- Sairatin, S. S., & Suherty, L. (2021). Analisis Potensi, Efektivitas, dan Kontribusi Pajak Rumah Kost terhadap Pajak Daerah di Kota Banjarmasin. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, 4(1), 99. <https://doi.org/10.20527/jiep.v4i1.3546>
- Sari, R. N., & Hayati, R. S. (2019). Penerapan Metode Multi Attribute Utility Theory (MAUT) Dalam Pemilihan Rumah Kost. *J-SAKTI (Jurnal Sains Komputer Dan Informatika)*, 3(2), 243. <https://doi.org/10.30645/j-sakti.v3i2.144>
- Shovkhalov, S., & Idrisov, H. (2021). Economic and Legal Analysis of Cryptocurrency: Scientific Views from Russia and the Muslim World. *Laws*, 10(2), 32. <https://doi.org/10.3390/laws1002032>
- Solehudin, R. H. (2022). Optimization of Business Strategies for Residential Properties. *KnE Social Sciences*, 2022, 223–237. <https://doi.org/10.18502/kss.v7i12.11521>
- Sri Wdyanti Hastuti, M. A., & Anasrulloh, M. (2020). Pengaruh Promosi Terhadap Keputusan Pembelian. *Jurnal Ilmiah Ecobuss*, 8(2), 99–102. <https://doi.org/10.51747/ecobuss.v8i2.622>
- Wardhahani, K., & Ramadhani, E. (2022). Implementasi Metode Lean Startup dalam Pengembangan Ide Bisnis Aplikasi Golek Kost Berbasis Mobile. *Jurnal Sistem Komputer Dan Informatika (JSON)*, 3(4), 473. <https://doi.org/10.30865/json.v3i4.4261>
- Wijaya, I. N. D., Gandhiadi, G. K., & Harini, L. P. I. (2022). Penerapan Fuzzy Multiple Attribute Decision Making Dalam Pemilihan Tempat Indekos. *E-Jurnal Matematika*, 11(1), 31. <https://doi.org/10.24843/mtk.2022.v11.i01.p357>