

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Manusia sebagai makhluk sosial, artinya manusia sebagai masyarakat yang hidup dimuka bumi ini, dimana kehidupan sehari-hari manusia tidak mungkin dapat hidup sendiri-sendiri atau mencukupi kebutuhannya sendiri sebagaimana disebutkan dalam kitab *akhlaq* yang bernama *Al-Tahliyah Wattarghib* bahwasanya manusia tidak mungkin untuk hidup sendiri karena manusia juga butuh bersosial dengan yang lain. Meskipun mereka mempunyai kedudukan dan kekayaan masing-masing, mereka selalu membutuhkan bantuan orang lain.

Islam merupakan sistem kehidupan yang bersifat komprehensif, yang mengatur semua aspek, baik dalam sosial, ekonomi, dan politik maupun kehidupan yang bersifat spiritual. Firman Allah dalam Al-Qur'an:

وَنَزَّلْنَا عَلَيْكَ الْكِتَابَ تَبْيِينًا لِّكُلِّ شَيْءٍ¹

”.... dan kami turunkan kepadamu Al-Kitab (Al-Qur'an) untuk menjelaskan segala sesuatu...”².

Firman Allah SWT. ini menyatakan bahwa Islam adalah agama yang sempurna dan mempunyai sistem tersendiri dalam menghadapi permasalahan

¹QS. An-Nahl (16): 89.

²Kementrian Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahan Untuk Wanita*, (Bandung: Jabal, 2010) 277.

kehidupan. Karena itu ekonomi sebagai satu aspek kehidupan, tentu juga diatur oleh Islam.³

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Adakalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya, dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat muncullah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank seperti halnya *Ijarah* (Sewa-Menyewa).⁴

Ijarah merupakan akad yang diperbolehkan oleh syara', kecuali beberapa ulama', seperti Abu Bakar Al-Asham, Isma'il Bin 'Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani, Dan Ibnu Kisan, mereka tidak memperbolehkan *ijarah*, karena *ijarah* adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahkan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjual belikan. Akan tetapi, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun pada waktu akad belum ada, tetapi pada ghalibnya ia (manfaat) akan terwujud, dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara'.⁵

³Nurul Huda, Mustafa Edwin Nasution, *Investasi Pada Pasar Modal Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), 1-2.

⁴Rosita Tehuayo, "Sewa-Menyewa (*Ijarah*) Dalam System Perbankan Syariah" (Ambon: Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam Iain Ambon, Juni 2018), *Jurnal Tahkim*, Vol. XIV NO. 1.86

⁵Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2017), 318.

Ada beberapa istilah dan sebutan yang berkaitan dengan *ijarah*, yaitu *mu'jir*, *musta'jir*, *ma'jur*, dan *ajr* atau *ujrah*. *Mu'jir* adalah pemilik benda yang menerima uang (sewa) atas suatu manfaat. *Musta'jir* adalah orang yang memberikan uang atau pihak yang menyewa. *Ma'jur* adalah pekerjaan yang diakadkan manfaatnya. Sedangkan *ajr* atau *ujrah* adalah uang (sewa) yang diterima sebagai imbalan atas manfaat yang diberikan.

Manfaat tersebut terkadang berupa manfaat benda, pekerjaan dan tenaga. Manfaat benda meliputi antara lain mendiami rumah atau mengendarai mobil, manfaat pekerjaan seperti pekerjaan penjahit, pekerjaan insinyur dan manfaat tenaga seperti para pembantu dan buruh.⁶

Ijarah juga dapat didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Aset yang disewakan (objek ijarah) dapat berupa rumah, mobil, peralatan dan lain sebagainya, karena yang ditransfer adalah manfaat dari suatu aset, sehingga segala sesuatu yang dapat ditransfer manfaatnya dapat menjadi objek ijarah. Dengan demikian, barang yang dapat habis dikonsumsi tidak dapat menjadi objek ijarah, karena mengambil manfaatnya berarti memilikinya.⁷ Sebagaimana firman Allah Swt:

قَالَتْ إِحْدَهُمَا يَا بَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ⁸

⁶Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 79-80.

⁷Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), 226.

⁸QS. Al-Qashash (28): 26.

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “ya bapakku! Jadikanlah dia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya”⁹.

Dan sabda Nabi:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

“Berikanlah upaah kepada pekerja sebelum kering keringatnya”¹⁰.

(Sunan Ibnu Majah).

