

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Sewa Menyewa (*Ijarah*)

1. Pengertian sewa menyewa (*Ijarah*)

Menurut Wiryono Projodikoro, sewa adalah penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain dan penerimaan hasil dari barang tersebut, dengan ketentuan pemakai harus membayar sewa kepada pemilik.⁷ Sedangkan menurut Yahya Harahap, sewa adalah kontrak antara pemilik dan penyewa. Pemilik menyerahkan barang sewaan yang akan di sewa kepada penyewa agar digunakan sebaik-baiknya.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa adalah penggunaan sesuatu dengan membayar sewa, atau uang yang dibayarkan untuk menggunakan atau meminjam sesuatu.⁸ Dalam Kamus Umum Ensiklopedia, sewa adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh penyewa untuk penggunaan milik orang lain.⁹

Ijarah biasanya diterapkan pada setiap kontrak dalam bentuk pemberian barang atas jasa untuk dimanfaatkan oleh yang menyewa. Secara umum, *Ijarah* jika di lihat dari tujuan transaksi yaitu manfaat atau jasa dari suatu benda, maka disebut *ijarat al-ain* atau sewa guna usaha, misalnya menyewakan rumah untuk ditinggali. *Kedua*, jika tujuan

⁷ Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Alumni, 2010), h.190

⁸Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet.3, (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), h.153

⁹ Hasan Sadily, *Ensiklopedi Umum*, Cet. 10, (Yogyakarta: Kanisius, 1993), h.85

perbuatan itu bermanfaat bagi pekerjaan atau usaha seseorang, itu adalah ijarah al-zimmah atau upah, misal biaya parkir, biaya menjahit, dll.¹⁰

Jika di lihat secara terminologi (istilah fiqh) para ulama' berbeda pendapat dalam mendefinisikan *ijarah* yaitu diantaranya sebagai berikut:

a. Menurut Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ يُفِيدُ مَنَفَعَةً مَعْلُومَةً مَقْصُودَةً مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَاضٍ

Artinya: "Ijarah adalah suatu perjanjian yang mempunyai faedah, memiliki manfaat yang diketahui dan disengaja dari benda yang disewakan dengan ada imbalan pengganti"

b. Menurut Ulama Malikiyah

عَقْدٌ يُفِيدُ تَمَلُّكَ مَنَّا فِعْ شَ مُبَا حَ مَدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَاضٍ

Artinya: "Suatu perjanjian yang memberikan faedah, memiliki manfaat sesuatu yang mubah pada masa yang diketahui dengan adanya upah"

c. Menurut Ulama Hanabilah

إِجَارَةٌ عَقْدٌ مَنَفَعَةٌ مُبَا حَةَ مَعْلُومَةً تَتَوَخَّذُ شَيْئًا فَشَيْئًا مَدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَاضٍ مَعْلُومَةٍ

¹⁰Harir Muzakki, Ahmad Sumanto, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Upah Pembajak Sawah di Desa Klesem Pacitan, Jurnal Al Adalah, Vol.14 No.2, 2017, h.484 (Online), tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/1909> (diakses pada 20 Desember 2020 pukul 22:20 WIB).

Artinya: “*Ijarah adalah perjanjian atas manfaat yang mubah, yang diketahui, yang diambil secara berangsur-angsur dalam masa yang diketahui dengan upah yang diketahui.*”

d. Menurut Ulama Asy-Syafi’iyah

إِذَا جَاءَ رَهْنًا عَلَى مَنفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ فَبَابِلَةٍ لِلْبَلَدِ وَالْأُمَّةِ بِأَحَدٍ يَبْعُوضُ مَعْلُومًا

Artinya: “*Ijarah adalah suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, disengaja, yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara mubah dengan upah yang bisa diketahui.*”¹¹

2. Dasar Hukum Ijarah

Yang menjadi dasar serta rujukan dari *Ijarah* yaitu Al-Qur’an, Al-Sunnah, dan Al-Ijma’.

a) Dasar hukum *Ijarah* dalam Al-Qur’an adalah

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَأَلْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : “*Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan*”. (QS. Al-Baqarah:233)¹²

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أَنَّىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً صَلَّىٰ وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ

¹¹ Abdur Rahman al-Jaziri, Terjemah Fiqih Empat Madzhab, A. Terjemah H. Moh. Zuhri, et., (Semarang: CV. Asy-Syifa, 1994), h.166

¹² Departemen Agama Indonesia, Mushaf AR-Risalah, Tajwid, Terjemah, (Jakarta: Maktabah Al-fatih, 2016), h. 37

Artinya: “Barangsiapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam Keadaan beriman, Maka Sesungguhnya akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan Sesungguhnya akan Kami beri Balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan.” (QS an-Nahl:(16) :97)¹³

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ
رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya : “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (QS az-Zukhruf:(43) :32)¹⁴

b) Dasar Hukum Ijarah dari Al-hadits :

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ ۗ

Artinya : “Berikanlah olehmu upah orang bayaran sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Majah)¹⁵

عَنْ سَعْدِ بْنِ وَقَاصٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : كُنَّا نُكْرِ الْأَرْضَ
بِمَا عَلَى السَّضْوَانِي مِنَ الرِّعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ذَلِكَ وَأَمَرَ
نَا أَنْ نُكْرِهَا بِدَهَبٍ أَوْ وَرَقٍ

