

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Ketika manusia melakukan kegiatan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, maka tampak suatu rambu-rambu hukum yang mengaturnya. Rambu-rambu hukum dimaksud baik yang bersifat pengaturan dari Al-Qur'an, Al-Hadis, peraturan perundang-undangan, Ijma', Qiyas maupun istilah lainnya dalam teori-teori hukum Islam. Namun, cara manusia untuk memenuhi kebutuhan dan cara mendistribusikan kebutuhan dimaksud didasari oleh filosofi yang berbeda antara satu kelompok manusia dengan kelompok manusia lainnya, antara satu negara dengan negara yang lainnya. Hal ini terjadi akibat perbedaan agama, ideologi, budaya hukum dan kepentingan politik yang tumbuh dan berkembang dalam suatu komunitas masyarakat.<sup>1</sup>

Allah SWT, menciptakan satu sifat saling membutuhkan antara satu dengan yang lainnya sehingga, manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa adanya bantuan dari orang lain. Sudah menjadi ketentuan Allah SWT, bahwa manusia tidak mungkin mampu memenuhi kebutuhan mereka sendiri. Oleh karena itu, Allah SWT memberikan inspirasi (Ilham) kepada manusia untuk mengadakan penukaran dalam bidang muamalah baik dari bidang jual beli, sewa menyewa, maupun kegiatan muamalah lainnya.

---

<sup>1</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal. 1.

Namun, keleluasaan itu bukan berarti semua cara dapat dikerjakan. Untuk menjamin keselarasan dan keharmonisan antar sesama dibutuhkan adanya kerelaan dalam bermuamalah. Dalam konsep Islam, manusia merupakan cerminan nilai di bidang muamalat, hukum muamalat bersumber dari Al-Qur'an, As-Sunnah dan Ra'yu atau Ijtihad. Muamalah itu adalah semua hukum syari'at yang bersangkutan dengan urusan dunia, dengan memandang kepada aktifitas hidup seseorang, seperti jual beli, tukar menukar, pinjam meminjam, sewa menyewa dan sebagainya. Muamalah juga adalah tata cara atau peraturan dalam hubungan manusia sesama manusia untuk memenuhi keperluan masing-masing yang berlandaskan syari'at Allah SWT, yang melibatkan bidang ekonomi dan sosial Islam.

Permasalahan ekonomi yang dihadapi umat manusia sama tuanya dengan usia keberadaan manusia di muka bumi ini.<sup>2</sup> Kegiatan ekonomi sebagaimana yang didefinisikan merupakan kegiatan manusia dalam bidang produksi, konsumsi dan distribusi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Dalam Islam, sewa menyewa diistilahkan dengan Al-Ijarah. Ijarah merupakan bentuk muamalah yang telah diatur oleh syari'at Islam. Sewa menyewa menjadi praktik muamalah yang masih banyak dijumpai dalam kehidupan sehari-hari hingga saat ini. Sewa menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan Al-Ijarah. Menurut pengertian Hukum Islam, sewa

---

<sup>2</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal.3

menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>3</sup>

Rumah kontrakan merupakan salah satu bagian terpenting dari fenomena perumahan di Indonesia, terlebih dikalangan yang mempunyai pendapatan rendah dari segi ekonomi. Pemerintah bukan tidak memiliki solusi dalam mengatasi fenomena tersebut, namun hal yang mengherankan adalah banyak pemukiman kumuh yang akan didisiplinkan ternyata memiliki sertifikat tanah dan bangunan yang resmi, bahkan sertifikat Hak Milik yang sebenarnya keluar jika rumah tersebut layak huni. Dalam Islam, sewa menyewa biasa disebut dengan Ijarah, semua barang yang mungkin diambil manfaat atau jasanya saja.

Ijarah dapat diartikan melakukan akad dengan mengambil, manfaat barang dan atau jasa yang diterima dari orang lain dengan cara membayar sesuai kesepakatan yang telah ditentukan. Ijarah tidak akan batal karena rusaknya barang yang disewakan. Ijarah adalah pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang dan atau jasa tersebut. Sewa menyewa yang dilakukan harus membawa manfaat bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan.

Apabila tidak ada persetujuan dari pihak penyewa dan orang yang menyewakan dianggap tidak sah karena bisa saja keputusan yang diambil hanyalah satu keinginan dari salah satu pihak. Uang muka bisa merugikan

---

<sup>3</sup> Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012). Hal. 155.

salah satu pihak dan mengurangi tujuan menciptakan kemashlahatan bagi sesama umat.

