

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Fiqih muamalah terdiri dari dua kata, yaitu fiqih dan muamalah. Fiqih menurut *etimologi* (faham), muamalah secara *etimologi* adalah saling bertindak, saling berbuat dan saling beramal. Sedangkan menurut Muhammad Yusuf Musa, fiqih muamalah adalah peraturan-peraturan Allah SWT. yang diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia. Pengertian di atas bisa difahami bahwa fiqih muamalah adalah aturan-aturan (hukum) Allah SWT. yang diturunkan untuk mengatur kehidupan manusia dalam urusan keduniaan atau urusan yang berkaitan dengan urusan duniawi dan sosial kemasyarakatan.¹

Secara bahasa kata *Muamalah* adalah masdar dari kata *amala-yu'amilu mu'amalatan* yang berarti saling bertindak, saling berbuat, dan saling beramal.² *Muamalah* adalah tukar menukar barang atau sesuatu yang sangat bermanfaat dengan cara-cara yang telah ditentukan. Dimana *Muamalah* bagian yang mengatur hubungan antara seseorang dengan orang lain. Contoh hukum Islam yang termasuk *Muamalah* salah satunya adalah *Ijārah* atau sewa-menyewa. Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan ialah *ijārah* (sewa-menyewa). *Ijārah* merupakan salah satu kegiatan *Muamalah* yang sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari. *Ijārah* yang biasa kita kenal dengan

¹ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), .. 15.

² Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2010), .. 7.

persewaan, sangat sering membantu dalam kehidupan, karena dengan adanya *ijārah* atau sewa menyewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³

Aturan agama seiring dengan aturan-aturan yang ditetapkan suatu negara, meskipun tidak berkaitan langsung tetapi saling mengisi dan memenuhi seperti halnya dicontohkan dengan sewa menyewa dalam hal ini sewa menyewa kamar kos, yang mengatur syarat sah dan rukun jual beli adalah aturan atau kaidah agama, sedangkan yang mengatur mengenai status sewa kamar kos maupun perjanjian dalam sewa-menyewa kamar kos adalah hukum positif, yakni hukum yang berlaku di daerah mana seorang tersebut berdomisili. Dalam hal ini maka yang dibicarakan adalah hukum positif Indonesia, yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang perjanjian dan sewa-menyewa, yang disingkat KUH Perdata.

Adapun perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk menaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama. Menurut pasal 1313 berbunyi : "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".⁴ Dalam hal ini persewaan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata 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

³ Rachmat Syafei,, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: C.V. Pustaka Setia, 2001), .. 121.

⁴ Bismar Siregar, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPer)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), .. 328.

itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.⁵

Siapapun orang yang terjun ke dunia usaha berkewajiban untuk mengetahui hal-hal yang dapat mengakibatkan sewa menyewa itu sah atau tidak. Dalam hal ini dimaksudkan agar muamalah berjalan sah dari segala sikap dan tindakan dari kerusakan yang tidak dibenarkan. Sedangkan jika kita lihat dengan seiring berkembangnya waktu dan berkembangnya zaman ke arah yang lebih modern, maka transaksi sewa menyewa juga berkembang menjadi berbagai macam bentuk maupun caranya, meskipun terkadang cara-cara yang digunakan belum tentu sesuai dengan Fiqh Muamalah dan Hukum Perdata yang ada di negara ini. Salah satunya seperti sewa menyewa kamar kos yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Duduksampeyan.

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan, peneliti menemukan hal-hal yang menarik yang timbul dari transaksi sewa menyewa kamar kos yang ada di Desa Duduksampeyan Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik. Peneliti menemukan sistem praktik pembayaran kamar kos yang tidak sesuai akad awal, yaitu tentang kenaikan tarif sewa kamar kos di tengah masa sewa.

