

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup tanpa bantuan orang lain. Dalam hidupnya pun manusia harus bersosialisasi satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya seperti bermuamalah. Muamalah merupakan bentuk transaksi atau kegiatan ekonomi salah satunya adalah sewa menyewa.

Menurut Muhammad Yusuf Musa yang dikutip Abdul Madjid: “Muamalah adalah peraturan-peraturan Allah yang harus diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia. Jadi pengertian muamalah dalam arti luas yaitu aturan-aturan (hukum-hukum) Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan sosial.<sup>1</sup>

Menurut bahasa yaitu ijarah berarti upah, ganti atau imbalan dalam istilah umum dinamakan sewa menyewa, maka dari itu ijarah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atau imbalan atas pemanfaatan barang suatu kegiatan.<sup>2</sup>

Akad ijarah dapat dikatakan sebagai akad yang menjualbelikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa. Tujuan akad ijarah dari pihak

---

<sup>1</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghuftron Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat* (Jakarta:Prenada media,2018), hlm.3.

<sup>2</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta Rajawali Press,1993), hlm 9.

penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pemilik, ijarah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.<sup>3</sup>

Arti ayat kandungan ayat di bawah ini menjelaskan tentang masalah jasa menyusukan anak dan cara bermuamalah dengan baik atas dasar keleraan antara suami istri, bahwasanya seorang ayah wajib memberikan upah susuan sebagai tanda jasa kepada perempuan yang menyusui anaknya. Berikut ayat tentang sewa menyewa atau ijarah ditegaskan dalam Q.S. Al-Baqarah Ayat 233 berdasarkan firman Allah:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ

وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“ Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”<sup>4</sup>

Sewa menyewa rumah kost pada umumnya merupakan salah satu usaha bisnis yang perkembangannya sangat maju di kota-kota besar. Sehingga memiliki peluang untuk membangun bisnis rumah kost dekat dengan sekolah dan perguruan tinggi. Akan tetapi pada pandemi covid-19 di Indonesia sangat mempengaruhi berbagai aspek kehidupan di masyarakat seperti meningkatnya jumlah pengangguran, krisis ekonomi, pendidikan, kesehatan dan lain-lain.

<sup>3</sup> Ghufuran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2020), hlm 188.

<sup>4</sup>Q.S Al-Baqarah : 233, Al-qur'an Online, <https://quran.kemenag.go.id/surah/2/233>, (Oktober, 2022. 16.10)

Salah satunya pendidikan di Indonesia yang sebelumnya pembelajaran dilakukan secara tatap muka namun pada masa pandemi sistem pembelajaran dilakukan secara daring untuk mengurangi penyebaran virus covid-19. Sistem daring dilakukan berbagai tingkatan jenjang pendidikan, mulai dari tingkat TK, SD, SMP, SMA sampai perguruan tinggi. Sehingga banyak para pelajar dan Mahasiswa yang memutuskan pulang kampung.

Hal ini pun menjadi permasalahan sendiri bagi mereka bila mereka pulang maka kost atau tempat tinggalnya di kota rantauan jelas kosong seperti yang terjadi di kota Banjarmasin, kota yang cukup populer di Kalimantan untuk menempuh pendidikan. Tetapi di sisi lain, para pemilik kost juga tidak ingin rugi jadi mereka tetap menagih biaya sewa kost meskipun tidak dihuni.

Bahkan ada yang membayar sewa kost berbulan-bulan meskipun telah berdiskusi dengan pemilik kost agar diberi keringanan, namun tidak ada pengurangan sepeserpun. Hal ini membuat permasalahan yang cukup besar bagi penyewa. Pelaksanaan akad sewa menyewa rumah kost di Kecamatan Banjarmasin Timur kebanyakan tidak menggunakan perjanjian tertulis hanya melakukan perjanjian secara lisan saja, padahal hal ini sangatlah diperlukan apabila terjadinya realisasi perjanjian antara pemilik dan penyewa.