Tetapi dalam hal ini, pihak yang menyewa rumah kontrakan tersebut telah membayar uang sewa sebesar yang ditentukan oleh pihak pengelola rumah kontrakan tersebut tetapi dengan masa kontrak belum berakhir. Pada awalnya dengan perjanjian akan dikontrak selama satu tahun akan tetapi dalam kurun waktu kurang lebih enam bulan setelah ditempati pihak penyewa rumah telah meninggalkan rumah kontrakan tersebut. Pada perjanjian awal jika masa kontrak belum berakhir maka uang sewa akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian antara kedua belah pihak. Bentuk perjanjiannya adalah berupa lisan dengan disaksikan oleh dua orang saksi baik dari pihak penyewa maupun dari pihak pengelola rumah kontrakan tersebut.

Adanya pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal ataupun pendatang yang ingin mencari tempat tinggal untuk sementara waktu. Disisi lain, ada penduduk yang kelebihan tempat tinggal, bagi mereka yang kelebihan tempat tinggal akan menyewakan rumah mereka kepada orang-orang yang membutuhkan. Dengan adanya keadaan yang demikian, menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa rumah. Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensuil, dimana Undang-Undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum "otomatis", yaitu bila waktu yang ditentukan habis maka tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan sewa

menyewa secara lisan, yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan pada penyewa bahwa akan menghentikan sewanya.<sup>4</sup>

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Memang perikatan itu paling banyak lahir dari perjanjian, tetapi ada juga perikatan yang lahir dari Undang-Undang.

Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat kita temui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena Undang-Undang".<sup>5</sup> Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih".<sup>6</sup> Setiap perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hal. 35

<sup>5</sup> Lihat Pasal 1233 KUH Perdata

<sup>6</sup> Lihat Pasal 1313 KUH Perdata

perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku di dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Sewa menyewa adalah merupakan perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap yang lain.<sup>7</sup> Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, sewa akan berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa memerlukan suatu pemberitahuan pemberhentiannya. Sebaliknya jika sewa menyewa itu dibuat hanya secara lisan, sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa hendak menghentikan sewanya.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti terkait tentang “STUDI KOMPARASI KONSEP PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana konsep perjanjian sewa menyewa rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

---

<sup>7</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Lengkap)*, (Bandung: Sinar Baru Algensido, 1994), hal. 304

2. Bagaimana konsep perjanjian sewa menyewa rumah menurut hukum Islam?
3. Bagaimana persamaan dan perbedaan konsep perjanjian sewa menyewa rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana konsep perjanjian sewa menyewa rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk mengetahui bagaimana konsep perjanjian sewa menyewa rumah menurut hukum Islam.
3. Untuk mengetahui persamaan dan perbedaan konsep perjanjian sewa menyewa rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan menurut Hukum Islam.

### **D. Metode Penelitian**

#### **1. Data Dan Sumber Data**

Yang dimaksud sumber data dalam penelitian adalah subyek darimana data yang diperoleh. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini dikumpulkan dari sumber data:

##### **a. Data primer**

Sumber data primer adalah sumber pertama dimana sebuah data dihasilkan. Data primer dalam penelitian:

##### **1) Fiqh Sunnah**

- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder data yang telah lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang di luar diri penyidik sendiri walaupun sesungguhnya data yang dikumpulkan asli.<sup>8</sup> Dengan kata lain, data sekunder dapat diartikan sebagai data yang akan digali oleh penulis dari apa yang akan diterima oleh penulis secara tidak langsung. Yang termasuk dalam data sekunder adalah sebagai berikut:

- 1) Hukum Perikatan Di Indonesia
- 2) Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian
- 3) Hukum Ekonomi Syari'a

## 2. Metode Dan Instrumen Pengumpulan Data

Teknik adalah cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori-teori, dalil atau hukum-hukum dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian.<sup>9</sup> Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik dokumenter. Teknik dokumenter adalah cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis seperti arsip-arsip dan termasuk buku-buku tentang pendapat, teori, dalil atau hukum dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian.

---

<sup>8</sup> Saifuddin Azwar, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2002), hal.91

<sup>9</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Sebuah Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2004), hal. 23

Dalam penelitian kualitatif teknik ini merupakan alat pengumpul data yang utama.