Artinya: Dahulu kami menyewa tanah dengan bayaran hasil dari bagian tanah yang dekat dengan sungai dan tanah yang banyak mendapat air. Maka Rasulullah melarang cara yang demikian dan

¹³ Ibid. h. 278

¹⁴ Ibid. h. 492

¹⁵ Ibid. h. 72

memerintahkan kami membayarnya dengan emas atau perak”.
(HR.Ahmad dan Abu Daud dan Nasa’i)¹⁶

c) Landasan Ijma’nya yaitu:

Ketika pada zaman para sahabat, para ulama sudah menyepakati kebolehan akad *ijarah*, berdasarkan kebutuhan masyarakat akan jasa dan barang tertentu. Dimana jual beli diperbolehkan, maka *ijarah* juga diperbolehkan untuk manfaat atau jasa. Karena akad *ijarah* pada hakikatnyapun merupakan akad jual beli, tetapi tujuannya adalah manfaat atau pelayanannya. Dengan ini akan memperkuat keabsahan akad *ijarah*.¹⁷

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

a. Rukun *Ijarah*

Rukun merupakan kondisi yang membuat sesuatu terjadi karena unsur-unsur yang menyusunnya. Misalnya, rumah, pondasi, tiang, lantai, dinding, atap, dll. Dalam pengertian Islam, unsur-unsur yang menyusunnya disebut rukun.¹⁸

Jumhur ulama berpendapat , bahwa rukun *ijarah* terdiri dari 4 (empat), yaitu :¹⁹

1) *‘aqid* (orang yang berakad)

¹⁶ Imam Nasa’iy, Sunan Nasa’iy, Dar al-Fikr, Beirut, 1994, h. 271

¹⁷ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008), h. 158

¹⁸ Muhammad Albani, *Shahih Sunan Majah* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), h.303

¹⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*,..., h. 321

Muta'qidain merupakan pihak yang saling melakukan transaksi yaitu *mu'jir* (pemberi sewa) dan *musta'jir* (penerima sewa).

2) *Sighat akad* (ijab dan qabul)

Pada praktiknya *ijarah*, *sighat* adalah sesuatu yang bermanfaat guna menyatakan tujuan dari suatu perjanjian. *Ijab* merupakan pernyataan yang diucapkan dari pihak yang melakukan transaksi dan menunjukkan keinginan untuk melakukan transaksi. *Qabul* yaitu suatu pernyataan terakhir dari kesediaan pihak kedua untuk menerima pernyataan pertama. *Ijab* dan *Qobul* dapat di langungkan dengan cara lisan, tertulis, dengan isyarat guna agar memberi informasi, atau sebagai isyarat yang merupakan kebolehan untuk menerima tawaran.

3) *Ujrah* (uang sewa atau upah)

Upah merupakan apa yang harus dibayar oleh penerima sewa yang berguna untuk imbalan atas manfaat yang diterima. Alat tukar yang dapat digunakan dalam jual beli, dimana pembayaran yang dilakukan dalam *ijarah* berupa seperti dirham digunakan untuk barang-barang yang dapat diukur serta dihitung dengan timbangan. Untuk ini, jenis, jenis, sifat dan ukurannya harus dijelaskan.

4) *Ma'qud Alaih* (manfaat)

Ma'qud Alaih yaitu manfaat barang atau jasa yang dimanfaatkan sebagai obyek perdagangan. Jika tujuan berupa keuntungan memanfaatkan atas barang atau jasa dengan imbalan tertentu disebut sewa-menyewa, dan jika objek ijarah berupa manfaat atas suatu perbuatan maka dikatakan dengan upah baik manfaat dari apa yang disewakan atau tenaga orang yang bekerja.

b. Syarat *ijarah*

Syarat *ijarah* terdiri dari empat macam yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat sah dan syarat lazim

1) Syarat terjadinya akad

Menurut ulama hanafiyah, *Aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan untuk baligh. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad ijarah anak *Mumayyiz*, dipandang sah bila telah diizinkan walinya.²⁰

Pendapat dari Ulama Malikiyah yaitu *tamyiz* merupakan syarat bagi jual beli dan *ijarah*, sedangkan baligh yaitu syarat penyerahan. Maka akad anak *Mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung atas keridhoan orangtua/wali dari anak tersebut..

²⁰ Alauddin Al-Kasani, *Badai' Ash-Shanai' fi Tartib Asy-Syarai'*, Juz IV, hlm. 176

Sedangkan menurut Ulama Hanabillah dan syafi'iyah syarat khususnya orang yang melakukan akad harus *mukallaf*, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *Mumayyiz* belum dapat dikatakan sebagai ahli akad.

2) Syarat pelaksanaan

Supaya *ijarah* tercapai, maka aqid di haruskan memiliki kekuasaan penuh atas barang untuk akad. Maka, *ijarah Al-fudhul* (*ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijarah*.