Pada praktik kegiatan sewa-menyewa rumah kost tidak semudah yang diperkirakan, akan tetapi di dalam praktiknya perlu diperhatikan isi perjanjian tersebut hendaknya perjanjian disetujui oleh kedua belah pihak. Meskipun tidak ada perjanjian, masyarakat Indonesia sering sekali melakukan perjanjian lisan

namun secara hukum tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dibandingkan dengan kekuatan hukum yang tertulis.<sup>5</sup>

Dalam pengamatan pertama penulis, permasalahan yang pernah terjadi di salah satu rumah kost Kecamatan Banjarmasin Timur pada masa pandemi covid-19 ada pada uang muka sewa yang harus dibayar oleh calon penyewa terlebih dahulu sebagai tanda jadi, namun apabila calon penyewa membatalkan, maka uang muka tidak dikembalikan atau hangus. Padahal sebelumnya tidak ada perjanjian seperti itu hanya saja sebagai jaminan. Maka hal ini menjadi permasalahan yang cukup besar sehingga dapat merusak silaturahmi dan mengandung ketidakjelasan transaksi.

Selain itu ada juga permasalahan mengenai sewa rumah kost, yaitu mengenai keterlambatan dalam membayar uang sewa bulanan, sehingga dikenakan biaya tambahan padahal tidak adanya perjanjian diawal seperti itu. Menurut istilah, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara bathil. Ada beberapa pendapat dalam menjelaskan riba, namun secara umum terdapat benang merah yang menegaskan bahwa riba adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam meminjam secara bathil atau bertentangan dengan prinsip mu'amalat dalam Islam.<sup>6</sup>

Memperhatikan fenomena sistem sewa menyewa rumah kost tersebut, maka sangat perlu untuk lebih lanjut memahaminya melalui tulisan yang akan diteliti

---

<sup>5</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm.349.

<sup>6</sup>Febriana Sari, Konsep Riba dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 03, No.2 Juni-Desember, *Al-Huriyyah Jurnal Hukum Islam*, 2018, hlm 208.

penulis bertujuan untuk mengetahui kejelasan atau kebenaran sistem sewa menyewa rumah kost yang baik dalam perspektif hukum Islam. Berdasarkan praktik yang penulis uraikan di atas, penulis tertarik untuk meneliti masalah ini nantinya akan penulis tuangkan dalam sebuah karya ilmiah dalam bentuk skripsi berjudul **“Praktik Sewa Menyewa Rumah Kost Era Pandemi Covid-19 Di Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana gambaran praktik sewa menyewa rumah kost era pandemi covid-19 di Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin?
2. Bagaimana masalah yang muncul dalam praktek sewa menyewa rumah kost era pandemi covid-19 di Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana praktik sewa menyewa rumah kost era pandemi covid-19 di Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin
2. Untuk mengetahui masalah yang muncul dalam praktek sewa menyewa rumah kost berdasarkan tinjauan hukum Islam era pandemi covid-19 di Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin

#### **D. Signifikansi Penelitian**

Adapun penelitian ini diharapkan dapat memberikan signifikansi berupa manfaat penelitian, antara lain:

1. Untuk menambah dan memperluas wawasan ilmu pengetahuan tentang Hukum Islam bagi penulis juga sebagai khazanah keilmuan bagi masyarakat muslim untuk mengetahui bagaimana sistem sewa-menyewa menurut pandangan hukum islam.
2. Menambah pengalaman penulis dalam meneliti yang terkait tentang sewa menyewa dan sistem pembayaran sewa kos
3. Memperkaya khazanah kepustakaan UIN Antasari Banjarmasin khususnya Fakultas Syariah dan bermanfaat sebagai sarana informasi pada pihak lain yang ingin melakukan penelitian selanjutnya dari sudut pandang yang berbeda.

#### **E. Definisi Operasional**

Untuk menghindari kesalahpahaman dan kekeliruan dalam menginterpretasikan judul serta permasalahan yang akan diteliti dan sebagai pegangan agar terfokusnya kajian lebih lanjut, maka penulis membuat definisi

##### **1. Praktik Sewa Menyewa Rumah Kost**

Praktik sewa menyewa rumah kost yaitu rumah sewa yang disewakan oleh pemilik kepada mahasiswa dengan beberapa pintu yang bisa dihuni satu orang atau lebih, permasalahannya meliputi mengenai akad sewaperjanjian di awal, sistem pembayaran dan masalah yang muncul selama pandemi.

