

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam merupakan agama yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia, termasuk hubungan antar manusia dalam bidang ekonomi. Ketentuan mengenai aktivitas ekonomi diatur dalam fiqh muamalah, yaitu seperangkat hukum syariat yang mengatur berbagai bentuk transaksi agar dilaksanakan berdasarkan prinsip keadilan, kerelaan, amanah, dan kemaslahatan. Salah satu bentuk transaksi yang paling banyak dilakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah akad *ijarah* (sewa-menyewa), yaitu akad pemindahan hak manfaat suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan (*ujrah*) yang telah disepakati oleh para pihak.²

Dalam akad *ijarah*, objek utama yang diperjualbelikan bukanlah kepemilikan barang, melainkan manfaat (*manfa'ah*) dari barang tersebut. Oleh karena itu, manfaat yang menjadi objek akad harus diketahui secara jelas, dapat diserahkan, dan sesuai dengan kesepakatan para pihak. Kejelasan manfaat menjadi salah satu syarat penting agar akad terhindar dari unsur gharar (ketidakjelasan) yang berpotensi menimbulkan perselisihan. Ketentuan tersebut juga ditegaskan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Ijarah* yang menyatakan bahwa manfaat yang menjadi objek akad harus jelas sifat, bentuk, serta dapat dimanfaatkan sesuai kesepakatan.³

² Andi Intan Cahyani, *Fiqh Muamalah* (Makassar: Alauddin University Press, 2013), hlm. 1–3.

³ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Ijarah*, Ketentuan Umum angka 4.

Praktik sewa-menyewa kamar kos merupakan salah satu bentuk penerapan akad *ijarah* yang berkembang pesat di masyarakat, khususnya di daerah perkotaan yang menjadi pusat pendidikan maupun aktivitas ekonomi. Dalam praktiknya, pemilik kos menawarkan berbagai fasilitas sebagai bagian dari manfaat yang akan diterima penyewa. Fasilitas tersebut menjadi salah satu pertimbangan utama penyewa dalam memutuskan untuk melakukan akad sewa karena berkaitan langsung dengan nilai manfaat yang diperoleh selama masa sewa.⁴

Namun demikian, dalam praktiknya tidak seluruh fasilitas yang dijanjikan sebelum akad dilaksanakan benar-benar tersedia atau sesuai dengan kondisi nyata setelah penyewa menempati kamar kos. Perbedaan antara fasilitas yang dijanjikan dengan fasilitas yang diterima berpotensi mengurangi manfaat yang menjadi objek akad. Kondisi tersebut dapat menimbulkan pertanyaan mengenai kesesuaian pelaksanaan akad *ijarah* dengan prinsip-prinsip fiqh muamalah, khususnya prinsip kejelasan manfaat (*ta'yin al-manfa'ah*), *amanah*, keadilan, dan transparansi.⁵

Permasalahan tersebut juga ditemukan pada praktik sewa-menyewa kamar kos di Ayna Kos, Kelurahan Rejomulyo, Kota Kediri. Berdasarkan hasil observasi awal dan informasi dari penyewa, terdapat beberapa fasilitas yang dijanjikan sebelum akad namun belum sepenuhnya sesuai dengan kondisi yang diterima setelah penyewa menempati kamar kos. Ketidaksesuaian tersebut antara lain berkaitan dengan fasilitas kamar

⁴ Prilia Kurnia Ningsih, *Fiqh Muamalah* (Depok: Rajawali Pers, 2021), hlm. 15–20.

⁵ Fatwa DSN-MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah.

maupun fasilitas pendukung yang menjadi bagian dari manfaat yang diperjanjikan pada saat akad berlangsung. Walaupun akad tetap dilaksanakan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak, kondisi tersebut menimbulkan persoalan mengenai apakah manfaat yang menjadi objek akad telah dipenuhi sebagaimana mestinya menurut ketentuan fiqh muamalah.

