

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Fitrah manusia sebagai subjek hukum tidak bisa lepas dari berbagai aktivitas kehidupan yang berhubungan satu dengan yang lain. Dalam kaitan ini, Islam datang memberikan dasar-dasar dan prinsip yang mengatur secara baik dalam pergaulan hidup maupun kehidupan sosial manusia. Islam adalah Agama yang sempurna yang mengatur segala aspek kehidupan manusia, baik yang menyangkut akidah, ibadah, akhlaq, maupun muamalah.¹ Hukum Islam yang mengatur tentang perilaku hubungan antar manusia yang satu dengan yang lainnya terkait hak dan kewajibannya disebut fiqh muamalah.

Kehidupan manusia pada umumnya tidak terlepas dari interaksi antar sesama. Dalam interaksi tersebut tentunya ada hak dan kewajiban yang harus dijalankan, agar suatu hubungan berlangsung dengan baik. Misalnya tentang tata cara sewa menyewa, jual beli, pinjam meminjam dan lain sebagainya. Dalam hubungan tersebut harus ada kesepakatan dan tujuan antar kedua belah pihak, sehingga hak dan kewajibannya sama-sama bisa terpenuhi, atau disebut dengan akad. Akad adalah ikatan dari kedua belah pihak yang melakukan transaksi. Dari penjelasan tersebut dapat diartikan bahwa akad merupakan pertalian ijab (ungkapan tawaran satu pihak) yang akan mengadakan kontrak dengan qabul (ungkapan penerimaan oleh pihak lain) yang dimaksudkan dan

¹ Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 1.

berhak sebagai penerima tawaran tersebut yang nantinya akad akan memberikan pengaruh pada suatu kontrak baik secara tertulis maupun secara lisan.

Dalam suatu praktek hubungan antar manusia atau muamalah terdapat konsep dasar berupa akad atau kesepakatan antar kedua belah pihak, dengan adanya akad akan timbul beberapa hal yang dapat memindahkan, mendorong atau mengalihkan hak dan kewajiban satu sama lain antara kedua belah pihak dalam hubungan bermuamalah. Salah satu praktek muamalah yang sering dilakukan oleh manusia yaitu praktek akad sewa menyewa atau disebut juga akad ijarah dalam fiqh muamalah misalnya berupa sewa menyewa rumah, kendaraan, baju dan lain sebagainya. Muamalah yang dimaksud dalam kajian disini adalah kegiatan manusia yang berkaitan dengan harta dan aktivitas ekonomi yang dilakukan menggunakan akad sewa menyewa kost atau disebut juga dengan akad ijarah.

Akad ijarah merupakan kontrak atas jasa atau manfaat yang memiliki nilai ekonomis, diserahkan terimakan kepada orang lain dengan menggunakan upah yang diketahui. Dalam praktek akad ijarah penyewa menerima barang yang disewakan oleh pihak yang menyewakan sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga penyewa dapat memanfaatkan barang yang telah disewakan, dan pihak yang menyewakan mendapatkan keuntungan atas barang yang telah disewakan. Seperti halnya dalam sewa menyewa kost kamar yang banyak terjadi pada kalangan mahasiswa. Akad sewa kost ini hanya menyediakan beberapa kamar yang dapat dimanfaatkan oleh penyewa kamar,

bukan sebagai pemilik atau pindahnya hak kepemilikan atas barang yang digunakan, dan pihak penyewa berkewajiban menjaga bukan merusak barang yang disewakan tersebut.

Sejak awal bulan Maret 2020 semua kegiatan dibidang ekonomi, sosial dan pendidikan mengalami pembatasan dikarenakan adanya Covid-19. Covid-19 (*Corona Virus Disease-2019*) merupakan salah satu virus yang menyerang saluran pernafasan. Karakteristik virus Covid-19 memiliki kecepatan penyebaran yang tinggi. Berdasarkan data WHO menyatakan bahwa Covid-19 telah menjadi pandemi global. Virus ini mulai mewabah di Indonesia sejak awal bulan Maret sampai sekarang. Berbagai kebijakan telah dikeluarkan oleh pemerintah Indonesia untuk mengurangi tingkat penyebaran virus Covid-19 dengan memberlakukan *social distancing*, *physical* hingga perberlakuan PSBB (Pembatasan Social Berskala Besar) pada beberapa daerah. Kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan untuk membatasi penyebaran Covid-19 berdampak pada berbagai bidang diseluruh dunia diantaranya dibidang ekonomi, social, dan pendidikan.²

