

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama *rahmatan lil 'alamin*, dengan kedatangan Islam ke dunia membawa kedamaian dan ketenangan bagi semua manusia. Kedatangan Islam tidak saja membawa rahmat bagi manusia melainkan juga menjadi rahmat bagi semua makhluk ciptaan Allah. Konsep Islam sebagai rahmatan lil 'alamin berkonsekuensi logis bahwa Islam memberikan solusi bagi semua permasalahan makhluk hidup<sup>3</sup>. Sementara itu, manusia diciptakan oleh Allah SWT sebagai makhluk yang lebih sempurna dari pada makhluk yang lain, sesuai dengan hakikat wujud manusia dalam kehidupan di dunia, yakni melakukan tugasnya sebagai khalifah di muka bumi, yang mana manusia diberi amanah untuk memberdayakan seisi alam dengan sebaik-baiknya demi kesejahteraan seluruh makhluk. Agar mencapai tujuan suci ini, manusia tidaklah terlepas dari Al-Qur'an dan Hadis maupun perilaku dari Nabi dan Rasul-Nya.

Konsep Islam sebagai rahmatan lil 'alamin juga berlaku dalam bermuamalah. Muamalah merupakan cabang ilmu dalam cakupan ilmu fiqh yaitu fiqh muamalah. Aturan syariah dalam muamalah hanya bersifat umum. Islam tidak menjelaskan tataran teknis dalam bermuamalah. Aturan yang ada hanya berupa prinsip-prinsip dasar atau kaidah-kaidah yang

---

<sup>3</sup> Icol Dianto, *Peranan Dakwah Dalam Proses Pengembangan Masyarakat Islam*, Jurnal HIKMAH, Vol. 12, No. 1, Juni 2018, dalam <http://repo.iain-padangsidempuan.ac.id/457/1/B7.pdf>, diakses pada hari Senin 1 Februari 2021

bersifat general. Sehingga Islam membebaskan manusia untuk berinovasi dan menciptakan transaksi dan kegiatan ekonomi sesuai dengan kemajuan zaman selama transaksi atau kegiatan itu tidak menyimpang dari prinsip dasar yang sudah diatur dalam syariah Islam<sup>4</sup>.

Islam melarang praktik-praktik muamalah yang bertentangan dengan prinsip akhlak, antara lain haram berbuat zalim, menipu, berbuat curang, memanipulasi timbangan dan lain sebagainya. Sebab itu, semua bertentangan dengan kaidah akhlak: “Pergaulilah orang lain sebagaimana kamu ingin orang lain memergauli kamu.” Sebagaimana kita tidak mau dicurangi, maka janganlah kita mencurangi orang lain. Sebagaimana kita tidak ingin ditipu, janganlah kita menipu orang lain. Muamalah tanpa akhlak hanya akan membuka ruang persaingan yang tidak sehat. Orang hanya akan berpikir bagaimana caranya untuk mendapatkan keuntungan sebanyak-banyaknya. Tidak peduli apakah dilakukan dengan cara yang halal atau tidak<sup>5</sup>.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lingkup muamalah adalah sewa menyewa (*ijarah*). Sewa menyewa (*ijarah*) adalah suatu perjanjian tentang pemakaian dan pengambilan manfaat dari suatu benda, binatang, atau manusia<sup>6</sup>. Jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain, dengan terjadinya akad sewa-menyewa tersebut, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan baik berupa

---

<sup>4</sup> Muhammad Abdul Wahab, *Pengantar Fiqh Muamalat*, (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018), hal. 12

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal. 14

<sup>6</sup> Syafi'i Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Pekanbaru: Suska Press, 2008), hal. 131

manfaat barang, seperti kendaraan, rumah, tanah, maupun manfaat tenaga serta pikiran orang dalam bentuk pekerjaan tertentu<sup>7</sup>. Dalam melakukan suatu kesepakatan, diperlukan adanya suatu akad.

Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat perjanjian sewa menyewa (*ijarah*), apakah perjanjian tersebut bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Menurut ulama mazhab Hanafi, perjanjian sewa menyewa bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat '*udzur*' dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian, seperti karena meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum (*gila*)<sup>8</sup>. Jumhur ulama berpendapat bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut bersifat mengikat kedua belah pihak, kecuali ada cacat atau barang yang menjadi objek sewa menyewa tersebut tidak dapat dimanfaatkan<sup>9</sup>.

Para ulama fiqh sepakat bahwa keridhaan (*kerelaan*) merupakan dasar berdirinya sebuah akad. Allah SWT telah melarang kaum muslim untuk memakan harta orang lain secara bathil. Secara bathil dalam konteks ini sangat luas<sup>10</sup>, diantaranya melakukan akad yang bertentangan dengan syara', seperti dalam melakukan transaksi yang berbasis riba, transaksi yang bersifat *maisir*, maupun transaksi yang mengandung unsur penipuan.

Berbeda dengan ketentuan-ketentuan fiqh tentang sewa menyewa tersebut, di desa Plosokandang ditemukan praktik sewa menyewa kos yang

---

<sup>7</sup> Idri, *Hadis Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Kencana, 2017), hal. 233

<sup>8</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 284

<sup>9</sup> Idri, *Hadis Ekonomi...*, hal. 241

<sup>10</sup> Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II Teori Dan Praktik*, (Jepara: UNISNU PRESS, 2019), hal. 8

terindikasi melanggar ketentuan. Diketahui terdapat salah satu kos yang dimana pemilik kos mengubah isi perjanjian yang telah disepakati antara pemilik kos dan penyewa kos. Kos tersebut bernama kos PS<sup>11</sup>.

