

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang mempunyai kodrat bermasyarakat. Sudah menjadi fitrah manusia untuk selalu menjadi makhluk sosial yang membutuhkan bantuan orang lain untuk memenuhi kebutuhannya, yang berarti kehidupan manusia itu bersama-sama dan saling memerlukan timbal balik antara satu sama lain. Dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia melakukan kegiatan seperti bekerja, dan bekerja dalam pandangan Islam sangat dianjurkan yang semata mata dilakukan hanya untuk beribadah kepada Allah SWT. Bekerja adalah salah satu perintah Allah yang wajib dilakukan oleh setiap manusia dalam membantu dan mencukupi kebutuhan hidupnya maka manusia senantiasa bermuamalah seperti jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu kegiatan lainnya yang bersifat pribadi maupun untuk kepentingan umum.

Hubungan antara manusia dengan manusia diatur dalam masalah muamalah yaitu hukum yang mengatur tentang harta benda. Salah satu kegiatan yang masuk dalam ruang lingkup muamalah adalah tolong menolong. Kegiatan tolong menolong merupakan kegiatan yang sangat diperlukan dalam kehidupan untuk menunjang kehidupan masyarakat. Dalam bermuamalah manusia diberi keleluasaan dalam menjalankannya.

Dengan demikian bukan berarti semua cara dapat dilakukan dalam bermuamalah, harus ada keselarasan dan keharmonisan antara sesama serta harus ada kerelaan dalam bermuamalah.

Arti ijarah secara Bahasa adalah jual beli manfaat. Ijarah dimaknai sebagai proses perjanjian para pihak, salah satu pihak berkedudukan sebagai penyedia barang atau jasa (mu'jir) dan pihak lain berkedudukan sebagai pengguna atau penerima manfaat barang atau jasa (musta'jir).¹ Allah SWT berfirman dalam surat Qs. Al-Kahfi ayat 30:²

إِنَّ الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ إِنَّا لَا نُضِيعُ أَجْرَ مَنْ أَحْسَنَ عَمَلًا

Artinya: Sesungguhnya mereka yang beriman dan beramal saleh, tentulah Kami tidak akan menyia-nyiakan pahala orang-orang yang mengerjakan amalan(nya) dengan yang baik.

Menurut Ulama Malikiyah dan Hanabilah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan ijarah adalah akad untuk memindahkan kepemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan, dalam jangka waktu yang diketahui, dan dengan imbalan (ujrah).³

Rukun ijarah yang bersifat umum adalah:⁴

1. Dua pihak yang berakad (mu'jir dan musta'jir atau mu'jir dan ajir)

¹ Jaih Mubarak Dan Hanudin, *Fiqih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju'alah*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm. 2

² Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, hlm. 298

³ Jaih Mubarak Dan Hanudin, *Fiqih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju'alah*, hlm.

⁴ *Ibid.* hlm. 12-13

2. Al-ma'kud 'alaih (tempat terjadinya manfaat)
3. Manfa'ah (manfaat barang atau jasa seseorang)
4. Ujrah (imbalan atas jasa)
5. Sighat (pernyataan penawaran dan penerimaan).

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548, sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.⁵

Menurut asy-Syafi'i dan Ahmad, imbalan berhak didapatkan dengan akad itu sendiri. Apabila pemilik barang telah menyerahkan barang yang disewa kepada penyewa, dia berhak mendapatkan seluruh sewa. Penyewa telah memiliki hak atas manfaat dengan akad penyewaan. Oleh karena itu, sewa wajib di serahkan agar penyerahan barang kepadanya bersifat mengikat.⁶

Dalam keterangan tersebut dijelaskan bahwa manfaat yang telah disewakan kepada penyewa, pemilik tidak berhak lagi atas manfaat yang telah disewakannya selama waktu yang sudah disepakati kedua belah pihak,

⁵ Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Tentang Sewa Menyewa.

⁶ Abu Aulia dan Abu Syauqina, *Fiqh Sunnah Jilid V Sayyid Sabiq*, (Jakarta: Republika Penerbit, 2018), hlm. 260

dikarenakan hal tersebut merupakan barang yang telah diganti dengan imbalan atau sewa.

Banyak contoh sewa menyewa baik berupa barang maupun tempat tinggal. Salah satunya sewa menyewa kamar kos yang marak terjadi di Kabupaten Tulungagung. Praktik sewa menyewa kamar kos hakikatnya harus dilakukan dengan akad yang jelas sehingga terhindar dari perselisihan di pertengahan penyewaan, dan bisa saling memberikan manfaat satu sama lain. Sedangkan pada praktiknya, penulis menemui sebuah kejadian saat penyewa pulang ke rumah sehingga tidak menempati kamar kos yang disewanya, pemilik kos menyewakan kembali kamar kos tersebut kepada penyewa baru dengan sistem harian, dengan barang-barang penyewa lama masih ada di dalam kamar kos yang akan disewakan. Setiap orang yang melakukan sewa menyewa wajib mentaati seluruh peraturan hukum yang ada. Menurut penulis praktik sewa menyewa kamar kos pada permasalahan di atas perlu untuk diteliti bagaimana akadnya apakah termasuk dalam kategori akad gharar atau tidak.