3) Syarat sah *ijarah*

Keabsahan *ijarah* sangat berkaitan dengan *aqid* (orang yang akad), *Ma'qud alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*Nafs al-'aqad*), yaitu adanya keralaan dua belah pihak yang melakukan akad, serta *ma'qud alaih* bermanfaat dengan jelas

4) Syarat kelaziman

Syarat kelaziman *ijarah* terdiri atas dua hal sebagai berikut

a) *Ma'qud alaih* (barang sewaan) terhindar dari cacat

Jika barang yang disewa cacat maka penyewa diperbolehkan memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.

- b) Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad

Ulama hanafiyah berpendapat bahwa *ijarah* batal karena adanya uzur sebab kebetulan atau manfaat akan hilang kemudharatan bagi yang akad.

Selaian syarat yang telah dijabarkan diatas ada juga yang harus diperhatikan yaitu kewajiban bagi pemilik sewa meliputi:

- a) Memberikan izin menggunakan dari apa yang disewakannya dengan memberi kunci untuk rumah yang disewakan dan sebagainya kepada pihak penyewa.
- b) Merawat barang yang di sewakan, dengan cara memperbaiki apabila terjadi kerusakan dan sebagainya, kecuali untuk membersihkan tempat sewa ini merupakan kewajiban bagi si penyewa.

Kewajiban tersebut tidak hanya berlaku kepada pemilik sewa tetapi juga harus diperhatikan bagi pendapat sewa (penyewa), yaitu:

- a) Barang yang ia sewa merupakan amanat untuk dijaga dan dimanfaatkan dengan sebaik mungkin, dan jika terjadi kerusakan pada barang karena kelalaian oleh penyewa, maka penyewa memiliki kewajiban untuk memperbaiki atau mengganti sepenuhnya dari apa yang telah dilakukan.
- b) Penyewa diperbolehkan untuk mengganti barang sewanya kepada orang lain jika telah berada pada akad sebelumnya yang belum habis

dengan pemilik sewa, tetapi tidak diizinkan jika akad telah berakhir atau belum terjadinya akad sebelumnya.

- c) Penyewa diperbolehkan mengganti barang sewaan dengan nilai yang sama/ seimbang dari nilai barang sebelumnya.
- d) Jika terjadi perselisihan pengakuan antara penyewa dan pemilik sewa pada banyaknya upah atau waktu serta dari manfaatnya dan sebagainya, melainkan tidak ada saksi atau keterangan-keterangan lain yang dapat dipertanggungjawabkan, maka kedua belah pihak diharuskan untuk bersumpah. Setelah semuanya bersumpah, maka akan batal sewaan itu dengan syarat diwajibkan kepada penyewa agar membayar upah barang yang disewakannya untuk pemakaian yang sudah lalu, besar kecilnya harus disesuaikan dengan upah yang layak pada masa itu menurut umumnya saja.

Pada prinsipnya *Ijarah* lahir sesudah ada perjanjian antara pihak menyewakan dengan penyewa. Perjanjian tersebut dapat berupa lisan, tulisan maupun isyarat. Berlakunya *ijarah* diwaktu yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak dan berakhir apabila:

1. Barang yang disewakan memiliki kecacatan atau aib di dalamnya.
2. Perjanjian telah habis masa temponya.
3. Barang sewaan disalahgunakan.
4. Salah satu diantaranya meninggal dunia.

Islam menjelaskan bahwa upah merupakan salah satu unsur dari *ijarah* yaitu diantaranya; *aqid* (orang yang berakad), *ma'qud 'alaih*

(barang yang menjadi objek akad) dan manfaat. Ketentuan dalam pemberian upah diharuskan memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Sudah Baligh dan berakal sehat (Mazhab Syafi'i dan Hanbali).
Sedangkan Mazhab Hanafi dan Maliki mengatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya.
- 2) Adanya kerelaan diantara kedua belah pihak yang berakad. Jika diantaranya terpaksa maka akad tersebut tidak sah.
- 3) Dijelaskan manfaat saat melakukan akad agar tidak terjadi kesalahpahaman dikemudian hari.
- 4) Barang yang disewakan diserahkan secara langsung sehingga dapat dimanfaatkan dengan baik, serta tidak terdapat cacat pada barang yang akan disewakan.
- 5) Objek Ijarah itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara'.²¹

4. Macam-macam Sewa

Dilihat dari segi obyeknya, akad *Ijarah* (sewa-menyewa) dibagi oleh ulama fiqh menjadi dua macam, yaitu:

a. Bersifat manfaat

- 1) Kelebihan objek akad harus diketahui dengan jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan mengecek atau memberikan informasi

²¹ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (PT.Sinar Grafika, Jakarta), h.54.

yang transparan dari pemilik tentang kualitas keunggulan barang tersebut.

- 2) Benda dapat diserahkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat mengganggu fungsinya. Akad ijarah tidak diperbolehkan atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- 3) Objek dan manfaat tidak bertentangan dengan siara'a, misalnya menyewakan rumah untuk maksiat, mengeluarkan VCD porno dan lain-lain.
- 4) Properti sewa harus merupakan manfaat langsung dari properti tersebut. Misalnya, menyewa mobil, mengendarai rumah. Tidak diperbolehkan menyewa tanaman buah-buahan, sapi perah dan sebagainya.
- 5) Harta benda harus bersifat *isti'mally*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.²²

b. Bersifat Pekerjaan

Ijarah yang bersifat pekerjaan, adalah mempekerjakan seseorang untuk bekerja. Ijarah (sewa) jenis ini diperbolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Tindakan tersebut harus mempunyai jangka waktu yang jelas dan menentukan jenis pekerjaan, misalnya menjaga rumah

²² Harun nasroen, *Fiqh Muamalah*, Cet 2, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2016), h. 228

harian/mingguan/bulanan. Singkatnya, dalam hal pekerjaan ijarah, diperlukan deskripsi pekerjaan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan seseorang untuk jangka waktu tertentu dengan pekerjaan yang tidak jelas.

