

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal sementara berupa kost merupakan hal yang tidak terpisahkan dari kehidupan mahasiswa, khususnya bagi mahasiswa perantau di lingkungan kampus Universitas Trunodjoyo Madura (UTM). Praktik sewa-menyewa kost umumnya dilakukan dengan sistem pembayaran di muka untuk jangka waktu tertentu, Seperti perbulan, persemester atau pertahun. Sistem ini dianggap praktis karena memberikan kepastian pendapatan bagi pemilik kost dan kemudahan akses hunian bagi penyewa.¹

Dalam praktiknya, akad sewa kost tersebut sering kali dilakukan secara sederhana, bahkan tidak jarang hanya berdasarkan kesepakatan lisan tanpa adanya perjanjian tertulis.² Kesepakatan biasanya tidak hanya mencakup besaran uang sewa dan jangka waktu penggunaan kamar, tetapi juga fasilitas yang akan diterima oleh penyewa selama masa sewa berlangsung. Fasilitas tersebut menjadi bagian dari manfaat yang diperjanjikan dan menjadi pertimbangan utama penyewa dalam menentukan pilihan tempat tinggal. Oleh karena itu, keberadaan dan kualitas fasilitas yang dijanjikan memiliki hubungan langsung dengan terpenuhi atau tidaknya manfaat yang menjadi objek akad.

¹ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* (Jakarta: Kencana, 2016), 38

² Heri Sudarsono, *Konsep Ekonomi Islam: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Ekonisia, 2018), 91.

Namun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Salah satu permasalahan yang sering terjadi adalah pengakhiran masa sewa sebelum waktu yang diperjanjikan berakhir. Dalam kondisi tersebut, sebagian pemilik kost tidak mengembalikan sisa uang sewa yang telah dibayarkan di muka oleh penyewa, meskipun kamar tidak lagi digunakan. Sebagian lainnya mengembalikan sebagian dana berdasarkan kebijakan tertentu atau hasil musyawarah dengan penyewa. Perbedaan praktik tersebut menunjukkan tidak adanya standar yang jelas dalam penyelesaian akad sewa yang berakhir sebelum waktunya.³

Selain itu, ditemukan pula permasalahan lain berupa ketidaksesuaian antara fasilitas yang dijanjikan dengan fasilitas yang diterima oleh penyewa setelah akad berlangsung. Dalam beberapa kasus, fasilitas tertentu yang menjadi pertimbangan penyewa pada saat melakukan akad tidak tersedia sebagaimana yang dijanjikan atau tidak dapat digunakan secara optimal. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpuasan penyewa karena manfaat yang diterima tidak sepenuhnya sesuai dengan manfaat yang menjadi dasar kesepakatan akad. Padahal, fasilitas yang diperjanjikan merupakan bagian dari objek manfaat dalam akad sewa sehingga keberadaannya memiliki konsekuensi terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak.

³ Andi Syahraeni, "Problematisasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos Di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi)" skripsi (UIN) Datokarama Palu Sulawesi Tengah, 2024), 45.

Permasalahan-permasalahan tersebut tidak semata-mata berkaitan dengan setuju atau tidak setujunya penyewa terhadap kebijakan yang diterapkan oleh pemilik kost. Persoalan yang lebih mendasar adalah apakah praktik tersebut telah sesuai dengan prinsip-prinsip akad ijarah dalam fiqh muamalah. Dalam akad ijarah, objek utama akad adalah manfaat (manfa'ah) yang diperoleh penyewa dari barang yang disewakan. Oleh karena itu, pemilik kost sebagai mu'jir berkewajiban menyediakan manfaat sesuai dengan yang diperjanjikan, sedangkan penyewa sebagai musta'jir berkewajiban membayar ujarah sesuai kesepakatan.⁴ Keseimbangan antara manfaat yang diberikan dan ujarah yang diterima merupakan salah satu unsur penting dalam mewujudkan keadilan dalam akad ijarah.

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat kesenjangan antara konsep ideal akad ijarah yang menghendaki kejelasan manfaat, keseimbangan hak dan kewajiban kedua belah pihak dengan praktik sewa kost yang terjadi di lingkungan Kampus Universitas Trunodjoyo Madura, maka peneliti ingin melakukan penelitian secara mendalam dan mengangkat judul” **Hak Dan Kewajiban Dalam Praktik Akad Sewa Prabayar Yang Berakhir Sebelum Waktunya Perspektif Akad Ijarah (Studi Kasus: Kost Di Lingkungan Kampus UTM)**”.