### 3. Analisis Data

Analisa data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisir data, memilah-milah menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistesisnya, mencari dan menemukan pola, menemukan yang penting dan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.<sup>10</sup> Sedangkan teknik analisa data yang digunakan adalah analisis komparatif (*analysis comparative*) yaitu teknik analisis yang digunakan untuk membandingkan kejadian-kejadian yang terjadi disaat peneliti menganalisa kejadian tersebut dan dilakukan secara terus menerus sepanjang penelitian dilakukan.<sup>11</sup> Berney G. Galaser dan Anselm L. Strauss mengemukakan beberapa Teknik Komparatif Konstan, yaitu: membandingkan kejadian yang dapat diterapkan pada tiap kategori, tahap memadukan kategori-kategori serta ciri-cirinya, tahap membatasi lingkup teori dan tahap menulis teori. Dalam hal ini analisa data terdapat beberapa bagian yaitu:

#### a. Pencacahan atau Pengidentifikasian

Dari paparan latar belakang masalah tersebut diatas kajian ini dapat di identifikasikan sebagai berikut:

---

<sup>10</sup> Lexy. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2002), hal. 7

<sup>11</sup> Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal 64

- 1) Tinjauan hukum baik hukum positif dan hukum Islam, terkait perjanjian sewa menyewa rumah
- 2) Penyewa memutuskan kontrak sebelum habis masa sewa dengan pemilik rumah
- 3) Akad yang dilakukan pada saat transaksi sewa menyewa
- 4) Kerugian yang dialami pihak penyewa selama menempati rumah yang disewa
- 5) Pengetahuan tentang hak dan kewajiban penyewa dan pemilik masih kurang
- 6) Persamaan dan perbedaan perjanjian sewa menyewa rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam

b. Pengolahan Data

Tahapan pengolahan data dalam penelitian ini meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- 1) Identifikasi data, yaitu mencari data yang diperoleh untuk disesuaikan dengan pembahasan yang akan dilakukan dengan menelaah peraturan, buku atau artikel yang berkaitan dengan judul dan permasalahan.
- 2) Klasifikasi data, yaitu hasil identifikasi data yang selanjutnya diklasifikasi atau dikelompokkan sehingga diperoleh data yang benar-benar objektif.

- 3) Penyusunan data, yaitu menyusun data menurut sistematika yang telah ditetapkan dalam penelitian sehingga memudahkan peneliti dalam menginterpretasikan data.

c. Penafsiran (Hermeneutik)

- 1) Pelaksanaan akad atau hasil akhir akad harus sesuai dengan maksud dan tujuan akad, bukan hanya pada kata dan kalimat
- 2) Pada prinsipnya akad harus diartikan dengan pengertian aslinya bukan dengan pengertian kiasannya
- 3) Apabila teks suatu akad sudah jelas, tidak perlu ada penafsiran
- 4) Melaksanakan suatu kalimat dalam akad lebih diutamakan daripada tidak melaksanakan kalimat tersebut
- 5) Apabila arti tersurat tidak dapat diterapkan, dapat digunakan makna yang tersirat
- 6) Jika suatu kata tidak dapat dipahami baik secara tersurat maupun tersirat, kata tersebut diabaikan
- 7) Menyebutkan bagian dari benda yang tidak dapat dibagi-bagi, berarti menyebutkan keseluruhannya
- 8) Kata yang pengertiannya tidak dibatasi, diterapkan apa adanya, sepanjang tidak terbukti ketentuan syariah atau hasil pemahaman yang mendalam, membatasinya
- 9) Jika suatu akad dapat diberikan dua macam pengertian, harus dipilihnya pengertian yang sedemikian yang memungkinkan

akad itu dilaksanakan daripada memberikan pengertian yang tidak memungkinkan suatu pelaksanaan.

d. Pendekatan yang dipakai Dalam Kajian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah studi kepustakaan adalah segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, buku tahunan, ensiklopedia dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain. Studi kepustakaan merupakan suatu kegiatan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu penelitian. Teori-teori yang mendasari masalah dan bidang yang akan diteliti dapat ditemukan dengan melakukan studi kepustakaan. Selain itu seorang peneliti dapat memperoleh informasi tentang penelitian-penelitian sejenis atau yang ada kaitannya dengan penelitiannya. Dan penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya.

Untuk melakukan studi kepustakaan, perpustakaan merupakan suatu tempat yang tepat guna memperoleh bahan-bahan dan informasi yang relevan untuk dikumpulkan, dibaca dan dikaji dicatat dan dimanfaatkan. Seorang peneliti hendaknya mengenal atau tidak merasa asing dilingkungan perpustakaan sebab dengan mengenal situasi perpustakaan, peneliti akan dengan mudah