Salah satu dampak pada bidang pendidikan yaitu berpengaruh pada satuan pendidikan baik dari SD, SLTP, SLTA, hingga Perguruan Tinggi yang saat ini harus menggunakan sistem pembelajaran secara online karena tidak memungkinkan untuk mengadakan pembelajaran seperti biasanya atau tatap muka secara langsung, tidak terkecuali pada kampus Universitas Trunojoyo Madura (UTM) yang juga memberlakukan sistem pembelajaran secara online. Dampak dari sistem pembelajaran tersebut mahasiswa banyak yang melakukan pembelajaran dirumahnya masing-masing, sehingga kost yang mereka sewa tidak ditempati sejak perkuliahan secara online diberlakukan. Namun para pemilik kost tetap mengharuskan penyewa kost untuk membayar sewa kost meskipun tidak ditempati selama masa pandemi. Tetapi pemilik kost dan penyewa kost sama-sama sepakat atas ketentuan yang telah disepakati bersama. Seperti halnya yang terjadi di Desa Telang Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan dikarenakan desa ini merupakan desa yang berada disekitar lingkungan kampus Universitas Trunojoyo Madura, terdapat

² Luh Devi Herliandry, dkk. *Pembelajaran Pada Masa Pandemi Covid-19*, Jurnal: Teknologi Pendidikan, Vol .22, No. 1 April 2020, 2-3.

banyak indekost atau rumah sewa sebagai tempat tinggal mahasiswa ataupun tenaga pendididik dan karyawan kampus dari berbagai daerah.

Pada saat terjadi pandemi di masa sekarang ini, banyak mahasiswa yang sudah tidak menempati sewa kost tersebut, serta salah satu dari mereka banyak yang sudah membatalkan akad sewanya. Tetapi ada pula mahasiswa yang hanya meninggalkan barang pribadinya sehingga pembayaran hak sewa tetap diberlakukan. Dalam hal ini terdapat pro dan kontra antara penyewa dan pemilik kost, dimana penyewa merasa tidak setuju atas di bebankannya pembayaran sewa yang sama dengan sebelum adanya pandemi ini. Akan tetapi pembayaran tetap dilakukan atas barang yang masih berada di dalam kost tersebut.

Dari uraian di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian studi kasus tentang pelaksanaan praktik akad sewa-menyewa (ijarah) kost di Desa Telang Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan pada masa pandemi covid-19. dengan judul: Praktik Sewa Menyewa Kost Di Kawasan Desa Telang Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan Pada Masa Pandemi Covid-19 Ditinjau Dari Perspektif Fiqh Muamalah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik sewa menyewa kost di kawasan Desa Telang Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan pada masa pandemi covid-19?
2. Bagaimana perspektif fiqh muamalah terhadap praktik sewa menyewa kost di kawasan Desa Telang Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan pada masa pandemi covid-19?

C. Tujuan dan kegunaan penelitian

1. Tujuan penelitian
 - a. Untuk mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa kost di kawasan Desa Telang Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan pada masa pandemi covid-19.

- b. Untuk mengetahui bagaimana perspektif fiqh muamalah terhadap praktik sewa menyewa kost di kawasan Desa Telang Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan pada masa pandemi covid-19.

2. Kegunaan penelitian

a. Kegunaan teoritis

Hasil dari penelitian yang dilakukan ini diharapkan berguna dan dapat memberikan sebuah kontribusi dan pemahaman pemikiran bagi khazanah untuk menambah pengetahuan sewa menyewa kost di kawasan Desa Telang pada masa pandemi covid-19.

b. Kegunaan praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran bagi masyarakat di kawasan Desa Telang Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan dalam melaksanakan kegiatan bermuamalah apakah sudah sesuai dengan aturan hukum Islam atau belum. Jika belum semoga nantinya pelaksanaan yang dilakukan akan disesuaikan dengan aturan-aturan syariah.