⁴ Zaidan Fahmi, “Konsep Al-Ijarah Pada Sistem Sewa Menyewa Kamar Kos,” *Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* 17, no. 1 (2025): 49.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Praktik akad sewa kost di lingkungan Kampus Universitas Trunojoyo Madura umumnya dilakukan secara sederhana, bahkan sebagian hanya berdasarkan kesepakatan lisan tanpa perjanjian tertulis yang mengatur secara rinci hak dan kewajiban para pihak.
2. Sebagian penyewa tidak memperoleh kejelasan mengenai status sisa ujah ketika mereka mengakhiri masa sewa sebelum waktu yang telah disepakati dalam akad dan ditemukan adanya ketidaksesuaian antara fasilitas yang dijanjikan pada saat akad dengan fasilitas yang diterima atau dapat dimanfaatkan oleh penyewa selama masa sewa berlangsung.
3. Pelaksanaan hak dan kewajiban antara pemilik kost (mu'jir) dan penyewa (musta'jir) dalam praktik sewa kost belum sepenuhnya mencerminkan keseimbangan sebagaimana prinsip yang terdapat dalam akad ijarah.

C. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah digunakan agar menghindari suatu penyimpangan atau pelebaran pokok masalah supaya penelitian yang dilakukan searah, dalam penelitian ini hanya memfokuskan untuk meneliti.

1. Penelitian ini hanya membahas praktik akad sewa kost dengan sistem pembayaran di muka (prabayar) yang dilakukan antara pemilik kost dan penyewa di lingkungan Kampus Universitas Trunojoyo Madura (UTM).

2. Permasalahan yang dikaji dibatasi pada status dan penyelesaian sisa ujang yang telah dibayarkan oleh penyewa ketika akad sewa berakhir sebelum waktunya
3. Penelitian ini juga dibatasi pada pemenuhan manfaat (manfa'ah) yang menjadi objek akad, khususnya terkait kesesuaian fasilitas yang diperjanjikan dengan fasilitas yang diterima dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa..

D. Rumusan Masalah

Dengan adanya latar belakang dan masalah diatas, maka penulis akan meneliti serta mengkaji satu rumusan permasalahan yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam akad sewa kost prabayar yang berakhir sebelum waktunya di lingkungan Kampus Universitas Trunodjoyo Madura?
2. Bagaimana kesesuaian praktik akad sewa kost prabayar yang berakhir sebelum waktunya perspektif Akad Ijarah?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan
 - a. Untuk menganalisis hak dan kewajiban para pihak dalam kasus akad sewa kost prabayar yang berakhir sebelum waktunya di lingkungan kampus Universitas Trunojdoyo Madura.
 - b. Untuk menganalisis kesesuaian praktik akad sewa kost prabayar yang berakhir sebelum waktunya ditinjau dari perspektif Akad Ijarah.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Memberikan pemahaman bagi pemilik kos dan penyewa tentang hak dan kewajiban mereka menurut hukum Islam dalam praktik akad sewa tersebut.
- b. Menjadi masukan bagi pihak kampus atau lembaga mahasiswa UTM untuk melakukan edukasi terkait praktik akad sewa kost yang sesuai syariah.

F. Kajian Pustaka

1. Penelitian Terdahulu yang Relevan

- a. Penelitian Oleh Baihaqi (2022) : "Hukum Sewa Rumah-rumah dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah". Hasil dari penelitian berfokus pada hukum sewa rumah/kost secara umum dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah dengan penekanan pada nilai-nilai keadilan, saling menguntungkan, dan transparansi. Sementara itu, penelitian ini secara khusus memfokuskan pada praktik sewa kost dengan sistem pembayaran di muka yang berakhir sebelum waktunya, sehingga menyoroti persoalan yang lebih spesifik dan kontekstual.⁵
- b. Penelitian Oleh Arif Rachman Hakim (2022). "Tradisi Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Iring Mulyo Kota Metro)". Penelitian ini membahas uang muka sebagai bagian dari awal akad sewa kost dan menilai kesesuaiannya dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Adapun