Beberapa penelitian terdahulu telah membahas praktik sewa-menyewa kamar kos dari berbagai sudut pandang. Dinda Bestari (2020) meneliti ketidaksesuaian antara akad awal dengan praktik sewa kamar kos. Lina Marlina (2022) mengkaji praktik sewa kamar kos tanpa surat perjanjian tertulis. Andi Syahraeni (2024) membahas problematika akad sewa kamar kos berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Fiqi Qodrunnada (2024) meneliti pembatalan sepihak dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos, sedangkan Muhammad Adib (2024) mengkaji penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa kamar kos.

Meskipun penelitian-penelitian tersebut sama-sama membahas praktik sewa-menyewa kamar kos, fokus kajiannya lebih banyak diarahkan pada persoalan sengketa, bentuk akad, pembatalan perjanjian, maupun wanprestasi. Belum banyak penelitian yang secara khusus menganalisis ketidaksesuaian manfaat berupa fasilitas yang dijanjikan sebelum akad dengan fasilitas yang diterima penyewa sebagai objek manfaat dalam akad *ijarah* berdasarkan perspektif fiqh muamalah. Padahal kejelasan manfaat merupakan salah satu unsur pokok yang menentukan kualitas pelaksanaan akad *ijarah*.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis praktik sewa-menyewa kamar kos di Ayna Kos dengan fokus pada ketidaksesuaian fasilitas yang dijanjikan dengan fasilitas yang diterima penyewa serta menganalisis kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip fiqh muamalah. Melalui penelitian ini diharapkan dapat diperoleh pemahaman mengenai pelaksanaan akad ijarah pada praktik sewa kamar kos sekaligus memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian Hukum Ekonomi Syariah, khususnya mengenai penerapan prinsip kejelasan manfaat, keadilan, amanah, dan transparansi dalam akad sewa-menyewa.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan, maka penulis merumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik atas sewa menyewa kamar kos (Studi pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri) ?
2. Bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap praktik atas sewa menyewa kamar kos (Studi pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri) ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui praktik atas sewa menyewa kamar kos (Studi pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)
2. Untuk mengetahui tinjauan *fiqh muamalah* terhadap praktik atas sewa menyewa kamar kos (Studi pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah ditemukan di atas, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat secara teoritis dan praktis. Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan kajian *fiqh muamalah*, Khususnya dalam konsep akad *ijarah* (Sewa menyewa) dalam konteks modern seperti usaha penyewaan kamar kos. Hasil penelitian ini diharapkan dapat:

- a. Memperluas pemahaman mengenai penerapan prinsip-prinsip *ijarah* dalam praktik sewa menyewa di masyarakat.
- b. Menjadi referensi akademik bagi penelitian selanjutnya yang membahas praktik sewa menyewa dalam konteks hukum islam dan hukum positif di Indonesia.
- c. Menegaskan relevansi *fiqh muamalah* dalam menjawab permasalahan sosial ekonomi kontemporer, khususnya dalam sektor perumahan dan jasa sewa menyewa kos.

2. Manfaat Secara Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini memiliki tujuan untuk memberikan upaya pemahaman berupa pengetahuan baru kepada penulis dan masyarakat umum ketika melakukan kegiatan *muamalah* (khususnya umat Islam). Penulis juga berharap bahwa hasil dari penelitian ini dapat menambahkan wawasan dan pemahaman

ilmiah mengenai konsep akad *Ijarah* dalam *fiqh muamalah* serta penerapannya dalam kehidupan sehari-hari khususnya pada praktik sewa menyewa kamar kos.

Penelitian ini diharapkan memberikan sebuah kontribusi berupa suatu referensi sebagai petunjuk dan sumber bacaan yang berguna bagi peneliti yang akan datang. Khususnya terhadap sebuah penelitian yang berfokus pada praktik sewa menyewa kamar kos.

b. Bagi Pelaku Usaha (Pemilik Kos)

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa memberikan pemahaman hukum islam tentang pelaksanaan akad sewa menyewa yang sah, adil, dan sesuai dengan prinsip *taradhi* (keralaan), serta menghindarkan dari unsur *gharar* (ketidakjelasan) dan *zulm* (kezaliman).

c. Bagi Penyewa

Pada penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan tentang hak dan kewajiban dalam akad sewa menyewa kamar kos agar tidak terjadi pelanggaran akad, kesalahfahaman, maupun penyalahgunaan manfaat objek sewa (Kamar kos).

