

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Manusia diciptakan Allah SWT sebagai makhluk sosial, yaitu makhluk yang di dalam hidupnya tidak bisa melepaskan diri dari pengaruh manusia lain. Manusia sebagai makhluk sosial mempunyai arti pula bahwa selain membutuhkan orang lain juga memerlukan lingkungan untuk bersosialisasi. Bersosialisasi di sini berarti membutuhkan lingkungan sosial sebagai habitatnya, maksudnya setiap manusia membutuhkan satu sama lain untuk berinteraksi yang berkaitan dengan lingkungan dan tempat tinggal.

Islam telah mengajarkan tentang *hifdz an-nafs* yang artinya menjaga diri. Dalam kehidupan sehari-hari manusia pastilah membutuhkan tempat tinggal, terutama bagi mereka yang merantau baik dalam mencari pekerjaan maupun ilmu. Maka dengan cara mencari tempat tinggal saat menempuh ilmu ataupun pekerjaan maka hal tersebut termasuk dalam *hifdz an-nafs*.

Rumah indekos merupakan salah satu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di daerah lain dari luar kampung halaman, dan rumah indekos merupakan kebutuhan utama. Pada umumnya mahasiswa yang memiliki prekonomian tinggi akan tinggal di sebuah apartemen atau *guest house* atau hotel, namun bagi mahasiswa yang memiliki kondisi ekonomi menengah kebawah, biasanya akan tinggal di sebuah kamar tinggal yang biasanya disebut dengan rumah kos, atau sering juga disebut dengan kos-

kosan.² Rumah sewa dan kost adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang digunakan oleh pihak penyewa dengan kesepakatan di awal kontrak antara pihak penyewa dan pemilik rumah sewa. Dimana ada persetujuan antara pihak penyewa dengan pemilik rumah sewa. Kemudian pemilik rumah menyerahkan rumah tersebut kepada penyewa, setelah kedua belah pihak sudah melakukan transaksi tersebut.

Sebagaimana yang biasa terjadi dalam masyarakat di Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung, dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan tempat tinggal sebagai usaha sewa kamar kost. Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa kamar indekos ini sangat diminati oleh warga setempat, hal ini dikarenakan latar belakang warga sebagian besar adalah masyarakat mampu yang memiliki lahan tempat tinggal yang luas, selain itu daerah Kelurahan Jepun merupakan daerah yang strategis dimana merupakan daerah perkotaan yang banyak terdapat kampus perguruan tinggi dan mal, dan toko-toko besar di sekitarnya. Kedua faktor tersebut merupakan motivasi warga setempat untuk menjadikan sebagai tempat tinggal atau lahan yang kosong mereka untuk dijadikan usaha sewa menyewa kamar indekos, ataupun rumah indekos.

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu yang telah di sepakati dengan

² Dadi Rosadi dan Febi Oktarista Andriawan, "Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Dikota Bandung Berbasis Android". *Jurnal Informatika* Edisi 10 No. 1, Juni 2016, hal, 50.

pembayaran harga sewa tertentu (Pasal 1548 KUHPdt). Berdasarkan rumusan pasal tersebut terdapat empat unsur sewa menyewa, yaitu subjek sewa, perbuatan sewa-menyewa, objek sewa dan jangka waktu sewa. Dalam hukum Islam indekos ini memakai akad ijarah. Menurut Sayyid Sabiq dalam Fiqih *Sunah*, *al ijarah* berasal dari kata *al-ajru* (upah) yang berarti *al-iwadh* (ganti/kompensasi). Menurut pengertian syara' ijarah berarti akad pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan pembayaran upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan perpindahan hak milik.³

Ulama Hanafiyah berpendapat ijarah adalah akad atau suatu kemanfaatan dengan pengganti. Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyyah dan Hanabilah menyatakan bahwa ijarah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti⁴

Dengan demikian ijarah itu adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan. Ada dua jenis ijarah dalam hukum Islam:

1. Ijarah yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.

³ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 3*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hal. 228

⁴ Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hal. 121

2. Ijarah yang berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa⁵

Rumah indekos memiliki perbedaan dengan rumah kontrakan sebagai hunian yang biasanya menjadi objek perjanjian sewa-menyewa. Perbedaan tersebut dilihat dari berbagai sudut pandang yaitu antara lain:

Pertama, bahwa jika dilihat dari sistem pembayaran, maka rumah indekos melakukan pembayaran dalam jangka bulanan atau kelipatan, sedangkan rumah kontrak jangka pembayaran yaitu tahunan atau kelipatan. *Kedua*, bahwa jangka waktu sewa rumah indekos yaitu terpaut bulanan sehingga jangka waktunya terbilang pendek sedangkan rumah kontrak, jangka waktu tahunan dan apabila belum habis jangka waktu dan penyewa rumah kontrak bosan, maka penyewa biasanya melakukan oper kontrak dengan pihak lain. *Ketiga*, bahwa garasi tempat parkir rumah indekos digunakan bersama-sama oleh para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak memiliki parkir pribadi.