- 2) Pekerjaan yang menjadi subyek ijarah tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau sudah menjadi kewajiban musta'jir seperti membayar hutang, melunasi pinjaman dan lainnya. Menurut Fukaha Hanafiah dan Hanabilah, prinsip tentang ijarah mu'adzin, imam dan pengajar Al-Qur'an ini tidak sah. Alasan mereka untuk ini adalah takarrub (akses sendiri) kepada Allah. Namun, menurut Imam Malik dan Imam Syafi'i, melakukan ijar dalam hal ini diperbolehkan. Karena itu adalah pekerjaan yang jelas dan bukan kewajiban pribadi.²³

5. Hal yang membatalkan Akad Sewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian bersama, masing-masing pihak yang terikat perjanjian tidak berhak untuk mengakhiri perjanjian tersebut, karena merupakan perjanjian timbal balik. Padahal, jika salah satu pihak (pemilik dan penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa tidak akan batal, selama subjek perjanjian sewa masih ada. Karena jika salah satu pihak meninggal dunia, posisinya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga, penjualan objek perjanjian sewa tidak

²³ Ibid, h. 229

mengarah pada pemutusan kontrak yang dibuat sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.²⁴

Faktor-faktor yang menyebabkan penghentian sewa terkait dengan hal-hal berikut::

a. Terjadinya aib pada barang sewaan

Maksudnya, jika barang yang menjadi pokok perjanjian sewa itu rusak selama berada di tangan penyewa, dalam hal ini kerusakan itu disebabkan karena kelalaian penyewa itu sendiri, misalnya karena pemakaian barang tidak sesuai dengan tujuan barang. Dalam kasus seperti itu, pihak penyewa dapat meminta pembatalan.

b. Rusaknya Objek yang disewakan

Apabila benda yang menjadi subyek sewa tersebut rusak atau musnah seluruhnya sehingga tidak dapat digunakan kembali sesuai dengan kesepakatan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi objek sewa.

c. Berakhirnya masa perjanjian sewa-menyewa

Maksudnya, jika tujuan sewa-menyewa tercapai atau jangka waktu perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang disepakati para pihak, maka perjanjian sewa-menyewa berakhir. Namun jika ada uzur yang menghalangi fasakh, misalnya jika sewa tanah pertanian berakhir sebelum panen, maka

²⁴ Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), h.55

tetap di tangan penggarap sampai berakhirnya jangka waktu tersebut, sekalipun ada paksaan, hal ini dimaksudkan. untuk mencegah kerugian bagi penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.

c. Adanya uzur

Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.²⁵

Sewa Sewa merupakan bentuk keleluasaan dari Allah SWT kepada hamba-Nya. Karena semua orang memiliki kebutuhan akan sandang, pangan dan papan. Kebutuhan dasar ini akan tetap melekat selama manusia masih hidup. Faktanya, tidak ada yang bisa memenuhi kebutuhannya sendiri. Karena itulah Islam mengatur model interaksi (muamalah) dengan setiap orang. Diantara alasan-alasan yang tetap dan alasan-alasan yang tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun, segala sesuatu yang berasal dari suatu benda yang ada dalam kepemilikan menjadi hak orang yang memiliki benda tersebut.

²⁵ Ghufroon A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontektual*,... h. 56

6. Hal yang diperhatikan dalam sewa-menyewa

Untuk menghindari perselisihan antara pemilik kamar kos dan yang menyewa kamar kos dalam menjalankan praktek persewaan kamar kos, Islam mengatur secara rinci dalam hal ini, baik dari segi musyawarah, akad, sewa dan pembayaran. Untuk lebih jelasnya dijelaskan pada prinsip-prinsip ajaran Islam di bawah ini:

a. Anjuran bermusyawarah

Ketentuan ini sesuai dengan Surat Ali-Imran ayat 159 yang artinya : "Dan ajaklah mereka bermusyawarah dalam segala hal".