## 2. Era

Era adalah terjadinya peristiwa dalam kurun waktu yang dialami oleh orang tertentu saja, yang dimaksud era dalam penelitian ini adalah pada pandemi covid-19 dari bulan Maret 2020 - Juni Tahun 2022.

## 3. Pandemi Covid-19

Pandemi Covid-19 adalah peristiwa yang menyebarnya penyakit virus corona yang terjadi di Kota Banjarmasin mempengaruhi praktek sewa rumah kost.

## **F. Kajian Pustaka**

Kajian pustaka ini bertujuan untuk memperoleh suatu gambaran yang memiliki hubungan topik yang akan diteliti dari beberapa penelitian terdahulu yang sejenis atau memiliki keterkaitan, sehingga tidak ada pengulangan penelitian dan duplikasi.

Untuk menghindari kesalahan dan untuk memperjelas permasalahan yang penulis angkat maka diperlukan kajian pustaka untuk membedakan penelitian penelitian ini dengan penelitian yang telah ada, kajian pustaka penulis diantaranya

*Pertama* : Skripsi yang disusun oleh Novy Dwi Haristina, munaqasah tahun 2019, Mahasiswi Universitas Wahid Hasyim Semarang Fakultas Agama Islam Program Studi Muamalat dengan judul *Analisis Hukum Islam terhadap*

*Implementasi Akad Ijarah pada Praktik Sewa Menyewa Rumah KPR Bersubsidi (Studi Kasus di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu).<sup>7</sup>*

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), dengan sumber data primer dan data sekunder, metode ini dilakukan pemeriksaan longitudinal yang mendalam terhadap suatu keadaan atau kejadian yang disebut sebagai kasus dengan menggunakan cara yang sistematis dalam melakukan pengamatan, pengumpulan data, analisis informasi, dan pelaporan hasilnya. Yang kemudian dianalisis dalam bentuk kualitatif yang kemudian disampaikan secara deduktif dan induktif. Hasil penelitian yang diperoleh pada penelitian ini adalah tinjauan hukum Islam tentang bagaimana implementasi akad ijarah pada praktik sewa menyewa rumah KPR bersubsidi dan studi kasusnya di perumahan griya pantura regency kaliwungu.

Adapun persamaan penelitian Novy Dwi Haristina dengan penelitian penulis yakni membahas bagaimana akad praktik sewa menyewa rumah yang diterapkan apakah ada perjanjian atau tidak. Sedangkan perbedaan penelitian Novy Dwi Haristina dengan penelitian penulis yakni tempat yang diteliti, penelitian Novy Dwi Haristina objek penelitiannya ialah implementasi akad ijarah pada praktik sewa menyewa rumah KPR bersubsidi yang tidak lepas dari pemberian kredit yang telah disetujui oleh bank, sedangkan penelitian penulis objek penelitiannya yaitu praktik akad sewa menyewa Rumah kost pada saat

---

<sup>7</sup>Dwi Haristina, Novy 2019, *Analisis Hukum Islam terhadap Implementasi Akad Ijarah pada Praktik Sewa Menyewa Rumah KPR Bersubsidi, Studi Kasus di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu, Program Studi Muamalat, Skripsi*, Fakultas Agama Islam Universitas Wahid Hasyim Semarang

pandemi covid-19 di Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin yang permasalahannya mengenai sistem uang muka, denda dll.

*Kedua* : Skripsi yang disusun oleh Salem Renaldy, munaqasah tahun 2020, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Fakultas Syari'ah dan Hukum Program Studi Hukum Ekonomi Syariah dengan Judul *Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus Rumah Kost Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarame*.<sup>8</sup>

Menurut jenisnya yang digunakan dalam penelitian ini adalah Jenis penelitian lapangan (*filed research*), yaitu penelitian yang dilakukan dalam kehidupan sebenarnya yang menyangkut data yang ada di lapangan. Data ini diperoleh secara langsung dari sumber pertama (wawancara) data yang didapat secara tidak langsung kepada pengumpul data, misalnya: Fiqih, Al-qur'an, Undang-undang, hadist, dan buku-buku yang membicarakan topik yang berhubungan langsung maupun tidak langsung, namun mempunyai permasalahan yang akan dikaji. Yang kemudian dianalisis dalam bentuk kualitatif yang kemudian disampaikan secara deduktif dan induktif. Hasil penelitian ini yang diperoleh pada penelitian ini adalah tinjauan hukum Islam dan positif tentang bagaimana Pelaksanaan sewa-menyewa rumah kost ditinjau dari hukum positif dan hukum Islam (studi kasus rumah kost Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarame).

