

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. Konteks Penelitian

Manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan antara satu sama lain. Manusia memerlukan kerjasama yang saling menguntungkan antar manusia lainnya, guna untuk memenuhi segala kebutuhan hidupnya. Baik itu dalam rangka kegiatan sosial, politik maupun ekonomi. Oleh karena itu manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan orang lain.<sup>1</sup>

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermuamalah adalah ijarah atau sewa menyewa. Ijarah adalah suatu transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan yang menyewakan suatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.<sup>2</sup> Dengan adanya hubungan sewa menyewa ini, maka kedua belah pihak telah terkait dalam suatu perjanjian. Transaksi dengan menggunakan akad ijarah banyak sekali berkembang di dalam masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Akad ijarah dapat diartikan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa. Tujuan akad ijarah dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal, dan dari pihak pemilik bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.<sup>3</sup>

Adapun akad ijarah terdapat dalam Al-Qur'an surat At-talaq ayat 6 yang berbunyi:

---

<sup>1</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 15.

<sup>2</sup> Zainudin Ali, *Hukum Perdata Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 150.

<sup>3</sup> Ghufuran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 188.

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارِرُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَٰئِكَ

حَمْلًا فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُوا ۖ

بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسْتَزِيعٌ لَهَا أُخْرَىٰ ۚ

“Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.<sup>4</sup>

Ijarah adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Ijarah adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. Menurut Dr. Muhammad Syafi'i Antonio, ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan (ownership/milkiyah) atas barang itu sendiri. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, ijarah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.<sup>5</sup> *Musta'jir* dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, Bila ada kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*Mu'ajir*) dengan syarat kecelakaan itu bukan akibat dari kelalaian *musta'jir*. Bila kecelakaan

<sup>4</sup> Al- Qur'an dan Terjemahannya (Jakarta Timur: Maghfirah Pustaka, 2006), 559.

<sup>5</sup> Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. (Jakarta: Persada Media, 2013), 247.

atau kerusakan benda yang disewa akibat kelalaian *musta'jir* maka yang bertanggung jawab adalah *musta'jir* itu sendiri, misalnya menyewa rumah, kemudian rumah itu ada kerusakan sebelum *musta'jir* menyewakan yang bertanggung jawab adalah *Mu'ajir*.<sup>6</sup>

Sewa menyewa yang dilakukan harus membawa manfaat bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan. Aktivitas sewa menyewa juga harus dilandasi oleh rasa suka sama suka. Apabila tidak ada persetujuan dari pihak penyewa dan orang yang menyewakan maka dianggap tidak sah karena bisasaja keputusan yang diambil hanya keinginan dari salah satu pihak. Penerapan uang muka bisa merugikan salah satu pihak dan mengurangi tujuan menciptakan kemaslahatan bagi sesama umat. Padahal Islam mengajarkan agar manusia saling tolong menolong dalam berbuat kebaikan bukan pada perbuatan yang merugikan orang lain. Akad ijarah dapat dilakukan pada objek-objek tertentu salah satunya adalah rumah.

Rumah yang strategis seringkali bukan hanya dibeli untuk semata-mata sebagai tempat tinggal, akan tetapi juga untuk kebutuhan komersil seperti mencari penghasilan dengan cara menyewakannya seperti yang dialami oleh bapak Yanto selaku pemilik rumah di perumahan Lada Permai Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan. Pemilik membeli rumah di perumahan ini dengan alasan dekat dengan tempat kerjanya. Dengan lokasi yang berdekatan dengan keramaian serta akses kesehatan dan pendidikan menjadikan bapak Yanto tertarik menyewakan rumah yang beliau miliki karena beliau sendiri memilih pindah ke rumah istri yang berlokasi tidak

---

<sup>6</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada), 2005, 121.

jauh dari lokasi perumahan dengan alasan merawat orangtuanya yang sedang sakit. Dengan alasan takut rumah yang dibeli tidak berpenghuni, bapak Yanto memutuskan untuk menyewakannya kepada ibu Hatipah.<sup>7</sup>