Keempat, bahwa tagihan listrik dan air di rumah indekos biasanya satu meteran digunakan oleh seluruh anak indekos sedangkan rumah kontrakan digunakan secara pribadi. *Kelima*, bahwa pengawasan oleh pemilik di rumah indekos, maka ada yang dinamakan Ibu dan Bapak Kos sebagai pengelola sekaligus yang mengawasi seluruh penghuni kos sedangkan rumah kontrak sudah seperti milik sendiri, jadi langsung berhubungan dengan RT atau

⁵ Ascara, *Akad dan produk bank syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 99

perangkat desa setempat. *Keenam*, bahwa kondisi bangunan dalam hal ini rata-rata kondisi bangunan rumah kos menyatu dengan rumah pemilik atau setidaknya dekat dengan rumah pengelola kos, hal ini guna mempermudah dalam mengawasi para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak berdiri sendiri.

Ketujuh, bahwa dapur di rumah kos atau kos-kosan digunakan oleh penghuni kos secara bersama-sama tapi rumah kontrakan memiliki dapur pribadi seperti rumah pada umumnya. *Kedelapan*, bahwa kebebasan tamu rumah kos atau kos-kosan jam dan lokasi penerimaan tamu dibatasi biasanya dengan adanya peraturan kos-kosan, sedangkan rumah kontrak bebas bertamu asalkan masih mematuhi norma agama dan adat setempat. *Kesembilan*, yaitu kondisi penyewa rumah kos atau kos-kosan sangat cocok untuk para pelajar, mahasiswa, atau para pekerja yang tinggal di luar daerah, sedangkan rumah kontrak lebih cocok dengan pasangan suami istri atau dapat disebut juga keluarga⁶

Ditinjau dari segi bisnis, usaha sewa kamar kost ini sangat diminati oleh warga setempat selain sebagai usaha sampingan, usaha ini bisa disebut juga sebagai ladang bisnis yang menjanjikan, dan tidak lepas dari ini semua, dalam suatu bisnis tentu terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan yang terbaik. Di dalam kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik usaha sewa kost, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kepada pemilik sewa kost, dengan ketentuan-ketentuan

⁶ Pramudi Utomo, "Dinamika Pelajar Dan Mahasiswa Di Sekitar Kampus Yogyakarta (telaah pengelolaan rumah kontrakan dan rumah sewa)", *Skripsi*, (Yogyakarta: UNY 2009) hal 9.

yang telah diperjanjikan sebelumnya, misalnya tentang pembayaran listrik, air dan besar uang tiap bulan atau tahun yang harus dibayar oleh penyewa.

Meskipun indekos lebih cocok untuk orang merantau atau mahasiswa, tapi ternyata indekos itu memiliki dua jenis yaitu indekos khusus dan indekos bebas. Yang dimaksud indekos khusus adalah indekos yang hanya ditempati oleh satu lawan jenis, contoh: indekos khusus laki-laki atau khusus perempuan. Kedua indekos bebas adalah tempat indekos yang ditempati oleh semua lawan jenis atau bisa disebut campur antara laki-laki dan perempuan. Dari pemaparan di atas kita bisa simpulkan, bahwasannya kedua jenis indekos ini memiliki resiko masing-masing. Indekos khusus memiliki resiko yang lebih kecil dari pada indekos bebas, karena indekos bebas lebih cenderung lemah dalam peraturan yang dibuat oleh pemilik indekos.

