

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Konteks Penelitian**

Allah SWT telah menciptakan manusia 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.

Selain diciptakan sebagai makhluk sosial, manusia pun diciptakan sebagai makhluk yang serba kekurangan, jika mempunyai kelebihan pada suatu bidang tertentu maka tidak dipungkiri bahwa di sisi lain akan mempunyai kekurangan.

Islam menyeru kepada seluruh kaum muslimin untuk membantu orang yang lemah, memberikan pinjaman kepada yang membutuhkan dan lain sebagainya. Semua itu menunjukkan bahwa hak seseorang hanyalah menurut apa yang telah diperbuatnya, ia dilarang menindas orang lain, karena menindas orang yang lemah dan meremehkan orang yang membutuhkan pertolongan adalah perbuatan-perbuatan yang tidak religius, tidak manusiawi, dan melanggar norma-norma moral.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Kutbuddin Aibak, *Kajian Fikih Kontemporer*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2017), hal. 213

Dalam Islam telah mengajarkan tentang *hifzul 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 *hifzul an-nafs*.

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 indekos.

Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa kamar indekos ini sangat diminati oleh warga setempat, hal ini dikarenakan latar belakang warga yang sebagian besar adalah masyarakat mampu yang memiliki lahan tempat tinggal yang luas, selain itu daerah Desa Plosokandang merupakan daerah yang strategis dimana merupakan daerah yang terdapat kampus perguruan tinggi. Kedua faktor tersebut merupakan motivasi warga setempat untuk menjadikan sebagian tempat tinggal mereka untuk dijadikan usaha sewa kamar indekos. Tidak lepas dari ini semua, dalam suatu bisnis tentulah 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 usaha sewa kost, dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Pada praktek kegiatan sewa-menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan, akan tetapi di dalam prakteknya hendaknya perlu diperhatikan isi perjanjian yang telah disepakati bersama tersebut. Isi perjanjian hendaknya disepakati kedua belah pihak. Jika nantinya perjanjian ini dilanggar ataupun diingkari, ini akan menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada, misal suatu masa kontrak yang disepakati dengan ketentuan harga yang disepakati, hendaklah dipatuhi oleh semua pihak, karena masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan hak yang dipenuhinya. Tidak diperbolehkan salah satu pihak mengakhiri atau membatalkan isi kontrak tanpa sepengetahuan pihak yang lainnya. Jika hal ini terjadi maka akan menjadi masalah yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak.

Pelaksanaan akad sewa-menyewa kamar indekos dilakukan antara penyewa (*musta'jir*) dan pemilik kamar indekos (*mu'jir*). Penyewa (*musta'jir*) melihat-lihat kamar indekos terlebih dahulu setelah itu pemilik kamar indekos memberitahukan beberapa fasilitas yang tersedia di tempatnya, seperti ranjang, almari, listrik, dan air bersih. Dengan kata lain penyewa (*musta'jir*) menyewa kamar indekos beserta dengan fasilitas-fasilitasnya.

Selain itu, pemilik kamar indekos (*mu'jir*) juga memberitahukan peraturan yang ada di tempatnya tersebut. Salah satu peraturan yang diterapkan adalah membayar sewa kamar indekos di awal bulan, penambahan biaya *charge* bagi yang membawa perabotan yang tidak terdapat di kamar indekosnya, seperti setrika, kipas angin, dan *rice-cooker*, serta menjaga

kebersihan lingkungan kamar indekos.<sup>2</sup>

Setelah penyewa merasa cocok baik tempat, fasilitas maupun peraturannya, selanjutnya adalah pembayaran uang sewa, jika terdapat kamar indekos yang kosong. Akan tetapi jika kamar indekos penuh, penyewa memesan terlebih dahulu kepada pemilik kamar indekos, dan jika suatu saat terdapat kamar indekos yang kosong, penyewa akan dihubungi oleh pemilik kamar indekos.

Secara sekilas, akad sewa-menyewa kamar indekos tersebut tidak terdapat permasalahan, akan tetapi jika dilihat secara mendalam lagi, terdapat hal yang perlu diperhatikan yaitu tentang pihak ketiga baik kerabat maupun teman yang ikut serta dalam penggunaan fasilitas sewa di tempat penyewa. Dan jika dikaitkan dengan salah satu hak seorang penyewa yaitu hak menerima manfaat dari barang yang disewanya,<sup>3</sup> akad sewa-menyewa tersebut terdapat permasalahan.

Masalah-masalah di sini perlu diperhatikan karena di dalam muamalah sewa menyewa dilakukan dengan memelihara nilai-nilai keadilan menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan. Jadi hendaklah dalam suatu hubungan dilandasi dengan prinsip di atas.

Berdasarkan survei awal terhadap perjanjian sewa-menyewa tersebut,

---

<sup>2</sup>Wawancara dengan Ibu Yoso selaku pemilik kamar indekos pada tanggal 1 Februari 2018 pukul 10.30 WIB

<sup>3</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada Press, 2010), hal. 74

penulis tertarik melakukan penelitian untuk mengetahui bagaimana pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap sewa-menyewa tersebut. Penulis memilih lokasi penelitian di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

Melihat permasalahan-permasalahan di atas maka penulis ingin meneliti hal tersebut dengan judul “Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos Ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Kasus di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung)”.

