

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Islam merupakan agama yang diperuntukkan bagi umat manusia seluruhnya yang berada di muka bumi. Ajaran Islam tidak hanya diperuntukkan bagi umat Islam saja akan tetapi juga untuk umat manusia, baik umat Islam maupun umat agama lain.

Islam juga agama yang di ridho'i Allah, dan Islam juga merupakan sebuah agama yang sangat sempurna karena selain permasalahan akhirat Islam juga sangat lengkap dalam mengatur semua kehidupan umatnya di dunia seperti muamalah dalam ruang lingkup *ijarah* atau bisa dikenal dengan sewa-menyewa.¹

Islam adalah agama yang sempurna (komprehensif) yang mengatur aspek kehidupan manusia, baik akidah, ibadah, akhlak maupun muamalah. Salah satu ajaran yang sangat penting adalah bidang muamalah/*iqtishadiyah* (ekonomi Islam). Kitab-kitab fikih Islam tentang muamalah (ekonomi Islam) sangat banyak dan berlimpah. Jumlahnya lebih dari ribuan judul buku. Para ulama tidak pernah mengabaikan kajian muamalah dalam kitab-kitab fiqh mereka, dan dalam *halaqah* (pengajian-pengajian) keislaman mereka.²

Ruang lingkup fiqh muamalah terbagi dua, yaitu ruang lingkup muamalah yang bersifat *adabiyah* ialah ijab dan qabul, saling meridhai, tidak ada keterpaksaan dari salah satu pihak, hak dan kewajiban, kejujuran

¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media, 2014), hlm. 5.

² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012), hlm. 2.

pedagang, penipuan, pemalsuan, penimbunan, dan segala sesuatu yang bersumber dari indra manusia yang ada kaitanya dengan peredaran harta dalam hidup bermasyarakat. Ruang lingkup yang bersifat *madiyah* yaitu mencakup segala aspek kegiatan ekonomi manusia salah satunya seperti: *Buyu'* (jual beli), *Ar-Rahn* (tentang pegadaian), *Adh-Dhaman* (jaminan, asuransi), *ijarah* (sewa-menyewa) dan lain sebagainya.³

Transaksi nonbagi hasil selain yang berpola jual beli adalah transaksi berpola sewa atau *ijarah*.⁴ *Ijarah* merupakan sebuah transaksi yang diperbolehkan dalam Islam. Hal ini sebagaimana firman Allah dalam al-Qur'an surah al-Qashash ayat 26:

قَالَتُ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتَا سَجِرْهُمَا خَيْرٌ مِنَّا سَجِرْنَا الْقَوْمِ الْأَمِينِ

Artinya: “salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”. (QS.AL_Qashash:26).⁵

Ayat di atas menjelaskan tentang diperbolehkannya untuk menggunakan jasa seseorang dengan suatu imbalan yang ditentukan bersama, dimana hal ini digunakan sebagai dasar *ijarah*. Dan kebolehan *ijarah* juga terdapat dalam hadits yang diriwayatkan oleh imam Ibnu Majah:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو قَالَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: “berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”. HR. Ibnu Majah).⁶

³Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 18.

⁴Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2013), hlm. 99.

⁵Departemen RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*. Hlm. 547.

⁶Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 124.

Ada dua jenis *ijarah* dalam hukum Islam yaitu, *ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa dan *ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti.⁷ Salah satu bentuk sewa-menyewa yang sudah terjadi di masyarakat, adalah sewa-menyewa kamar indekos. Sewa-menyewa kamar kos salah satu bentuk usaha yang dikelola oleh kelompok atau individu yang memberikan pelayanan dalam bentuk manfaat oleh pemilik kos.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Efi Kurniawati selaku pemilik rumah kost kyanan, bahwa akad yang digunakan dalam pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos adalah akad orang dengan biaya sewa perorang sebesar Rp. 140.000/bulan. Rumah kost tersebut terdiri kurang lebih 11 kamar, yang dihuni sekitar empat sampai lima orang.⁸

Wawancara lebih lanjut dengan Sulistiani selaku mahasiswa yang kos di rumah kos tersebut, bahwa akad sewa menyewa kamar kos dilakukan antara penyewa (*musta'jir*) dan pemilik kos (*mu'jir*). Dimana penyewa (*musta'jir*) melihat lihat terlebih dahulu kamar kos yang akan disewanya sedangkan pemilik kos (*mu'jir*) menjelaskan fasilitas apa saja yang ada ditempatnya seperti kompor, kamar mandi, kasur, listrik dan lain sebagainya.

Selain itu pemilik kos (*mu'jir*) memberitahukan segala macam peraturan yang ada ditempatnya tersebut seperti halnya, tidak boleh keluar kos jika sudah jam 9 malam, tidak boleh membawa masuk teman cowok dan peraturan-peraturan lainnya. Namun diawal akad pemilik kos disini tidak sedikitpun menyinggung mengenai keterlibatan pihak ketika yang akan dikenai tarif tambahan sebesar Rp. 20.000 satu hari satu malam. Akan tetapi

⁷Ascarya, *Akad dan Produk*, hlm. 99.