Lemahnya peraturan yang diterapkan oleh pemilik indekos, berakibat pada penyewa indekos yang melakukan kegiatan diluar batas, mulai dari mesum, mabuk-mabukan, dan nonton film biru.⁷ Pada kenyataannya banyak indekos yang kemudian digunakan untuk tempat maksiat seperti beberapa berita yang beredar bahwa ada pasangan tak sah yang digrebek Satpol PP dalam sebuah kost-kostan.⁸

Seperti halnya ini juga ada di wilayah Plosokandang Tulungagung, dengan demikian indekos khusus tidak banyak menimbulkan permasalahan

⁷ Narendra Bakrie, "Sewakan Kamar Kos untuk Pasangan Mesum, Pemuda di Tulungagung Dibekuk" dalam <https://jatimnow.com/baca-23086-sewakan-kamar-kos-untuk-pasangan-mesum-pemuda-di-tulungagung-dibekuk> , diakses 16 Maret 2020

⁸ Choirul Arifin, "Satpol PP Kota Kediri Gerebek Pasangan Tak Sah di Kamar Kos yang Disewa Jam-Jamam" dalam [Tribunnews.com https://m.tribunnews.com/amp/regional/2020/11/14/satpol-pp-kota-kediri-gerebek-pasangan-tak-sah-di-kamar-kos-yang-disewa-jamjaman?page=3](https://m.tribunnews.com/amp/regional/2020/11/14/satpol-pp-kota-kediri-gerebek-pasangan-tak-sah-di-kamar-kos-yang-disewa-jamjaman?page=3) diakses pada tanggal 15 November 2020

yang menjadi permasalahan adalah indekos umum yaitu, pertama kosan umum terbuka untuk semua golongan mahasiswa laki laki maupun perempuan, bahkan juga untuk para keluarga yang belum mampu untuk mendirikan rumah, para pegawai mall toko-toko dan para leasing, kedua kamar indekos umum ini juga buat tempat anak-anak muda untuk nongkrong bahkan juga untuk minum minuman (miras), yang ketiga untuk tempat berpacaran para anak anak muda jaman sekarang bahkan sampai menginap disana dan juga untuk tempat sex atau zina para yang orang belum sah dalam agama.⁹ Oleh karena itu penting kiranya penulis mengkaji masalah ini yang berjudul **Praktik Sewa Menyewa Kamar Indekos Bebas Ditinjau dari Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung)**.

B. Fokus Penelitian

Selanjutnya berdasarkan uraian konteks penelitian di atas, maka penelitian ini berfokus pada tinjauan hukum Islam mengenai praktik sewa menyewa kamar indekos bebas, yang selanjutnya ditemukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa menyewa indekos bebas di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa kamar indekos bebas di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?

⁹ Observasi di indekos Gerbang Biru di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru, tanggal 14 Desember 2020.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan rumusan masalah di atas, maka peneliti ingin mencapai tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan praktik sewa menyewa indekos bebas di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.
2. Untuk menganalisis tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa kamar indekos bebas di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

D. Kegunaan Hasil Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis

1. Kegunaan Keilmuan

Secara keilmuan, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak untuk memperkaya wawasan dan ilmu pengetahuan tentang praktik sewa menyewa sesuai dengan hukum islam, serta diharapkan mampu mengembangkan ilmu hukum Islam khususnya yang berkaitan tentang masalah penggunaan kamar indekos bebas yang benar dan tidak di salah gunakan untuk maksiat.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan pemikiran yang bisa dimanfaatkan secara langsung dalam kehidupan sehari-hari.

a. Bagi penyewa indekos

Melalui penelitian ini diharapkan dapat membuka wawasan para penyewa indekos untuk melaksanakan akad sewa menyewa sesuai dengan hukum Islam serta mematuhi segala peraturan yang ada pada indekos yang disewa. Selain itu, diharapkan penyewa berhati-hati dan tidak menggunakan kos sebagai tempat melakukan hal-hal yang melanggar syariat Islam.

b. Bagi pemilik indekos

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan oleh pemilik indekos untuk membuat peraturan mengenai penghuni atau penyewa indekos miliknya. Selain itu, diharapkan dengan adanya penelitian ini pemilik kos bisa lebih memperketat pengawasan terhadap penyewa kos agar indekos tersebut tidak digunakan sebagai tempat pelanggaran syariat Islam.

c. Bagi Masyarakat

Dengan mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa indekos bebas ditinjau dari hukum Islam, diharapkan masyarakat lebih berhati-hati dan waspada sehingga turut mengawasi perilaku penyewa indekos supaya indekos tidak dijadikan tempat melakukan pelanggaran syariat Islam.

d. Bagi Pemerintah

Diharapkan mampu menjadi bahan pertimbangan pemerintah untuk menentukan kebijakan mengenai sewa menyewa.

e. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan dapat menjadi pijakan peneliti selanjutnya untuk memperoleh data yang lebih dan literature yang memadai tentang penelitian yang berbasis sewa menyewa kamar indekos bebas ditinjau dari hukum Islam.