D. Kajian Pustaka

Dapat dipahami bahwa kajian pustaka merupakan sebuah deskripsi ringkas mengenai penelitian permasalahan yang dilakukan. Peneliti telah melakukan kajian mengenai penyusunan penelitian ini, ada beberapa penelitian terdahulu yang didalamnya terdapat pembahasan mengenai sewa menyewa, namun dengan permasalahan yang berbeda antara satu dengan yang lainnya. Untuk menghindari kesalah pahaman dikemudian hari, maka disini dapat dibandingkan yang telah dilakukan terdahulu:

1. Skripsi oleh Astika Nur Dianingsih yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Kamar Indekost (Studi Kasus Di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)*. Dalam penelitian ini membahas akad yang digunakan dalam proses

sewa menyewa tentang pihak ketiga baik kerabat maupun teman yang ikut serta dalam penggunaan fasilitas sewa ditempat penyewa.³ Perbedaan dengan penelitian yang akan ditulis oleh peneliti yaitu tidak ada sangkut pautnya dengan pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar kost. Sedangkan persamaannya dengan penelitian yang akan ditulis oleh peneliti terletak pada teorinya yaitu menggunakan akad ijarah dalam sewa menyewa kost.

2. Skripsi oleh Ratri Widiastuti yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost Di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta*. Dalam penelitian ini membahas penyelesaian pelanggaran akad dimana penyewa atau pemilik sewa melanggar isi perjanjian yang tentunya mengakibatkan kerugian disalah satu pihak.⁴ Perbedaan dengan penelitian yang akan ditulis oleh peneliti yaitu permasalahan terkait dengan perjanjian yang mengakibatkan kerugian antar pihak dikarenakan adanya pandemi covid-19, sedangkan persamaannya penelitian yang akan ditulis oleh peneliti terletak pada teorinya yaitu menggunakan akad ijarah dalam sewa menyewa kost.
3. Skripsi oleh Nita Enggal Maynanda yang berjudul *Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kost Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur* dalam penelitian ini membahas tentang akibat hukum dalam sewa menyewa karena tidak terpenuhinya obyek perjanjian yang disewa oleh pemilik kamar kost sehingga pemilik kamar kost wajib bertanggung jawab atas fasilitas yang telah dijanjikan oleh awal akad.⁵ Perbedaan dengan penelitian yang akan ditulis oleh peneliti yaitu tidak ada permasalahan tentang akibat hukum dalam akad sewa menyewa karena tidak terpenuhinya obyek perjanjian yang disewa oleh pemilik kost,

³Astika Nur Dianingsih, Skripsi *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Kamar Indekost*. Fakultas Syariah IAIN Purwokerto, 2016.

⁴Ratri Widiaastuti, Skripsi *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost*. Fakultas Syariah UIN Kalijaga Yogyakarta, 2010.

⁵Nita Enggal Maynanda, Skripsi *Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kost*. Fakultas Syariah IAIN Metro, 2019.

sedangkan persamaannya dengan penelitian yang akan ditulis oleh peneliti terletak pada teorinya yaitu menggunakan akad ijarah dalam sewa menyewa kost.

E. Sistematika Pembahasan

Untuk lebih memudahkan pembaca dalam memahami skripsi ini, maka penulis menyusun sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Dalam bab pendahuluan menampilkan pembahasan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, kajian pustaka dan sistematika pembahasan yang akan digunakan. Dalam bab ini mengarah terhadap substansi penelitian yang dilakukan.

BAB II Landasan Teori

Dalam bab kedua ini menjelaskan mengenai teori-teori yang digunakan untuk membantu dalam proses penelitian, sebagai landasan umum dalam pembahasan permasalahan sewa menyewa kost di kawasan Desa Telang pada masa pandemi covid-19. Dalam landasan teori ini ada tiga point yang akan dibahas yakni teori akad, akad sewa menyewa, dan teori ushul fiqh yakni ‘urf.

BAB III Metode Penelitian

Bab ini menjelaskan mengenai metode yang akan digunakan peneliti yang didalamnya akan membahas mengenai jenis penelitian yang akan digunakan yakni sifat penelitian, tempat penelitian, pendekatan penelitian, sumber data, metode pengumpulan data dan juga metode analisis data.

BAB IV Hasil Penelitian

Bab ini menguraikan mengenai profil Desa Telang Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan. Serta memaparkan mengenai data yang telah peneliti

peroleh di lapangan dan juga gambaran mengenai praktik sewa menyewa kost pada masa pandemi covid-19.

BAB V Penutup

Bab ini menjelaskan mengenai kesimpulan dari permasalahan yang diangkat dan dianalisis sebelumnya dan ada beberapa saran yang diberikan agar bermanfaat dan menyempurnakan hasil penelitian.