Berdasarkan latar belakang di atas menurut penulis masih perlu dikaji lebih dalam menurut hukum Islam dan Hukum Perdata. Oleh karena itu penulis tertarik melakukan penelitian ini dalam skripsi dengan judul yaitu **"Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Kasus Di Desa Plosokandang Tulungagung)"**.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana praktik sewa menyewa kamar kos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Perdata terhadap praktik menyewakan kamar kos yang masih dalam masa sewa dengan pemberian kompensasi?
3. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap menyewakan kamar kos yang masih dalam masa sewa dengan pemberian kompensasi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mencari jawaban atas permasalahan berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan oleh penulis yaitu:

1. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa kamar kos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.
2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Perdata terhadap menyewakan kamar kos yang masih dalam masa sewa dengan pemberian kompensasi.
3. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap menyewakan kamar kos yang masih dalam masa sewa dengan pemberian kompensasi.

D. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya tujuan yang ingin dipakai dalam proposal skripsi ini, maka penulis mengharapkan agar proposal skripsi ini dapat bermanfaat sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Karya tulis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan informasi mengenai sewa menyewa (ijarah) dari sudut pandang hukum Islam dan hukum Perdata, serta sebagai relevansi bagi pihak yang akan berkepentingan atau menyelesaikan kasus serupa yang berkaitan dengan sewa menyewa.

2. Secara Praktis

Secara praktis, hasil dari penelitian ini dapat menjadi acuan dan bermanfaat bagi pelaku akad ijarah maupun bagi masyarakat dalam pelaksanaan sewa menyewa yang sesuai dengan akad yang diperbolehkan serta akad yang tidak bertentangan dalam hukum Islam dan hukum Perdata.

E. Penegasan Istilah

Penegasan konseptual untuk memahami agar terhindar dari kesalahan pahaman dalam memahami proposal skripsi ini terutama judul yang telah penulis ajukan, maka penulis akan memberikan pengertian dari istilah penting yang terkandung di dalam judul, diantaranya sebagai berikut:

1. Tinjauan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia “Tinjauan adalah hasil yang didapat setelah menyelidiki, mempelajari pendapat atau pandangan dan seterusnya”.⁷

2. Hukum Islam

Hukum Islam adalah ketentuan-ketentuan mengikat yang berasal dari Allah SWT dan dari legislasi manusia untuk pengaturan hidup individu dan masyarakat, dengan kata lain, ketentuan hukum Islam berasal dari wahyu dan legislasi manusia.⁸

3. Hukum Positif

Hukum positif Indonesia menurut bentuknya terdiri dari hukum tertulis (peraturan perundangan) dan hukum tidak tertulis (hukum adat). Sumber hukum positif Indonesia ada dua yaitu sumber hukum materiil dan sumber hukum formil. Sumber hukum materiil adalah kesadaran hukum masyarakat atau kesadaran hukum yang hidup dalam masyarakat yang dianggap seharusnya.⁹

4. Sewa Menyewa

Ijarah atau sewa menyewa adalah suatu transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan

⁷ Pengertian Tinjauan dalam <https://kbbi.web.id/tinjau> diakses pada tanggal 10 Maret 2022

⁸ Rifyal Ka'bah, *Penegakan Syariat Islam di Indonesia*, Jakarta: Khoirul Bayan, 2004, hlm.168

⁹ Samidjo, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Bandung: C.V Armico, 1985), hal. 37

sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.¹⁰

5. Kos

Kos adalah tempat tinggal dirumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan).¹¹

F. Sistematika Pembahasan

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan tentang pendahuluan yang menjelaskan gambaran umum yang memuat pola dasar penelitian skripsi ini, yaitu berisi tentang: (a) latar belakang, (b) rumusan masalah, (c) tujuan penelitian, (d) kegunaan penelitian, (e) penegasan istilah dan (f) sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini merupakan pembahasan mengenai kajian pustaka yang berhubungan dengan materi yang akan dibahas, yaitu berisi tentang: (a) Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Hukum Perdata. (c) Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang metode penelitian yang terdiri dari: (a) jenis dan sifat penelitian, (b) lokasi penelitian, (c) kehadiran peneliti, (d) data dan

¹⁰ Ghufran A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 188

¹¹ Pengertian Indekos dalam <https://kbbi.web.id/indekos> diakses pada tanggal 10 Maret 2022

sumber data, (e) metode pengumpulan data, (f) teknik analisis data, (g) pengecekan keabsahan data, (h) tahap-tahap penelitian.

BAB IV : PAPARAN DATA

Pada bab ini berisi tentang: (a) paparan data, (b) temuan penelitian.

BAB V : PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang jawaban dari rumusan masalah.

BAB VI : KESIMPULAN

Pada bab ini berisi tentang penutup yang merumuskan beberapa kesimpulan dari beberapa permasalahan yang terdapat dalam bab-bab sebelumnya, dan memberikan beberapa saran dan masukan untuk perbaikan di masa yang akan datang.