E. Penegasan Istilah

Untuk memudahkan dalam memahami penelitian yang berjudul **“Praktik Sewa Menyewa Kamar Indekos Bebas Ditinjau dari Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung)”** ini, maka peneliti memandang perlu memberikan penegasan sebagai berikut:

1. Penegasan Secara Konseptual

a. Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang ataupun jasa kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu.¹⁰ Dalam syariat Islam, sewa menyewa disebut juga dengan Ijarah. Ijarah adalah segala ketentuan Allah yang terdapat pada Alquran, sunnah dan dijabarkan oleh para ulama fikih yang tercermin dari

¹⁰ Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Departemen Pendidikan Nasional, 2008), hal. 1340.

istinbat mereka.¹¹ Baik berupa larangan, pilihan atau yang berupa syarat, sebab dan halangan dalam suatu perbuatan hukum, yang berkenaan dengan masalah muamalah khususnya sewa menyewa.¹²

b. Kamar Indekos Bebas

Kamar indekos bebas adalah sebuah usaha yang menawarkan tempat tinggal campuran antara laki-laki maupun perempuan yang bersifat sementara atau ditinggali sementara waktu dan di fasilitasi oleh pemelik indekos dengan aturan yang disediakan dan juga dengan jumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan).¹³

c. Hukum Islam

Hukum merupakan seperangkat norma atau peraturan yang bersumber dari Allah SWT dan Nabi Muhammad SAW. untuk mengatur tingkah laku manusia ditengah-tengah masyarakatnya. Dengan kalimat yang lebih singkat, hukum Islam dapat diartikan sebagai hukum yang bersumber dari ajaran Islam.¹⁴ Sumber hukum dalam ajaran Islam yang akan digunakan untuk menganalisa temuan penelitian ini yaitu dari Al-Qur'an, Hadits, maupun kaidah-kaidah Fiqh.

3. ¹¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Pres, 2000), hal.

¹² Abd. Shomad, *Hukum Islam*,(Jakarta: Prenada Media Gruop, 2010), hal. 29.

¹³ Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*,... , hal. 758

¹⁴ Marzuki, *Jurnal Tinjauan Umum Tentang Hukum Islam*, (Yogyakarta : UNY,) hal. 8

2. Definisi secara operasional

Secara operasional yang di maksud dengan praktik sewa menyewa kamar indekos bebas ditinjau dari hukum islam, (studi kasus di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung) adalah upaya yang peneliti tempuh untuk mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa kamar indekos bebas kemudian menganalisisnya dengan tinjauan dari Hukum Islam.

F. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini akan dibagi menjadi 6 bab dan dalam setiap bab terdapat sub-sub pembahasan yang menyajikan data-data hasil penelitian serta analisis penelitian dari peneliti. Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan: Pada bab ini memberikan gambaran secara singkat apa yang akan dibahas dalam penelitian ini, dan di dalamnya membahas beberapa unsur yang terdiri dari: Konteks Penelitian, Fokus Penelitian, Tujuan penelitian, Kegunaan Hasil Penelitian, Penegasan istilah, serta Sistematika Pembahasan.

BAB II Kajian Pustaka: Bab ini berisi tentang teori-teori meliputi Sewa Menyewa, Ijarah atau sewa menyewa dalam Islam, serta Penelitian Terdahulu.

BAB III Metode Penelitian: Bab ini akan memuat tentang rancangan penelitian berisi mengenai jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian,

kehadiran peneliti, sumber data, metode pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan temuan, dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV Hasil Penelitian: merupakan bagian yang berisi deskripsi data dan temuan penelitian mengenai praktik sewa menyewa kamar indekos bebas yang ada di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

BAB V Pembahasan: merupakan bagian pembahasan yang didalamnya berisi yang pertama tentang praktik sewa menyewa kamar indekos bebas, dan yang kedua mengenai tinjauan hukum Islam mengenai praktik sewa menyewa kamar indekos bebas yang ada di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

BAB VI Penutup: berisi tentang penutup yang meliputi kesimpulan dan saran-saran yang diperoleh dari hasil penelitian peneliti, serta dilanjutkan dengan saran-saran yang berguna untuk perbaikan yang berhubungan dengan penelitian dimasa yang akan datang.