(QS. Ali-Imran: 159). Ayat tersebut menganjurkan supaya dalam mengerjakan sesuatu hendaknya bermusyawarah terlebih dahulu, baik dalam urusan pernikahan, jual-beli, pinjam meminjam, dan khususnya tentang yang penulis bahas yaitu sewa menyewa.

b. Tawar menawar

Saat tawar menawar sewa, kedua belah pihak tidak boleh melakukan hal yang dapat merugikan pihak lain, tetapi keduanya harus bisa rukun dan saling membantu, hal ini sesuai dengan firman Allah dalam Surat Al-Ma'idah ayat 2 yang artinya "*Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan taqwa, dan janganlah tolong menolong dalam berbuat kejelekan dan pelanggaran...*"

c. Akad

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, kedua belah pihak dapat menggunakan bahasa yang dimengerti oleh kedua belah pihak

dalam komunikasi sehari-hari, sesuai dengan maksud dan tujuan transaksi sewa guna usaha. Dengan demikian, ketika melakukan muamalah, orang diberi kebebasan dan tidak terikat sampai ada nash yang melarangnya.

d. Pembayaran

Tidak ada nash dalam syariat Islam yang secara jelas mengamanatkan untuk mencatat/menulis pembayaran biaya sewa kamar (kos), namun hal ini mengandung hikmah atau masalah yang sangat besar bagi ketentraman masyarakat, terutama bagi kedua belah pihak yang melakukan praktik persewaan. Adanya perintah penulisan/pencatatan dalam kegiatan muamalah, karena ini adalah ketentuan dari Al-Qur'an surah "Al-Baqarah", ayat 282.

Padahal, pembayaran sewa tidak bertentangan dengan etika Islam, karena sewa merupakan hasil prakarsa bisnis yang efektif, dilakukan setelah proses penciptaan nilai tertentu. Karena pemilik kos masih terlibat dan berkepentingan dengan seluruh penggunaan penyewa.

Mengenai sewa usaha produktif banyak diperlukan dalam menciptakan nilai, karena upaya ekonomi dilakukan pemilik modal dengan merubahnya menjadi milik atau kekayaan. Demikianlah maka unsur kewirausahaan tetap jelas dan aktif dalam memproduksi barang dan jasa.²⁶

²⁶ Muhammad Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, h. 155

B. Hukum Perlindungan Konsumen

1. Pengertian Konsumen

Undang-undang Perlindungan Konsumen mendefinisikan konsumen sebagai “Setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”. Definisi ini sesuai dengan pengertian bahwa konsumen adalah *end user* (pengguna terakhir), tanpa si konsumen merupakan pembelian dari barang dan/atau jasa tersebut.²⁷

a. Hak Konsumen

Pentingnya pengaturan hak-hak konsumen melalui undang-undang merupakan bagian dari pelaksanaannya sebagai negara kesejahteraan, karena UUD 1945 sebagai konstitusi politik, juga dapat dikaitkan dengan gagasan negara kesejahteraan yang tumbuh dari pengaruh sosialisme sejak abad kesembilan belas, melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal tersebut mengatur tentang 9 (sembilan) hak konsumen, yaitu:²⁸

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- 2) Hak untuk memilih barang dan/ atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

²⁷ Abdul Halim Barkatullah, *Hak –Hak Konsumen*, (Bandung: Nusa Media, 2010), h.30

²⁸ Ibid. h.33-35

- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- 4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- 6) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- 8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- 9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

b. Kewajiban Konsumen

- 1) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- 2) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- 3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

- 4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut;²⁹

2. Perlindungan Konsumen Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

Perlindungan konsumen diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang disahkan pada tanggal 20 April 1999, dan dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen itu disebutkan bahwa: “Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

Melalui pengertian perlindungan konsumen di atas, muncullah kerangka umum tentang sendi-sendi pokok pengaturan perlindungan konsumen, yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

- a. Kesederajatan antara konsumen dan pelaku usaha.
- b. Konsumen mempunyai hak.
- c. Pelaku usaha mempunyai kewajiban.
- d. Pengaturan tentang perlindungan konsumen berkontribusi pada pembangunan nasional.
- e. Perlindungan konsumen dalam iklim bisnis yang sehat.
- f. Keterbukaan dalam promosi barang dan/atau jasa.
- g. Pemerintah selalu berperan aktif.

²⁹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

- h. Masyarakat juga perlu berperan serta.
- i. Perlindungan konsumen memerlukan terobosan hukum dalam berbagai bidang.
- j. Konsep perlindungan konsumen memerlukan pembinaan sikap.

Menurut pendapat Husni Syawali dan Sri Imaniyani sebagaimana yang dikutip dalam bukunya Shidarta, untuk sebuah usaha perlindungan konsumen ini dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

- 1) Menciptakan system perlindungan konsumen yang mengfandung akses dan informasi, serta menjamin kepastian hukum.
- 2) Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan melindungi kepentingan pelaku usaha pada umumnya.
- 3) Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa.
- 4) Memberikan perlindungan kepada konsumen dan praktik usaha yang menipu dan menyesatkan.
- 5) Memadukan penyelenggaraan, pengembangan dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidang-bidang perlindungan pada bidang-bidang lainnya.³⁰

Dengan demikian, undang-undang perlindungan konsumen dalam skala yang lebih luas mencakup berbagai aspek hukum yang berkaitan dengan kepentingan konsumen. Kata aspek hukum sangat tergantung pada kemauan untuk memaknai hukum, termasuk hukum yang diartikan sebagai asas dan norma. Salah satu bagian dari undang-undang perlindungan

³⁰ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen...*, h. 9

konsumen ini adalah aspek perlindungan, seperti bagaimana melindungi hak konsumen dari campur tangan pihak lain yang tidak bertanggung jawab.