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan konteks penelitian yang diuraikan di atas, maka perlu ditetapkan fokus penelitian yang sesuai dengan penelitian ini dan dapat menjawab permasalahan yang ada. Adapun fokus penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?
3. Bagaimana pandangan hukum perdata terhadap akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam penulisan ini terdapat beberapa tujuan yang hendak dicapai oleh penulis yaitu:

1. Untuk mengetahui akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung
2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung
3. Untuk mengetahui pandangan hukum perdata terhadap akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung

### **D. Kegunaan Hasil Penelitian**

#### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk membangun, memperkuat dan menyempurnakan teori yang telah ada dan memberikan kontribusi terhadap ilmu hukum ekonomi pada khususnya.

#### 2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah keilmuan Islam dan informasi tentang akad sewa-menyewa.
- b. Masyarakat diharapkan mampu memahami dan menerapkan transaksi muamalah khususnya akad sewa-menyewa yang sesuai dengan ketentuan hukum Islam dan hukum perdata.

## E. Penegasan Istilah

Pada Penelitian yang akan dilakukan oleh Peneliti ada beberapa hal yang harus diketahui maknanya agar tidak terjadi kesalahpahaman baik dari penguji maupun pembaca pada umumnya, serta memudahkan dalam menelaah dan mengetahui pokok-pokok dalam uraian selanjutnya maka peneliti menjelaskan mengenai istilah-istilah sebagai berikut:

### 1. Secara Konseptual

#### a. Sewa Menyewa

Berasal dari kata “sewa” yang berarti pemakaian sesuatu dalam jangka waktu tertentu dan harus membayar uang jasa.<sup>4</sup> Dalam Islam disebut juga dengan *ijarah*, yaitu suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.<sup>5</sup>

#### b. Kamar Indekos

Yang dimaksud dengan kamar indekos adalah menumpang tinggal di kamar atau rumah yang disewakan.<sup>6</sup> Akan tetapi yang dimaksud oleh penulis adalah kamar yang disewakan.

#### c. Hukum Islam

Hukum Islam adalah kaidah, asas, prinsip atau aturan yang digunakan untuk mengendalikan masyarakat Islam baik berupa ayat al-Qur’an,

---

<sup>4</sup>*Ibid.*, hal. 563

<sup>5</sup>Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 277

<sup>6</sup>Risa Agustin, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Serba Jaya, t.t.), hal. 263-

hadits Nabi S.A.W., pendapat sahabat dan tabi'in maupun pendapat yang berkembang di suatu masa dalam kehidupan umat Islam.<sup>7</sup>

d. Hukum Perdata

Hukum Perdata adalah segala peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dan orang yang lain.<sup>8</sup>

2. Secara Operasional

Definisi Operasional adalah melekatkan arti pada suatu variabel dengan cara menetapkan kegiatan atau tindakan yang perlu untuk menganalisis variabel.<sup>9</sup> Dalam penegasan operasional ini, yang dimaksud dengan Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos Ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Perdata (Studi Kasus di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung) adalah penelitian yang mendiskripsikan tentang memeriksa dengan cermat kegiatan pemakaian kamar sewa yang ada di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung berdasarkan pada kaidah-kaidah Islam yang berlandaskan pada Al-Qur'an, As-Sunah, ataupun Ijtihad, dan juga berdasarkan aturan yang ada dalam KUH Perdata.

---

<sup>7</sup>Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Cet. 1, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997), hal. 575

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 1

<sup>9</sup>Djam'an Satori dan Aan Komariah, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hal. 25

## F. Sistematika Pembahasan

Secara keseluruhan dalam penulisan penelitian ini, peneliti membagi menjadi V bab, dan dalam setiap bab diperinci lagi menjadi beberapa sub bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, yang didalamnya meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, penegasan istilah dan sistematika pembahasan.

Bab II Kajian Pustaka, berisi mengenai teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini, baik dari buku-buku atau rujukan lain seperti jurnal dan literatur lainnya, yang nantinya teori tersebut dapat dianalisis. Teori-teori dalam pembahasan disini yaitu mengenai (a) tinjauan umum tentang hukum Islam, meliputi pengertian hukum Islam, ruang lingkup hukum Islam, ciri-ciri hukum Islam, tujuan hukum Islam, sumber hukum Islam, dan asas-asas hukum Islam (b) tinjauan umum tentang sewa-menyewa berdasarkan hukum Islam, meliputi pengertian sewa-menyewa (*ijarah*), dasar hukum sewa-menyewa (*ijarah*), rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijarah*), macam-macam sewa-menyewa (*ijarah*), hak dan kewajiban penyewa (*musta'jir*) dan pemilik sewa (*mu'jir*), berakhirnya akad sewa-menyewa (*ijarah*), serta hal-hal lain yang terkait dengan tema penelitian sebagai bahan analisis (c) tinjauan umum tentang hukum perdata meliputi lingkup hukum perdata, sumber hukum perdata, berlakunya hukum perdata (d) tinjauan umum tentang sewa-menyewa

berdasarkan KUH Perdata meliputi, pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian, syarat-syarat sah perjanjian, asas-asas perjanjian, pelaksanaan perjanjian, pengertian sewa menyewa, unsur-unsur dalam sewa-menyewa, subyek dan obyek sewa-menyewa, hak dan kewajiban penyewa, hak dan kewajiban yang menyewakan, resiko atas musnahnya barang dalam sewa-menyewa, berakhirnya sewa-menyewa, pembuktian dalam sengketa.

Bab III Metode Penelitian, yang meliputi jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan temuan, dan tahap-tahap penelitian.

Bab IV Paparan Hasil Penelitian, berisi paparan data, temuan penelitian, dan pembahasan.

Bab V Penutup, dalam bagian penutup berisi kesimpulan dan saran. Hal ini dimaksudkan untuk menjawab rumusan masalah dan untuk mengetahui sejauh mana penelitian telah dilakukan serta saran apa yang bisa diberikan untuk penelitian selanjutnya.