menemukan apa yang diperlukan. Untuk mendapatkan informasi yang diperlukan peneliti mengetahui sumber-sumber informasi tersebut, misalnya kartu katalog, referensi umum dan khusus, buku-buku pedoman, buku petunjuk, laporan-laporan penelitian, tesis, disertasi, jurnal, ensiklopedi dan surat kabar. Dengan demikian peneliti akan memperoleh informasi dan sumber yang tepat dalam waktu yang singkat. Masalah penulisan dapat ditemukan dari beberapa sumber, yaitu dari pengalaman sendiri, dari teori-teori yang perlu diuji kebenarannya dan dari bahan-bahan pustaka. Setelah masalah penelitian ditemukan, seorang peneliti perlu melakukan suatu kegiatan yang menyangkut pengkajian bahan-bahan tertulis yang merupakan sumber acuan untuk penelitiannya. Kegiatan ini yang juga disebut studi kepustakaan merupakan suatu kegiatan penting yang harus dilakukan oleh seorang peneliti baik sebelum maupun selama penelitian berlangsung. Dalam tulisan ini akan dibahas apa yang dimaksud dengan studi kepustakaan, tujuan, sumber-sumber, hambatan, dan bagaimana melakukan studi kepustakaan. Setelah menemukan masalah yang akan diteliti seorang peneliti akan melakukan kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan penelitiannya. Salah satu diantaranya adalah melakukan studi kepustakaan, yang mungkin sudah dirintisnya ketika masih ada dalam tahap mencari masalah penelitian. Penggunaan pustaka untuk ditinjau secara singkat pada dasarnya bermanfaat menunjukkan

aspek ilmiah dalam penelitian yang akan disusun. Pustaka yang digunakan idealnya adalah pustaka inti yang berkaitan dengan topik penelitian. Pustaka juga menjadi rujukan konsep yang akan diteliti.

Hampir semua penelitian memerlukan studi pustaka. Walaupun orang sering membedakan antara riset kepustakaan dan riset lapangan, keduanya tetap memerlukan penelusuran pustaka. Perbedaan utamanya hanyalah terletak pada fungsi, tujuan dan atau kedudukan studi pustaka dalam masing-masing riset tersebut. Dalam riset pustaka, penelusuran pustaka lebih daripada sekedar melayani fungsi-fungsi persiapan kerangka penelitian, mempertajam metodologi atau memperdalam kajian teoretis. Riset pustaka dapat sekaligus memanfaatkan sumber perpustakaan untuk memperoleh data penelitiannya tanpa melakukan riset lapangan. Idealnya sebuah riset profesional menggunakan kombinasi riset pustaka dan lapangan dengan penekanan pada salah satu di antaranya. Namun ada kalanya mereka membatasi penelitian pada studi pustaka saja. Paling tidak ada tiga alasan kenapa mereka melakukan hal ini. Pertama, karena persoalan penelitian tersebut hanya bisa dijawab lewat penelitian pustaka dan mungkin tidak bisa mengharapkan datanya dari riset lapangan. Kedua, studi pustaka diperlukan sebagai satu tahap tersendiri yaitu studi pendahuluan untuk memahami gejala baru yang terjadi dalam masyarakat. Ketiga, data pustaka tetap andal untuk menjawab persoalan penelitiannya. Setidaknya ada empat ciri utama

studi kepustakaan. Pertama, peneliti berhadapan langsung dengan teks dan data angka dan bukannya dengan pengetahuan langsung dari lapangan atau saksi mata berupa kejadian, orang atau benda-benda lain. Kedua, data pustaka bersifat siap pakai. Ketiga, data pustaka umumnya adalah sumber sekunder yang bukan data orisinal dari tangan pertama di lapangan. Keempat, kondisi data pustaka tidak dibatasi oleh ruang dan waktu. Banyak yang menganggap bahwa riset perpustakaan identik dengan buku-buku. Anggapan ini tidak salah namun selain buku-buku ada juga data yang berupa dokumen, naskah kuno dan bahan non cetak lainnya. Jadi, perpustakaan juga menyimpan karya non cetak seperti kaset, video, microfilm, mikrofis, disket, pita magnetik, kelongsong elektronik dan lainnya.

#### **E. Sistematika Penulisan Skripsi**

Penulisan skripsi ini disusun secara sistematis agar mempermudah pembahasan dalam penelitian ini, sistematika pembahasannya sebagai berikut:

Bab Pertama adalah Pendahuluan yang berisi tentang pokok-pokok pikiran atau landasan permasalahan yang melatarbelakangi penulisan proposal ini, sehingga memunculkan gambaran isi tulisan yang terkumpul dalam Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian yang digunakan.

Bab Kedua mengenai Konsep Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bab Ketiga tentang Konsep Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Menurut Hukum Islam.

Bab Keempat tentang Persamaan Dan Perbedaan Konsep Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam.

Bab kelima merupakan Bab Penutup Kesimpulan yang menjawab Rumusan Masalah dan dilengkapi dengan saran-saran. Selain itu pada bab terakhir ini dilengkapi dengan Daftar Pustaka dan lampiran-lampiran yang dianggap perlu.