Pada penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan serta pembelajaran kepada pihak kos terkhusus pada praktik sewa menyewa kamar kos.

E. Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan rencana penelitian ini untuk kemudian dapat ditemukan persamaan dan perbedaannya adalah sebagai berikut:

1. Skripsi karya Dinda Bestari Prodi Muamalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung tahun 2020 dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Ketidaksesuaian Antara Akad Awal Dengan Kenyataan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi pada kos putri bunda kelurahan Sukarame Bandar Lampung)”. Dalam skripsi ini peneliti menemukan bahwa praktek sewa menyewa di kos putri bunda dilakukan secara lisan berdasarkan saling percaya, namun dalam praktiknya terjadi ketidaksesuaian akad awal dengan kenyataan seperti kenaikan tarif listrik sepihak tanpa kesepakatan baru, pemaksaan pembayaran berlebih dan ancaman pengusiran jika penyewa menolak⁶. Persamaan skripsi ini dengan penelitian yang akan diangkat oleh penulis ialah adanya kesamaan membahas tentang akad sewa menyewa kamar kos. Perbedaannya ialah skripsi ini memiliki fokus pada aspek pelanggaran akad dalam praktek sewa menyewa kamar kos. Sedangkan penulis memiliki fokus pada keabsahan akad sewa menyewa kamar kos. Perbedaan selanjutnya ialah bahwa skripsi ini menggunakan perspektif Tinjauan Hukum Islam, sedangkan penulis menggunakan perspektif Fiqh Muamalah.

⁶ Dinda Bestari, “*Tinjauan Hukum Islam tentang Ketidaksesuaian antara Akad Awal dengan Kenyataan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi di Kos Putri Bunda, Bandar Lampung)*” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020), hlm. 78

2. Skripsi oleh Lina Marlina, 2022, Program studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Kamar Kos Tanpa Adanya Surat Perjanjian (Studi Kasus di Gg. Kenari, Kelurahan Wonosari, Kecamatan Metro Selatan). Rumusan masalah Bagaimana praktik sewa menyewa kamar kos tanpa surat perjanjian di Gg. Kenari, Kelurahan Wonosari, Kecamatan Metro Selatan, Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap praktik sewa menyewa kamar kos tanpa surat perjanjian di Gg. Kenari, Kelurahan Wonosari, Kecamatan Metro Selatan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa kamar kos tanpa surat perjanjian secara tertulis memang telah menjadi kebiasaan di lingkungan Masyarakat setempat. Meskipun demikian, dalam praktiknya sering timbul permasalahan, seperti adanya penyewa yang keluar sebelum masa sewa berakhir tanpa pemberitahuan atau pemilik kos yang menaikkan harga sewa tanpa kesepakatan baru. Dari perspektif hukum islam, akad sewa menyewa tersebut tetap sah selama memenuhi rukun dan syarat akad *ijarah*⁷. Penelitian tersebut menitikberatkan pada aspek formal akad, yakni ketiadaan surat perjanjian tertulis dalam praktik sewa menyewa kamar kos. Sedangkan penelitian yang akan penulis lakukan tidak berfokus pada bentuk formal akad melainkan menelaah keabsahan akad *ijarah* secara menyeluruh berdasarkan fiqh muamalah.