3. Pengertian Pelaku Usaha

Pasal 1 ayat (3) UU No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, memberikan pengertian pelaku usaha sebagai berikut: “Pelaku Usaha adalah setiap perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang diartikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan usaha dalam bidang ekonomi”.³¹

Penjelasan “Pelaku Usaha yang termasuk dalam pengertian ini adalah perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importer, pedagang, distributor, dan lain-lain”.

a. Hak dan kewajiban pelaku usaha

Seperti halnya konsumen, pelaku usaha juga memiliki hak dan kewajiban. Hak pelaku usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPK adalah:

- 1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

³¹ Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen (Kajian Teoritis dan Perkembangan Pemikiran)*, (Bandung: Nusamedia, 2008), h. 33

- 2) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- 3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- 4) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 5) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan kewajiban pelaku usaha Pada Undang-undang Nomer 8 Tahun 1999 Pasal 7 disebutkan bahwasannya yaitu:

- 1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- 2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- 4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- 5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan

dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

- 6) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 7) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.³²

Jika dicermati, ternyata hak dan kewajiban pelaku usaha berbanding terbalik dengan hak dan kewajiban konsumen. Artinya hak konsumen merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha. Demikian pula kewajiban konsumen merupakan hak yang harus diterima oleh pelaku usaha.

Kewajiban badan usaha untuk beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum kontrak. Ketentuan itikad baik ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) BW, yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa pelaku usaha harus beritikad baik dalam kegiatan usahanya dan konsumen harus beritikad baik dalam membeli dan menjual barang dan/atau jasa.

³² Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999, Cet I. (Jakarta: PT Visimedia, 2007), h.6

Dalam UU Perlindungan Konsumen tampaknya itikad baik lebih ditujukan kepada pelaku usaha, karena mencakup seluruh tahapan kegiatan usahanya, yang berarti kewajiban badan usaha untuk beritikad baik dimulai sejak barang tersebut dibuat/ dilakukan sebelum tahap layanan purna jual, sebaliknya konsumen hanya diwajibkan untuk beritikad baik, seperti pada saat melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa. Hal ini tentunya terkait dengan kemungkinan kerugian bagi konsumen, mulai dari saat barang tersebut dikembangkan/diproduksi oleh produsen (pelaku usaha), sedangkan bagi konsumen kemungkinan menimbulkan kerugian bagi produsen dimulai sejak saat barang tersebut diproduksi. transaksi dilakukan dengan produsen.

b. Tanggung jawab pelaku usaha

Berdasarkan UUPK No 8 Tahun 1999 Pasal 19 membahas mengenai tanggung jawab pelaku usaha yaitu sebagai berikut:

- 1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- 2) Ganti rugi sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau

pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- 4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapus kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi :

- 1) tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
- 2) tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran; dan
- 3) tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen;

Berdasarkan hal ini, maka adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban pelaku usaha. Hal ini berarti bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen.³³

³³ Ahmad Miru dan Sutarman Yodo, Hukum Perlindungan Konsumen... h.126

4. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen

Asas Perlindungan Konsumen Pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Di dalam UUPK asas perlindungan konsumen diatur pada Pasal 2 yang menyebutkan bahwa Perlindungan konsumen dapat dibagi menjadi 5 asas utama yakni:³⁴

- 1) Asas manfaat adalah asas yang mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan;
- 2) Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil;
- 3) Asas keseimbangan adalah asas yang memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual;
- 4) Asas keamanan dan keselamatan konsumen adalah asas yang memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan;
- 5) Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam

³⁴ Ibid.

penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.³⁵

Memperhatikan substansi Pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen demikian pula penjelasannya, tampak bahwa perumusannya mengacu pada filosofi pembangunan nasional yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya yang berlandaskan pada falsafah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Kelima asas yang disebutkan dalam pasal tersebut, bila diperhatikan substansinya, dapat dibagi menjadi 3 (tiga) asas yaitu:

- a) Asas kemanfaatan yang di dalamnya meliputi asas keamanan dan keselamatan konsumen;
- b) Asas keadilan yang di dalamnya meliputi asas keseimbangan; dan
- c) Asas kepastian hukum.³⁶

Menurut pasal 3 Undang-Undang perlindungan konsumen No.8 Tahun 1999 menetapkan 6 tujuan perlindungan konsumen, yaitu:

- 1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri
- 2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen supaya terhindar dari dampak negative pemakaian barang dan jasa
- 3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam mengambil

³⁵ Siwi Kristiyanti, Celina, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 34

³⁶ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 26

keputusan mengenai hak-hak konsumennya

- 4) Menciptakan system perlindungan yang berkepastian hukum, keterbukaan informasi serta akses mendapatkan informasi
- 5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha untuk bersikap jujur dan bertanggung jawab
- 6) Meningkatkan kualitas produksi dengan jaminan kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.
 - 1) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
 - 2) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut;³⁷

C. Tinjauan Hukum Islam

1. Pengertian Hukum Islam

Hukum syara' menurut ulama ushul ialah doktrin (kitab syar'i) yang bersangkutan dengan perbuatan orang-orang mukallaf secara perintah atau diperintahkan memilih atau berupa ketetapan (taqrir). Sedangkan menurut ulama fiqh hukum syara' ialah efek yang dikehendaki oleh kitab syar'I dalam perbuatan seperti wajib, haram dan mubah.³⁸