---

<sup>8</sup>Renaldy, Salem 2020, *Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Kost ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam, Studi Rumah Kos Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarame, Skripsi*, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

Adapun persamaan penelitian Salem Renaldy dan penelitian penulis yakni membahas bagaimana pelaksanaan sewa menyewa rumah kost yang diterapkan sudah sesuaikah dengan hukum Islam dan permasalahan yang ada di dalam rumah kost. Sedangkan perbedaan penelitian Salem Renaldy dengan penelitian penulis yakni tempat yang diteliti, penelitian Salem Renaldy berada di Kelurahan Korpri Jaya Sukarame, sedangkan penelitian penulis berada di Kecamatan Banjarmasin Timur kota Banjarmasin.

*Ketiga:* Jurnal yang ditulis oleh Muh. Said HM, Syafiah Sukaimi, dan Arridho Abduh Dosen UIN Sultan Syarif Kasim Riaudengan judul *Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah* terbit Hukum Islam, Vol XIX No. 2 Desember 2019.<sup>9</sup> Dalam kajian ini, para penulis memfokuskan kajian mereka pada pendeskripsian agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Metode yang digunakan kualitatif dengan pendekatan studi literatur. Adapun hasil penelitian ini menyatakan bahwa Sewa menyewa dalam Hukum ekonomi Syariah harus adanya mengandung unsur-unsur *shiddiq* dalam artian ada proses kejujuran yang selalu melandasi ucapan, keyakinan, serta perbuatan, ada unsur-unsur amanah dalam artian ada proses tampilan serba keterbukaan, serta pelayanan prima dan ihsan, serta ada unsur-unsur *tabligh* dalam artian bahwa dalam proses memberikan informasi penuh dengan hikmah (non paksaan), tabah dan sabar, argumentatif dan persuasif menumbuhkan hubungan kemanusiaan yang

---

<sup>9</sup>Muh. Said HM, Syafiah Sukaimi, Dan Arridho Abduh, 2019. Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Hukum Islam, *Jurnal Neliti*, Vol XIX No. 2 desember 2019

solid, sehingga dengan mudah mengundang para konsumeris menjadi penghuni tetap rumah kost.

Demikian khususnya dalam kegiatan sistem sewa menyewa rumah-rumah kost, idealnya harus senantiasa teriringi dengan adanya peraturan-peraturan transaksi yang jelas dan tertulis, baik menyangkut aturan-aturan etika sosial, maupun aturan-aturan perjanjian yang mengatur hubungan antara kewajiban-kewajiban dan hak-hak secara timbal balik. Sehingga adanya ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi atau memiliki sesuatu, dan tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian, karena telah diatur secara syar'i, serta bukankah akad (perjanjian) merupakan payung hukum di dalam kepemilikan dan kemanfaatan sesuatu, sehingga pihak lain tidak leluasa dapat menggugat, memilikinya atau memanfaatkannya.

Persamaan dari jurnal penelitian Muh. Said HM, Syafiah Sukaimi, dan Arridho Abduh Dosen UIN Sultan Syarif Kasim Riau dan Penulis terletak pada untuk mengetahui sistem sewa menyewa apakah sudah berdasarkan prinsip syariah.

Perbedaan penelitian Muh. Said HM, Syafiah Sukaimi, dan Arridho Abduh Dosen UIN Sultan Syarif Kasim Riau dengan penulis adalah terletak pada pendekatan penelitian, pendekatan yang dilakukan adalah literatur yang terfokus pada uraian mengenai teori-teori sistem sewa menyewa dalam Hukum Ekonomi Syariah. Sedangkan penulis menggunakan pendekatan penelitian kualitatif deskriptif membahas tentang bagaimana praktik sewa menyewanya seperti akad, sistem pembayaran, dan permasalahan yang muncul.