⁷ Lina Marlina, *TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA KOS TANPA ADANYA SURAT PERJANJIAN (Studi kasus di Gg. Kenari, Kelurahan Wonosari, Kecamatan Metro Selatan)*, (Skripsi, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Metro, 2022), hlm. 76-77

3. Skripsi oleh Andi Syahraeni, 2024, Program studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Datokarama Palu, dengan judul Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi terhadap mahasiswa penyewa kamar kos di kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi). Rumusan masalah Bagaimana problematika akad sewa menyewa kamar kos di kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi, Bagaimanakah tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap problematika akad sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa kamar kos dilokasi penelitian dilakukan melalui akad secara lisan maupun tertulis, namun tidak memuat hak dan kewajiban secara rinci. Dalam beberapa kasus, penyewa tetap diwajibkan membayar uang sewa penuh walaupun tidak menempati kamar kos karena libur semester. Berdasarkan kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES), hal ini tidak sesuai dengan prinsip akad yang menuntut adanya kejelasan (*tawhdih*) dan kerelaan (*taradhi*) antara para pihak. Akad yang demikian dianggap kurang sah secara syar'I karena tidak mencerminkan prinsip keadilan dan kesepakatan penuh antara *mu'jir* (pemilik kos) dengan *musta'jir* (penyewa). Penelitian tersebut berfokus pada problematika praktik akad sewa kamar kos dalam konteks lapangan terutama ketidakseimbangan antara pihak penyewa dan pemilik kos akibat tidak adanya kesepakatan eksplisit tentang kewajiban pembayaran saat kamar tidak dihuni. Sedangkan penelitian

yang akan penulis lakukan berfokus pada keabsahan akad sewa menyewa (*Ijarah*) dari sisi fiqh muamalah.

4. Skripsi karya Fiqi Qodrunnada Program studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan tahun 2024 dengan judul “Analisis pembatalan sepihak dalam perjanjian sewa menyewa (NZ kost di Desa Wonoyoso Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Keabsahan perjanjian sewa menyewa tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian, Pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pemilik kos tanpa kesepakatan dan tanpa pengembalian sisa uang sewa bertentangan dengan pasal 1338 KUHPdata dan tidak sah menurut hukum islam, karena tidak terdapat udzur syar’I yang membolehkan akad dibatalkan, Akibat hukum dari pembatalan sepihak tersebut Adalah terjadinya wanprestasi yang menimbulkan kewajiban ganti rugi kepada pihak penyewa.⁸ Penelitian tersebut berfokus menganalisis pembatalan sepihak dalam perjanjian sewa menyewa kos. Sedangkan penelitian yang akan penulis lakukan menganalisis keabsahan akad sewa menyewa kamar kos berdasarkan fiqh muamalah.
5. Skripsi oleh Muhammad Adib, 2024, Program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Batanghari Jambi, dengan judul Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di kecamatan kota baru kota jambi. Rumusan masalah Apa saja factor-

⁸ Fiqi Qodrunnada, *ANALISIS PEMBATALAN SEPIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA (NS Kost di Desa Wonoyoso Kecamatan Buruan Kabupaten Pekalongan)*, (Skripsi, UIN K.H AAbdurrahman Wahid Pekalongan, 2024), hlm. xvi-xvii, 7, 89-90.

faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi. Hasil penelitian menemukan bahwa faktor-faktor penyebab wanprestasi dalam perjanjian tersebut ialah keterlambatan pembayaran uang sewa oleh penyewa karena keterbatasan ekonomi, Ketidaktepatan waktu pelunasan biaya sewa sesuai kesepakatan, kurangnya kesadaran hukum baik dari pemilik maupun penyewa, Penyelesaian diselesaikan secara musyawarah antara pemilik dan penyewa kamar kos. Hasil penelitian menegaskan bahwa penyelesaian sengketa sewa kos lebih banyak dilakukan secara kekeluargaan, bukan melalui jalur litigasi, karena mempertimbangkan hubungan sosial dan asas kekeluargaan Masyarakat setempat⁹.

⁹ Muhammad Adib, *PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KOS di KECAMATAN KOTA BARU, KOTA JAMBI*. (Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Batanghari Jambi, 2024), hlm. viii, 4, 57-62, 65.