Perjanjian sewa-menyewa banyak digunakan dalam masyarakat, dewasa ini diketahui terdapat berbagai jenis sewa-menyewa dalam praktiknya seperti, sewa kendaraan, sewa ruko, sewa rumah, dan sewa kos, sewa kamera dan masih banyak lagi. Sewa-menyewa kos menjadi salah satu pilihan masyarakat sebagai bisnis sampingan, ini merupakan salah satu bisnis yang sangat menguntungkan dan menjanjikan, karena jumlah permintaan rumah kos semakin meningkat dan memberikan penghasilan rutin jangka panjang.

Pelaksanaan perjanjian ini terdapat sebuah perbedaan pelaksanaan dimana penyewa tidak usah membayar uang sewa ketika rumah yang disewa tidak ditempati, dan sebaliknya penyewa tetap harus membayar uang sewa meskipun rumah yang disewa tidak ditempati dengan catatan separuh harga, yang awalnya si A harus membayar Rp. 400.000.00,- dan sekarang harus membayar Rp. 200.000.00,- yang sudah ditentukan meskipun tidak ditempati,

⁹Kementrian Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahan Untuk Wanita*, (Bandung: Jabal, 2010), 412.

¹⁰Mohammad Fuad Abdul Baqi, *Sunan Al-Hafidz Abi Abdullah Muhammad bin Yazin Al-Qazwini Ibnu Majah Juz Pertama*, 817.

yang nyatanya akad ijarah itu adalah pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah tertentu.

Berdasarkan konteks dalam uraian paragraf sebelumnya menurut penulis ada kesenjangan antara teori dan praktik dilapangan, khususnya berkenaan dengan pelaksanaan akad *Ijarah*. Oleh karena itu penulis merasa perlu untuk diteliti lebih lanjut dalam bentuk penelitian dilapangan dengan judul **"Implementasi Akad *Ijarah* Kamar Kos Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Perumahan Nasional Graha Kencana Kabupaten Pamekasan)"**.

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana pelaksanaan akad *Ijarah* kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Kabupaten Pamekasan?
2. Bagaimana perspektif Hukum Ekonomi Syariah tentang penerapan akad *Ijarah* kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Kabupaten Pamekasan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad *Ijarah* pada kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Kabupaten Pamekasan.
2. Untuk mengetahui perspektif Hukum Ekonomi Syariah tentang penerapan akad *Ijarah* kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Kabupaten Pamekasan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi dan referensi serta dapat dijadikan wawasan keilmuan bagi siapa saja yang berkeinginan untuk memahami lebih jauh dan lebih berhati-hati dalam akad *Ijarah*. Dan Untuk memberikan sumbangsih pemikiran guna pengembangan ilmu pengetahuan dan hukum ekonomi syariah yang berkaitan dengan akad *Ijarah* yang terjadi di masyarakat Perumahan Nasional Graha Kencana Kabupaten Pamekasan.

2. Manfaat Praktis

Secara Praktis, penelitian ini diharapkan dapat mempunyai nilai manfaat atau kegunaan sebagai berikut:

- a. Bagi masyarakat Perumahan Nasional Graha Kencana Kabupaten Pamekasan. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan dan pengetahuan dalam melakukan akad *Ijarah* kamar kos kedepannya.
- b. Bagi penulis atau peneliti yaitu untuk menambah Khazanah pengetahuan mengenai praktek akad *Ijarah* kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Kabupaten Pamekasan.
- c. Sebagai bahan informasi atau rujukan bagi mahasiswa yang ingin melakukan penelitian lebih mendalam terkait tentang akad *Ijarah* kamar kos di Perumahan Nasional Graha Kencana Kabupaten Pamekasan.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah diperlukan untuk menghindari perbedaan pengertian atau kurang jelas makna mengenai konsep-konsep yang terdapat dalam penelitian, sehingga terkait erat dengan masalah yang diteliti. Adapun definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Implementasi merupakan penyediaan sarana untuk melaksanakan sesuatu yang menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu.
2. Akad adalah merupakan suatu perjanjian/kontrak yang disepakati oleh kedua belah pihak atau lebih.
3. *Ijarah* merupakan suatu transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.
4. Kamar kos merupakan suatu tempat/rumah yang disediakan untuk disewakan untuk ditempati dengan adanya perjanjian kontrak diawal.
5. Hukum Ekonomi Syariah adalah kumpulan peraturan yang berkaitan dengan praktik ekonomi dalam rangka memenuhi kebutuhan manusia yang bersifat komersial dan tidak komersial yang didasarkan pada hukum islam.

Dengan demikian, yang dimaksud peneliti tentang Implementasi Akad *Ijarah* Kamar Kos Perspektif Hukum Ekonomi Syariah adalah penerapan suatu perjanjian/kontrak transaksi dalam sistem sewa-menyewa kamar kos yang berada di Perumahan Nasional Graha Kencana Kabupaten Pamekasan.