Desa Duduksampeyan Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik merupakan daerah yang banyak penduduknya dengan banyaknya perusahaan di kabupaten Gresik dan daerahnya juga strategis. Sehingga penduduk di sana memanfaatkan kesempatan ini untuk bisnis sewa menyewa kamar kos, dimana bagi para pendatang yang bertujuan untuk bekerja dan menciptakan lapangan

⁵ Bismar Siregar, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPer)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), .. 376.

pekerjaan sangat membutuhkan tempat tinggal sementara dan sudah menjadi kebutuhan.

Dalam menyewa kamar kos diperlukan akad yang jelas agar tidak ada yang merasa dirugikan dan terjadi perselisihan di pertengahan sewa. Karena faktanya yang terjadi dalam praktik sewa kamar kos di Desa Duduksampeyan Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik tidak sesuai akad awal, dimana pemilik kos meminta uang sewa kamar kos pertiga bulan, perenam bulan atau pertahun. Pemilik kos meminta pembayaran tarif tersebut perbulan dengan tarif Rp.250.000.00 dengan pembayaran pertiga bulan dengan harga Rp. 750.000.00. Penyewa meminta pembayaran tersebut pada saat diawal. Tetapi yang terjadi di tengah masa sewa atau sebelum masa sewa selesai setiap tiga bulan, setiap enam bulan maupun persatu tahun berbeda, penyewa meminta uang kenaikan tarif sewa kamar kos dengan tambahan Rp. 50.000.00 perbulan dan berlaku untuk seterusnya, dimana tanpa ada pemberitahuan dari sebelum-sebelumnya dan kenaikan tarif sering dilakukan oleh penyewa.⁶ Dari deskripsi di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang permasalahan tersebut menurut tinjauan fiqh muamalah dengan judul **“TINJAUAN FIQH MUAMALAH dan HUKUM PERDATA TERHADAP KENAIKAN TARIF PADA SEWA KAMAR KOS DI TENGAH MASA SEWA” (Studi Kasus Desa Duduksampeyan Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik).**

⁶ Wawancara Ibu Risa penyewa kamar kos, pada tanggal 21 September 2016. Pukul 19.00.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka perlu adanya batasan bahwa dalam penelitian ini difokuskan untuk mencari jawaban dari permasalahan yang diantaranya sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan akad sewa kamar kos di desa Duduksampeyan, kecamatan Duduksampeyan, kabupaten Gresik?
2. Bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah dan Hukum Perdata terhadap pelaksanaan akad sewa kamar kos di desa Duduksampeyan, kecamatan Duduksampeyan, kabupaten Gresik?

C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan akad sewa kamar kos di desa Duduksampeyan, kecamatan Duduksampeyan, kabupaten Gresik.
- b. Untuk mengetahui tinjauan Fiqh Muamalah dan Hukum Perdata terhadap pelaksanaan akad sewa kamar kos di desa Duduksampeyan, kecamatan Duduksampeyan, kabupaten Gresik.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Mengembangkan teori-teori yang telah dipelajari selama dibangku perkuliahan.
- b. Penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan referensi bagi peneliti selanjutnya.

- c. Menambah ilmu pengetahuan dan literatur bagi mahasiswa Universitas Trunojoyo Madura khususnya prodi Hukum Bisnis Syariah atau pihak lain yang ingin melakukan penelitian yang sejenis.

D. KAJIAN PUSTAKA

Penelitian ini bersifat lapangan, yaitu penelitian yang dilakukan di tempat timbulnya suatu permasalahan yang berkaitan dengan judul yang yaitu : **“TINJAUAN FIQH MUAMALAH dan HUKUM PERDATA TERHADAP KENAIKAN TARIF PADA SEWA KAMAR KOS DI TENGAH MASA SEWA” (Studi Kasus Desa Duduksampeyan Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik).** Pada penelitian ini tentunya ada peneliti yang sudah melakukan penelitian yang serupa, akan tetapi banyak hal yang dapat membedakan dari penelitian sebelumnya, diantara penelitian sebelumnya sebagai berikut :

1. Skripsi yang ditulis oleh Febri Wijaya, yang berjudul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perubahan Harga Secara Sepihak Oleh Pemilik Rumah (studi kasus sewa menyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung).* Dalam skripsi ini fokus pada proses terjadinya perubahan sepihak oleh pemilik rumah dalam sewa-menyewa rumah dan bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap perubahan sepihak oleh pemilik rumah dalam sewa-menyewa rumah.⁷
2. Skripsi yang ditulis oleh Hardi, yang berjudul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Perjanjian Sewa Rumah di desa Randusari Teras Boyulali”.*

⁷ Febri Wijaya, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perubahan Harga Secara Sepihak Oleh Pemilik Rumah”.* (Skripsi. Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. 2016).