Pemilik kos telah mengubah perjanjian isi sewa kamar kos tanpa adanya pemberitahuan sebelumnya oleh pemilik kos ataupun terjalin kesepakatan kembali dengan para penyewa kos. Kesepakatan harga sewa kos yang awalnya Rp. 400.000, 00 bersih (tidak ada penambahan harga diluar fasilitas yang disediakan kos) untuk perbulannya, terjadi penambahan jika penyewa membawa alat elektronik seperti magic com, setrika, dan kipas angin. Seakan-akan pemilik kos dengan sesuka hati mengubah isi perjanjian yang telah disepakati<sup>12</sup>. Meskipun, hak dari penyewa kos PS tersebut bertambah. Hal ini juga dapat membebani penyewa kos tersebut secara ekonomi. Maka dari itu penulis mengambil judul skripsi **“Penggubahan Sepihak Isi Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Di Kos PS, Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka muncul beberapa permasalahan yang bisa dijadikan penelitian, diantaranya adalah:

---

<sup>11</sup> Recky Hermawan, Wawancara pada hari Jumat tanggal 29 Juli 2020, pukul 13.55

<sup>12</sup> Recky Hermawan, Wawancara pada hari Jumat tanggal 29 Juli 2020, pukul 13.55

1. Bagaimana praktik perubahan secara sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar di kos PS Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik perubahan secara sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar di kos PS Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk memahami praktik perubahan secara sepihak isi perjanjian sewa menyewa kos di Kos PS yang berada di Kec. Kedungwaru Kab. Tulungagung.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan hukum Islam terhadap praktik perubahan secara sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar di kos PS.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian yang diharapkan dapat dicapai adalah:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah hasanah ilmu pengetahuan dalam berakad, khususnya akad *Ijarah* (sewa menyewa).

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat:

- a. Menjadi bahan pertimbangan dan masukan bagi pemilik kos PS agar system praktek *ijarah* dan akad yang digunakan sesuai dengan syariat Islam.
- b. Digunakan sebagai bahan penelitian lebih lanjut guna untuk menambah wawasan dan pengetahuan tentang system praktek *ijarah* dan akad dalam *ijarah* yang sesuai dengan hukum Islam.
- c. Menambah referensi dan pengetahuan tentang sistem dan akad *ijarah* yang sesuai dengan hukum Islam.

#### **E. Penegasan Istilah**

Untuk menghindari adanya kemungkinan penafsiran yang salah tentang istilah yang digunakan dalam penulisan judul di atas, maka penulis merasa perlu untuk memberikan penegasan terlebih dahulu pada istilah-istilah yang terdapat dalam judul dan pembatasan masalahnya sebagai berikut:

##### **1. Pengubahan Sepihak**

Dalam KBBI pengubahan adalah perbuatan mengubah<sup>13</sup>. Sedangkan sepihak adalah satu pihak<sup>14</sup>. Dalam keadaan ini terdapat perbuatan mengubah yang dilakukan secara sepihak.

##### **2. Perjanjian Sewa Menyewa**

---

<sup>13</sup>Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring, <https://kbbi.web.id/ubah>, diakses pada Sabtu 26 Desember 2020 pukul 11.21 WIB

<sup>14</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pengubahan>, diakses pada Senin 24 Agustus 2020 pukul 10.33 WIB

Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian antara dua pihak dimana pihak pertama mengikatkan diri untuk memberikan manfaat dari suatu barang oleh pihak kedua selama jangka waktu tertentu dan para pihak tersebut tidak terlepas dari hak dan kewajibannya<sup>15</sup>.

### 3. Hukum Islam

Hukum Islam adalah ilmu tentang hukum-hukum syar'ī yang bersifat amaliah yang digali dan ditemukan dalam dalil-dalil yang tafsili<sup>16</sup>.

## F. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika dalam penulisan ini disusun dalam bab-bab yang terdiri dari sub-sub bab yang sistematikanya meliputi:

Bab I Pendahuluan. Dalam bab ini disajikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penegasan istilah dan sistematika pembahasan.

Bab II Kajian pustaka. Dalam bab ini disajikan tentang perjanjian sewa menyewa dan hukum Islam.

Bab III Metode penelitian. Dalam bab ini disajikan tentang jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data, analisis data, dan pengecekan keabsahan data.

---

<sup>15</sup> Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami Dan Membuat Surat Perjanjian*, (Visimedia: Jakarta, 2010), hal. 47

<sup>16</sup> Amir Syarifudin, *Ushul Fiqh Jilid 1*, (Kencana: Jakarta, 2011), hal. 3

Bab IV Paparan data dan temuan lapangan. Dalam bab ini disajikan tentang paparan data dan temuan penelitian lapangan.

Bab V Pembahasan. Dalam bab ini disajikan tentang pembahasan dari penelitian lapangan. Yang mana akan menganalisis yaitu tentang perubahan sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar ditinjau dari hukum Islam.

Bab VI Penutup. Terdiri dari kesimpulan dan saran.