Ibu Hatipah selaku pihak penyewa memilih menyewa rumah bapak Yanto dengan alasan dekat dengan tempatnya bekerja di Kabupaten Pamekasan. Kedua belah pihak menyepakati adanya akad sewa-menyewa rumah pada bulan Juli tahun 2021 dengan biaya sewa sebesar Rp. 5.000.000,- selama 6 bulan dan dibayarkan secara tunai pada tanggal 1 Juli 2021. Biaya tersebut sudah termasuk ke dalam biaya kerusakan apabila terdapat barang yang rusak akan ditanggung oleh pihak pemilik. Kesepakatan ini dilakukan secara lisan di tempat sewa tanpa adanya bukti surat sewa-menyewa antara kedua belah pihak. Pihak penyewa pertama kali menempati rumah tersebut pada tanggal 6 Juli 2021 dan sesuai kesepakatan, masa sewa tersebut akan berakhir pada tanggal 1 Desember 2021.<sup>8</sup>

Pada tanggal 10 November secara tiba-tiba pihak pemilik meminta pihak penyewa yakni ibu Hatipah untuk segera mengosongkan rumah tersebut dikarenakan ada pihak lain yang ingin menyewa. Pada saat itu, terjadi perdebatan antara ibu Hatipah dengan bapak Yanto dikarenakan masa sewanya belum berakhir masih tersisa satu bulan. Saat ditanya mengenai alasan mengapa disewakan kepada bapak Bagus, bapak Yanto beralasan bahwa dirinya mendapatkan penawaran yang lebih menarik dengan jangka waktu sewa yang lebih lama dan harga yang lebih tinggi

---

<sup>7</sup> Yanto, Selaku Pemilik rumah, Wawancara langsung (Pamekasan, 5 Juni 2022)

<sup>8</sup> Ibu hatipah, Selaku Penyewa Perumahan Pertama, Wawancara langsung (Pamekasan, 2 Juni 2022)

yakni Rp. 12.000.000,- selama setahun.<sup>9</sup>

Di sela-sela perdebatan, ibu Hatipah memilih mengalah dan mengemasi barang-barangnya untuk kemudian keluar dari rumah tersebut karena kurangnya bukti perjanjian sewa-menyewa antara dirinya dengan bapak Yanto selaku pemilik rumah. Hal ini dimanfaatkan oleh bapak Yanto untuk menyewakan rumah tersebut kepada pihak lain selain karena penawaran yang lebih menarik, juga karena masa sewa ibu Hatipah juga akan segera berakhir pada bukan Desember. Pada akhirnya, bapak Bagus sebagai penyewa baru menempati rumah tersebut.<sup>10</sup>

Seperti halnya diatas contoh yang kedua diambil di perumahan Royal 4 kabupaten pamekasan permasalahan yang terjadi sama dengan permasalahan yang sebelumnya, dimana bapak Agus telah melepaskan sewanya kepada pihak ketiga yaitu ibu Wati, akan tetapi belum ada persetujuan dari bapak lukman selaku penyewa pertama karena masa sewanya belum berakhir. dalam hal ini terjadi perdebatan antara bapak Agus dan bapak Lukman, disela-sela perdebatan bapak Lukman memilih mengalah dan mengemasi barang-banyang miliknya.<sup>11</sup>

Selain yang dialami oleh keenam narasumber tersebut, peneliti juga menemukan kasus serupa di perumahan Royal 6 yang bertempat tak jauh dari perumahan Lada permai. Perumahan ini sama-sama berlokasi di kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan. Permasalahan ini dialami oleh bapak Yono selaku pemilik salah satu rumah di perumahan tersebut. Bapak Yono merupakan orang yang gemar berinvestasi di bidang sewa-menyewa rumah.

---

<sup>9</sup> Bagus, Selaku Penyewa Perumahan Kedua, Wawancara langsung (Pamekasan, 5 Juni 2022)

<sup>10</sup> Hatipah, Selaku Penyewa Perumahan Pertama, Wawancara langsung (Pamekasan, 5 Juni 2022)

<sup>11</sup> Lukman, Selaku Penyewa Perumahan Pertama, Wawancara langsung (Pamekasan, 5 Juni 2022)

Permasalahan yang terjadi hampir sama dengan permasalahan sebelumnya, hanya saja perbedaan antara keduanya adalah bapak yono dengan pihak penyewa pertama yakni bapak Ihsan memiliki surat perjanjian sewa-menyewa yang mana dalam kasus ini bapak Ihsan memiliki kekuatan secara hukum. Akan tetapi, bapak Ihsan memilih mengalah karena menganggap percuma untuk memperlakukan hal tersebut dikarenakan biaya yang akan dikeluarkan apabila permasalahan tersebut di bawa ke ranah hukum lebih tinggi dibanding biaya sewa itu sendiri.<sup>12</sup>

Dari permasalahan yang telah terjadi diatas sangat merugikan pihak penyewa yang telah menyewa perumahan sebelumnya dimana perjanjian masa sewanya belum berakhir dan penyewa belum menemukan tempat tinggal baru untuk ditempati.

Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas, Maka sangatlah penting untuk di teliti lebih lanjut. Melihat permasalahan tersebut maka penulis tertarik untuk membahas lebih jauh tentang **“Problematika Praktik Sewa Menyewa Perumahan Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 299 di Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan”**.

## **2. Fokus Penelitian**

Berdasarkan konteks penelitian yang telah dibangun di atas, focus dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana problematika praktik sewa menyewa perumahan di Kecamatan pademawu Kabupaten Pamekasan?
2. Bagaimana tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah pasal 299 terhadap problematika praktik sewa menyewa perumahan di Kecamatan pademawu

---

<sup>12</sup> Ihsan, Selaku Penyewa Perumahan Pertama, Wawancara langsung (Pamekasan, 5 Juni 2022)

Kabupaten Pamekasan?

### **3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan fokus penelitian di atas, tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis problematika praktik sewa menyewa perumahan di Kecamatan pademawu Kabupaten Pamekasan?
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah pasal 299 terhadap problematika praktik sewa menyewa perumahan di Kecamatan pademawu Kabupaten Pamekasan?

### **4. Kegunaan Penelitian**

Adapun dalam melakukan penelitian ini, penulis mengharapkan ada manfaat dari hasil penelitian ini baik untuk penulis sendiri maupun bagi masyarakat pada umumnya. diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi landasan dalam pengembangan keilmuan bagi beberapa pihak secara teoritis maupun secara praktis, antara lain adalah :

#### **1. Secara Teoretis**

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih berupa pemikiran, sumber wawasan atau referensi ilmiah untuk penelitian selanjutnya dan memberikan kontribusi untuk pengembangan khasanah keilmuan khususnya di bidang permasalahan praktik sewa menyewa perumahan ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

#### **2. Secara Praktis**

##### **a. Bagi peneliti**

Penelitian ini dapat memberikan tambahan wawasan dan pengetahuan mengenai praktik jual beli ikan dalam perspektif etika bisnis Islam. Penelitian ini juga dapat memberikan manfaat bagi peneliti untuk menyelesaikan tugas akhir atau akademisi di IAIN Madura.

b. Bagi Penyewa dan pemilik tempat sewa

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penyewa dan pemilik tempat sewa sebagai pembelajaran dalam melakukan transaksi sewa menyewa supaya lebih teliti dan melakukan antisipasi terhadap penyalahgunaan dalam proses sewa menyewa.

## **5. Definisi Istilah**

Judul penelitian ini yaitu “problematika Praktik Sewa Menyewa Perumahan Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 299 di Kecamatan pademawu Kabupaten Pamekasan”. Untuk lebih jelasnya kata yang terkandung dalam penelitian ini maka penulis akan memberikan penjabaran pengertian dari judul tersebut agar dapat memberikan kemudahan bagi pembaca, antara lain sebagai berikut:

1. Sewa Menyewa merupakan sebuah perjanjian dimana salah satu pihak memberikan wewenang terhadap barang atau jasa kepada pihak kedua yang menyewea tetapi dalam kurun waktu tertentu atau ada batasan-batasan pemakaian terhadap barang atau jasa tersebut.
2. Perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

3. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah disingkat KHES adalah penyusunan atau pengumpulan atau penghimpunan berbagai aturan, putusan atau ketetapan yang berkaitan dengan ekonomi syariah. KHES ini sangat berguna sebagai bahan dasar bagi pedoman pelaku ekonomi syariah dan aparat hukum serta akademisi.

Jadi maksud dan tujuan dari penelitian diatas adalah untuk mengetahui lalu menganalisis tentang penyelesaian permasalahan praktik sewa menyewa perumahan ditinjau dari kompilasi hukum ekonomi syariah pasal 299 di kabupaten malang.