⁸EviKurniawati, Pemilik Rumah Kost Kyanan, Wawancara langsung, (2 september 2019).

yang terjadi dilapangan, ketika ada temannya yang menginap pemilik kos langsung meminta tarif tambahan kepada penyewa sebesar Rp. 40.000 ribu karena menginap selama 2 hari.⁹

Secara sekilas, akad sewa-menyewa (*ijarah*) kamar kos tersebut tidak terdapat permasalahan, akan tetapi jika dilihat secara terperinci lagi terdapat hal yang perlu diperhatikan dalam keterlibatan pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar kos yang dikenai tarif tambahan. Dan jika dikaitkan dengan salah satu hak seorang penyewa yaitu hak menerima manfaat dari barang yang disewanya. Akad sewa-menyewa tersebut terdapat permasalahan.

Melihat uraian konteks penelitian di atas, peneliti sangat tertarik untuk melakukan penelitian lebih detail mengenai praktek sewa-menyewa sesuai dengan hukum Islam sehingga peneliti dapat membuat judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tambahan Tarif Sewa-Menyewa Kamar Kos di Rumah Kost Kynan.”

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan konteks penelitian di atas, dapat dirumuskan beberapa fokus penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik akad *ijarah* kamar kos yang disertai dengan penambahan tarif sewa di Rumah Kost Kynan?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap tambahan tarif sewa di Rumah Kost Kynan?

⁹Sulistiani, Penyewa Kamar Kos, wawancaralangsung, (5 september 2019).

C. Tujuan Penelitian

Setiap peneliti pasti mempunyai tujuan, adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktek akad *ijarah* kamar kos yang disertai dengan penambahan tarif sewa di Rumah Kost Kynan.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap tambahan tarif sewa di Rumah Kost Kynan.

D. Kegunaan Penelitian

Kegiatan penelitian ini diharapkan banyak memberikan kegunaan dan manfaat sekaligus sebagai salah satu sumber keilmuan bagi semua kalangan.

1. Bagi Penulis
 - a. Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum S1 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) di IAIN Madura.
 - b. Merupakan persiapan untuk terjun di masyarakat dengan berpikir realistis dan objektif dalam menghadapi segala keadaan, dan
 - c. Proses penelitian ini dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan terutama dibidang ilmu hukum dan dalam dunia Hukum Ekonomi Syariah.
2. Bagi Penyewa dan Pemilik Kamar Kos

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang baik dan menjadi bahan evaluasi bagi kedua belah pihak agar melakukan praktek akad *ijarah* yang benar dan sesuai dengan aturan Islam yang tidak merugikan salah satu pihak dalam perjanjian.

3. Bagi IAIN Madura
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi penunjang dalam menghidupkan perpustakaan IAIN Madura sebagai perpustakaan yang lengkap dalam penyediaan referensi dalam berbidang ilmu, dan
 - b. Sebagai inspirasi bagi maha siswa IAIN Madura dalam proses pengayaan ilmu dan dapat menjadi rukun dalam penelitian yang memiliki kajian yang sama.
4. Bagi Masyarakat
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi ilmu pengetahuan bagi masyarakat secara umum dalam bidang sewa-menyewa kamar kost.
 - b. Penelitian ini diharapkan agar umat Islam lebih mengetahui tentang sewa-menyewa kamar kost yang sesuai dengan syariat Islam.

E. Definisi Istilah

Sebelum membahas lebih lengkap dari isi proposal secara keseluruhan, terlebih dahulu peneliti akan menjelaskan lebih jelas lagi akan sebuah istilah dari judul proposal ini guna menghindari kesalah pahaman dari pengertiannya.

1. Hukum Islam adalah syariat yang berarti hukum-hukum yang diadakan oleh Allah untuk umatnya yang di bawa oleh seorang Nabi, baik yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan *amaliyah* (Perbuatan).
2. Tambahan Tarif adalah tambahan biaya yang harus dibayar.

3. Sewa-menyewa (*ijarah*) adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.
4. Kamar kos adalah salah satu bentuk usaha yang memberikan pelayanan dalam bentuk penyewaan kamar oleh pemiliknya.
5. Rumah Kost Kynan adalah sebuah nama salah satu rumah kos yang beralamat di Dusun Asemmanis 1, Desa Larangan Tokol Kecamatan Tlanakan Kabupaten Pamekasan.

Jadi, pengertian terhadap judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tambahan Tarif Sewa-menyewa Kamar Kos di Rumah Kost Kynan” adalah akad perjanjian sewa-menyewa kamar kos dengan tambahan tarif menurut pandangan hukum Islam di Rumah Kost Kynan.