Dalam skripsi ini fokus pada akad perjanjian sewa rumah apa sudah sesuai asas hukum kontrak dalam Islam dan wanprestasi dalam keterlambatan pembayaran.⁸

3. Skripsi yang ditulis oleh Nurrosidah, yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Mahasiswa*” (studi kasus di Perumahan Telang, di Kecamatan Kamal, Kabupaten Bangkalan). Dalam skripsi ini pemilik kos meminta bayaran tersebut tidak sesuai pada saat perjanjian di awal, pada saat itu pemilik kos menyatakan *free* listrik dalam hal apapun itu selama masa persewaan, tapi yang terjadi di tengah masa sewa berbeda, yang terjadi penyewa meminta uang listrik, uang rice cooker, uang laptop dan lain sebagainya.⁹

Beberapa skripsi di atas belum pernah ada yang membahas secara spesifik tentang Tinjauan Fiqh Muamalah dan Hukum Perdata terhadap kenaikan tarif pada sewa kamar kos di tengah masa sewa, maka dalam hal ini penelitian yang penulis teliti berjudul tentang “*Tinjauan Fiqh Muamalah dan Hukum Perdata terhadap kenaikan tarif pada sewa kamar kos ditengah masa sewa (Studi kasus di desa Duduksampeyan, kecamatan Duduksampeyan, kabupaten Gresik)*.”

E. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika penulisan ini berfungsi untuk menyatakan garis besar pada masing-masing bab yang saling berurutan. Hal ini dimaksudkan agar

⁸ Hardi, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Perjanjian Sewa Rumah Randusari Teras Boyolali*”. (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012).

⁹ Nurrosidah, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Mahasiswa*”. (Skripsi, Universitas Trunojoyo Madura, 2015).

memperoleh penelitian yang ilmiah dan sistematis. Skripsi ini akan tersusun atas lima bab. Untuk mendapatkan gambaran yang menyeluruh mengenai pembahasan, secara garis besar sistematika penulisan skripsi ini akan tertuang sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN yang berisikan terdiri dari latar belakang masalah, yang berisi tentang latar belakang dari adanya suatu masalah yang dijadikan sebagai alasan dilakukannya penelitian ini. Rumusan masalah, berisi tentang pertanyaan singkat mengenai beberapa permasalahan yang akan dibahas, sehingga pembahasan yang akan dibahas nantinya tidak keluar dari pokok permasalahan yang ada. Tujuan dan kegunaan penelitian, tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam melakukan penelitian serta kegunaan dari adanya penelitian tersebut. Kajian pustaka, dan sistematika pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORI menjelaskan mengenai landasan teori penulis dalam melakukan penelitian serta acuan dalam penulisan skripsi yang berkaitan dengan penelitian Tinjauan Fiqh Muamalah dan Hukum Perdata terhadap kenaikan tarif pada sewa kamar kos ditengah masa sewa.

BAB III METODE PENELITIAN menjelaskan tentang metode penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, sifat

penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN menjelaskan hasil penelitian meliputi gambaran umum pelaksanaan praktik persewaan kamar kos di desa Duduksampeyan kecamatan Duduksampeyan kabupaten Gresik serta analisis penelitian yang berisi Tinjauan Fiqh Muamalah dan Hukum Perdata terhadap pelaksanaan akad sewa kamar kos.

BAB V PENUTUP berisi penutup yakni meliputi kesimpulan penelitian dan saran.