⁵ Baihaqi, "Hukum Sewa Rumah-Rumah KOS Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah," *Jurnal Ekonomi Islam Dan Bisnis Islam* 01 (2022): 81–88.

penelitian ini membahas keseluruhan pelaksanaan akad sewa kost, khususnya pada tahap pengakhiran akad sebelum masa sewa selesai.⁶

- c. Penelitian Oleh Indah Puspita Sari, Ria Anggraini, dan Joni Hendra (2024) “Mekanisme Ijarah dalam Perspektif Syariah: Kejelasan, Keadilan, dan Implikasi Hukum”. Penelitian ini membahas prinsip-prinsip dasar akad ijarah seperti kejelasan objek sewa, kesepakatan harga, serta hak dan kewajiban para pihak. Hasil penelitian menegaskan bahwa akad ijarah harus terbebas dari unsur gharar dan ketidakjelasan agar tercipta keadilan bagi para pihak. Penelitian tersebut bersifat konseptual dan normatif, sedangkan penelitian penulis menguji implementasi prinsip-prinsip tersebut dalam praktik sewa kost prabayar yang berakhir sebelum waktunya.⁷
- d. Penelitian Oleh Rohma Dita Mulia dan Royyan Ramadhani Djayusman (2025) dalam penelitiannya berjudul “Dinamika Akad Ijarah: Implikasi Penyimpangan Praktik terhadap Keabsahan Akad dalam Fiqih Muamalah”. Penelitian ini membahas berbagai bentuk penyimpangan dalam praktik akad ijarah dan implikasinya terhadap keabsahan akad menurut fiqih muamalah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidakjelasan objek, hak, dan kewajiban para pihak dapat menimbulkan penyimpangan dari prinsip-prinsip syariah. Penelitian tersebut bersifat normatif dan membahas akad ijarah secara umum, sedangkan penelitian

⁶Arif Rachman Hakim, “Tradisi Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Iring Mulyo Kota Metro),” Skripsi (IAIN Metro)., 2022, 46.

⁷ Joni Hendra Indah Puspita Sari, Ria Anggraini, “Mekanisme Ijarah Dalam Perspektif Syariah: Kejelasan, Keadilan, Dan Implikasi Hukum,” *Of Islamic Economic Law* 3, no. 2 (2025).

penulis merupakan penelitian lapangan yang secara khusus menelaah praktik sewa kost prabayar di lingkungan Kampus UTM.⁸

G. Sistematika Pembahasan

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

BAB I (Pendahuluan) : Dalam bab pendahuluan akan menampilkan pembahasan latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, kajian pustaka dan sistematika pembahasan yang akan digunakan.

BAB II (Landasan Teori) : Menjelaskan mengenai teori-teori yang akan digunakan untuk membantu dalam proses penelitian, sebagai landasan umum dalam pembahasan tentang Hak Dan Kewajiban Dalam Praktik Akad Sewa Prabayar Yang Berakhir Sebelum Waktunya Perspektif Akad Ijarah (Studi Kasus: Kost Di Lingkungan Kampus UTM”.

BAB III (Metode Penelitian): Bab ini akan menjelaskan mengenai metode yang digunakan dalam penelitian Hak Dan Kewajiban Dalam Praktik Akad Sewa Prabayar Yang Berakhir Sebelum Waktunya Perspektif Akad Ijarah (Studi Kasus: Kost Di Lingkungan Kampus UTM

BAB IV (Hasil Penelitian): Dalam bab ini akan memaparkan hasil yang telah penulis temukan di lapangan mengenai permasalahan yang diteliti Hak Dan Kewajiban Dalam Praktik Akad Sewa Prabayar Yang Berakhir

⁸ Rohma Dita Mulia dan Royyan Ramadhani Djayusman, “Dinamika Akad Ijarah: Implikasi Penyimpangan Praktik Terhadap Keabsahan Akad Dalam Fiqih Muamalah,” *Jurnal Ilmu Hukum Humaniora Dan Politik* 6, no. 2 (2026): 1647.

Sebelum Waktunya Perspektif Akad Ijarah (Studi Kasus: Kost Di Lingkungan Kampus UTM

BAB V (Penutup): Bab ini akan menjelaskan mengenai kesimpulan dari permasalahan yang diangkat dan dianalisis sebelumnya. Dan ada beberapa saran yang diberikan agar bermanfaat dan menyempurnakan hasil peneliti.