Syariat menurut bahasa berarti jalan, Syariat menurut istilah berarti hukum-hukum yang diadakan oleh Allah SWT untuk umatNya yang dibawa oleh seorang Nabi SAW, baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan

³⁷Ahmad Miru, *Hukum Perlindungan Konsumen...* h.37

³⁸Kutbuddin Aibak, *Membaca Otoritas dalam Hukum Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2017), h. 77-78

amaliyah.³⁹ Secara sederhana Amir Syarifudin dalam buku Zen Amiruddin yang berjudul *ushul fiqh* mendefinisikan bahwa, “hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah SWT dan sunnah Rasul SAW tentang tingkah laku manusia yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat semua yang beragama Islam”. Jadi hukum Islam mencakup syariat dan *fiqh*.⁴⁰

Islam berkeyakinan bahwa Allah SWT tidak hanya mengatur hubungan antara manusia dengan Tuhan, tetapi juga mengatur hubungan antar manusia bahkan mengatur hubungan antara manusia dengan lingkungannya, yang dikenal dengan istilah muamalah. Manusia sebagai makhluk sosial harus selalu mengikuti aturan yang telah ditetapkan oleh Allah SWT, baik dalam hal duniawi maupun yang akan datang, karena di kemudian hari segala perbuatannya akan selalu dimintai pertanggung jawaban.

Setiap orang memiliki hak dan kewajiban, hubungan hak dan kewajiban itu diatur dengan kaidah-kaidah untuk menghindari terjadinya bentrokan antar berbagai kepentingan, kaidah hukum yang mengatur hubungan hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat disebut dengan *Hukum Muamalah*.⁴¹ Muamalah mencakup kegiatan jual beli, hutang piutang, gadai, pinjam meminjam, sewa menyewa, *syirkah* dan beberapa masalah lainnya yang berkaitandengan ekonomi. Oleh karena itu di

³⁹Ibid. h. 79

⁴⁰Zen Amiruddin, *Ushul Fiqh*, (Yogyakarta; Teras, 2009), h.15

⁴¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Mu'amalah (Hukum Perdata)*, Cet Ke-2 (Yogyakarta : FH UII, 2004), h. 11

perlu aturan tertentu agar persaingan tetap berjalan pada batas yang wajar dan tidak ada pihak yang paling merugikan.⁴²

2. Perlindungan Konsumen dalam Islam

Ada asas dalam hukum Islam yang merupakan kesinambungan dari UU Perlindungan Konsumen, yaitu asas kesetaraan, kemudahan, itikad baik, dan transparansi. Hal ini sangat penting karena salah satu syarat sahnya *ijarah* adalah mensyaratkan *ma'qud alaih* (barang) bermanfaat dengan kejelasan yang jelas mengenai *ma'qud alaih* (barang) sehingga tidak terjadi perselisihan antara *aqid* (orang yang berakad). Diantara cara mengetahui *ma'qud 'alaih* adalah dengan menjelaskan manfaatnya, batasan waktunya.

Sumber hukum perlindungan konsumen dalam hukum Islam sama persis dengan sumber hukum Islam yang umum telah kita ketahui, diantaranya adalah al-Qur'an, sunnah, *ijma'* dan *qiyas*. Al-qur'an dan sunnah dapat berdiri sendiri sebagai dalil hukum sedangkan *ijma'* dan *qiyas* merupakan penyandaran dari al-Qur'an dan sunnah. Dalam Islam perlindungan terhadap konsumen tidak hanya mengacu kepada konsep halal dan haram, namun juga berdasarkan prinsip-prinsip ekonomi Islam yang meliputi proses produksi, distribusi, tujuan produksi, hingga pada akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa tersebut.⁴³

⁴² Ibid, h. 19

⁴³ Neni Sri Imaniyati, *Hukum Ekonomi dan Ekonomi Islam Perkembangan*, (Bandung : Mandar Maju, 2002), h. 168

3. Asas-Asas Hukum Islam

Kata “asas” yang dikaitkan dengan hukum mempunyai arti kebenaran, yang digunakan sebagai dasar refleksi dan argumentasi pendapat, khususnya dalam penegakan dan pelaksanaan hukum. Asas-asas hukum Islam meliputi:

- a. Asas keadilan, seorang muslim harus berlaku adil dalam menempatkan atau meletakkan sesuatu pada tempatnya.
- b. Asas kemanfaatan, penerapan hukum selain bermanfaat untuk diri sendiri maka harus bermanfaat pula untuk masyarakat banyak.
- c. Asas tauhid, keesaan Tuhan memiliki pengaruh yang sangat luas terhadap cara seseorang memahami Tuhan dan firman-Nya.
- d. Asas kemerdekaan atau kebebasan, Islam memberi kebebasan kepada setiap umatnya sejauh tidak bertentangan dengan syariat atau melanggar kebebasan orang lain.
- e. Asas berang-angsur dalam menetapkan hukum.

D. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan tinjauan pustaka yang penulis lakukan, beberapa penelitian yang terkait dengan masalah dalam penelitian ini bertujuan guna menghindari plagiarisme dan tidak ada kesamaan dengan penelitian lain dalam pembahasan. Oleh karena itu, perlu dijelaskan topik penelitian yang penulis teliti dalam kaitannya dengan penelitian sebelumnya sebagai berikut:

Skripsi Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa yang Melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana di Kabupaten Bantul karya Rifkhianto Ramadhan mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum, di dalam skripsi ini dijelaskan tentang pengelola yang telah melakukan beberapa upaya perlindungan hukum dan penyelesaian bagi penyewa yang melakukan wanprestasi.⁴⁴ Sedangkan penelitian sekarang lebih fokus kepada pelaku usaha yang telah melakukan wanprestasi terhadap konsumennya.

Skripsi Tinjauan Hukum Islam Tentang Pemungutan Uang Parkir Ganda (Studi Kasus di Pasar Tengah Tanjung Karang Bandar Lampung) karya Regita Chayani Mahasiswa Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah, di dalam skripsi ini dijelaskan tentang praktek pemungutan uang parkir secara ganda ditinjau dari hukum Islam.⁴⁵ Perbedaan terdapat dari pembahasannya yaitu peneliti sebelumnya meneliti tentang pembayaran parkir, sedangkan peneliti sekarang meneliti tentang sewa-menyewa. Tetapi terdaat persamaan yaitu sama-sama meninjau dari hokum Islam terutama tentang pengupahan..

Skripsi Analisis Hukum Islam dan UU No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar Kost Bagi Mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya karya Abd. Rahman Arief Mahasiswa

⁴⁴ Rifkhianto Ramadhan, "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Di Kab Bantul", skripsi, (UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta : 2017), dalam <https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/26819/>

⁴⁵ Regita Cahyani, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Pemungutan Uang Parkir Ganda", skripsi, (UIN Raden Intan Lampung: 2019), dalam <http://repository.radenintan.ac.id/7676/1/SKRIPSI.pdf>

IAIN Sunan Ampel Surabaya Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah, di dalam skripsi ini dijelaskan tentang akad sewa menyewa kamar (kos) bagi mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya bertentangan dengan hukum Islam sebab akadnya yang tidak jelas. Sedangkan analisis dalam UU No 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen akad sewa menyewa kamar (kos) bagi mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya melanggar hak penyewa sebagai konsumen untuk mendapatkan informasi lebih supaya tidak ada pihak yang merasa dirugikan dengan transaksi ini.⁴⁶ Disini penulis akan mengulang penelitian ini dengan topik yang berbeda, dimana pada penelitian sebelumnya pelaku usaha tidak menyewakan secara ganda. Melainkan hanya pada salah satu pihak saja.

Skripsi Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam, karya Isnatul Fitriyah Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah Fakultas Syariah, di dalam skripsi ini dijelaskan tentang pelaksanaan akad sewa kamar kost bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dilakukan secara sederhana sesuai tradisi. Kesepakatan akad ijarah tidak sesuai dengan asas akad syariah yakni luzumi tidak berubah dan asas transparansi. Ditinjau dari UU Perlindungan Konsumen No 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pelaksanaan

⁴⁶ Abd. Rahman Arief , “Analisis Hukum Islam dan UU No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar Kost Bagi Mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya”, thesis, (UIN Sunan Ampel Surabaya : 2009) dalam http://digilib.uinsby.ac.id/34749/1/Muli%27atul%20Chiftiyah_C02215049.pdf

akad sewa kamar kost bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tidak sesuai dengan BAB ke 3 pasal 4 menjelaskan hak konsumen. Karena tidak adanya kesepakatan awal perjanjian jika selama liburan semester selama satu atau 2 bulan disebutkan membayar fasilitas kost meskipun tidak dimanfaatkan.⁴⁷ Terdapat persamaan dalam pembahasan kesepakatan saat masa liburan semester, tetapi juga terdapat perbedaan antara praktik dan lokasi penelitian..

Skripsi Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta, karya Ratri Widiastuti Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum, di dalam skripsi ini dijelaskan tentang bagaimana akad pelaksanaan praktek sewa menyewa sudah sah atau belum menurut menurut hukum islam dan membahas tentang keadilan kesepakatan harga dan jangka waktu sewa yang telah ditentukan.⁴⁸ Sedangkan penelitian yang peneliti teliti sekarang yaitu tentang ketidakadilan yang didapat oleh penyewa pertama terhadap praktik penyewaan yang dilakukan pemilik kos secara ganda.

Sejauh ini peneliti belum menemukan judul yang mirip dengan penelitian peneliti, namun ini bukanlah penelitian yang pertama. Ada beberapa tema yang diangkat oleh peneliti dan dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Penelitian-penelitian sebelumnya di atas memiliki persamaan dan perbedaan

⁴⁷ Isnatul Fitriyah, "Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau Dari UU Perlindungan Konsumen No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam". skripsi. (UIN Maulana Malik Ibrahim : 2012), dalam http://etheses.uin-malang.ac.id/1311/1/08220012_Pendahuluan.pdf

⁴⁸ Ratri Widiastuti, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta", Skripsi, (UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta: 2010), dalam <http://digilib.uin-suka.ac.id/5707/1/BAB%20I%2C%20II%20DAFTAR%20PUSTAKA.pdf>

antara penelitian yang satu dengan penelitian yang lain yaitu membahas tentang sewa baik dari segi hukum Islam maupun hukum perlindungan konsumen, namun juga terdapat perbedaan.