

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai makhluk sosial, manusia selalu mengadakan hubungan manusia dengan manusia lainnya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satunya adalah kebutuhan dasar setiap manusia yang terdiri dengan kebutuhan pangan, sandang dan kebutuhan papan. Di zaman modern seperti ini kebutuhan papan sangat dibutuhkan karena seseorang memerlukan kebutuhan tersebut untuk melindungi dirinya dari berbagai iklim ataupun cuaca.

Tidak semua manusia mampu memenuhi kebutuhan papan dengan memiliki rumah sendiri. Keterbatasan pemenuhan kebutuhan primer itu disebabkan kondisi ekonomi yang semakin tinggi. Oleh karena itu sewa rumah sebagai salah satu alternatif untuk orang yang belum memiliki tempat tinggal.

Akibat keterbatasan pemenuhan kebutuhan ini dimanfaatkan masyarakat untuk membuka usaha dengan cara menyewakan bangunan atau rumah kontrakan. Di dalam perkembangannya usaha yang dilakukan masyarakat ini dapat dikatakan berkembang pesat, dapat dilihat dari segi bisnis, usaha sewa-menyewa rumah kontrakan yang sangat diminati oleh masyarakat sebagai usaha bisnis sampingan yang menjanjikan. Di dalam kegiatan suatu usaha bisnis tentu terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan yang baik.

Kesepakatan kerjasama yang baik dalam kegiatan ini, yaitu dilakukan oleh pemilik rumah kontrakan dengan penyewa rumah kontrakan yang memiliki kepentingan satu sama lain, melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan salah satunya adalah tidak boleh mengubah ataupun memperbaharui perjanjian baru dengan pihak ketiga.

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam ketentuan Buku Ketiga, Bab 7 dari Pasal 1547 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerduta. Definisi mengenai sewa menyewa yang tertulis pada Pasal 1548 KUHPerduta adalah:

“Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu meningkatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayaran.”

Menurut Wiryono Projodikoro, perjanjian sewa menyewa adalah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi di masyarakat.¹

Sewa menyewa dalam Islam lebih dikenal dengan *ijarah* yang merupakan kegiatan pengambilan manfaat suatu barang. Di dalam hal ini barang tidak berkurang, namun hanya berpindah manfaat dari benda yang disewakan

¹ Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1991), hlm. 45.

tersebut, manfaat yang dapat diambil dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, tanah ataupun manfaat jasa seperti pekerjaan.²

Sewa menyewa sangat dianjurkan dalam Islam karena mengandung unsur tolong menolong dalam kebaikan antar sesama manusia. Sewa menyewa disahkan syariat berdasarkan Q.S. ath-Thalaq/65:6.

...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآذُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ...

“Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka.”(Q.S. ath-Thalaq/65:6).³

Adapun al-Hadist yang juga mengesahkannya kegiatan sewa menyewa diriwayatkan oleh Ibnu Majah nomor hadist 2434:

...أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ...

“Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering.” (H.R. Ibnu Majah No. 2434).⁴

Dari penjelasan di atas sewa menyewa meliputi perbuatan dua pihak secara timbal balik, dimana pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Dapat dikatakan bahwa penyewa memiliki tanggung jawab terhadap hal apa yang diperjanjikan di mana

² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 228.

³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya : Juz 1- 30*, Q.S. ath-Thalaq (65):6.

⁴ Dikutip pada website <https://tafsirq.com>., H.R. Ibnu Majah Nomor Hadits 2434.

hal tersebut menimbulkan perbuatan hukum dan dari perjanjian sewa menyewa tersebut timbul suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

Perjanjian sewa menyewa itu dapat berakhir secara normal ataupun tidak normal. Berakhirnya secara normal artinya perjanjian sewa-menyewa itu telah terpenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan berakhir secara tidak normal jika perjanjian sewa menyewa itu tidak terpenuhi sebagaimana mestinya karena adanya berbagai faktor yang mempengaruhinya, sehingga sebelum jangka waktu yang disepakati itu habis, perjanjian sewa menyewa itu dibatalkan.

Di dalam pelaksanaan sewa menyewa ada kalanya calon penyewa tidak dapat menemukan rumah kontrakan yang sesuai dengan keinginan mereka masing-masing sehingga banyak dari calon penyewa menggunakan jasa pihak ke-3 untuk menemukan rumah kontrakan sesuai dengan keinginan mereka, pihak ke-3 inilah yang biasa dikenal dengan jasa perantara.

Jasa perantara rumah kontrakan merupakan pekerjaan sampingan yang sering dilakukan oleh masyarakat di Desa Kertak Hanyar II Kabupaten Banjar untuk mencarikan rumah kontrakan yang diinginkan oleh calon penyewa yang menggunakan jasanya untuk mendapatkan upah dan keuntungan.

Sebagai gambarannya, ada calon penyewa yang hendak mencari rumah kontrakan, karena tidak menemukan rumah kontrakan yang sesuai keinginannya maka calon penyewa mendatangi jasa perantara untuk mencarikan rumah kontrakan yang sesuai dengan keinginan calon penyewa.

Selanjutnya, perantara mencarikan rumah kontrakan dengan gambaran yang diinginkan calon penyewa. Kalau perantara mendapatkan rumah yang diinginkan calon penyewa, perantara akan menemui pemilik rumah kontrakan untuk menanyakan kondisi rumah dari segi harga sewa serta fasilitas yang didapat dari pemilik rumah kontrakan.

Setelah menemui pemilik rumah, perantara menginformasikan kembali kepada calon penyewa tentang kondisi rumah dan harga sewa yang ternyata sudah dinaikan dari harga kesepakatan sebelumnya dengan pemilik.⁵

Dalam praktik perjanjian sewa menyewa antara pemilik rumah kontrakan dan perantara ini lebih sering dilakukan atas asas kepercayaan dan jarang menggunakan ketentuan-ketentuan mengikat secara tertulis.

Di dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan antara pihak perantara dengan calon penyewa menggunakan perjanjian tertulis. Kesempatan ini digunakan perantara untuk tidak bertanggung jawab jika terjadi konflik yang melibatkannya dengan keadaan tersebut. Jadi, jika terjadi konflik yang mengakibatkan terjadinya perbuatan wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak maka yang menyelesaikan permasalahan tersebut hanya pihak pemilik rumah kontrakan dengan penyewa rumah kontrakan sedangkan pihak lainnya terlepas dari tanggung jawab tersebut. Oleh sebab itu, di dalam hal ini yang akan berada

⁵ Ibu Arbayah, Perantara Rumah Kontrakan, Wawancara Pribadi, Kertak Hanyar II, 21 Juli 2019.

pada posisi yang lemah pada umumnya adalah para pihak yang hak-haknya tidak terpenuhi.

Dari hasil observasi awal yang dilakukan di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar masalah yang pernah terjadi akibat perjanjian dengan jasa perantara adalah, seperti penuturan salah satu pemilik rumah kontrakan yang bernama Ibu Norolfah menyatakan bahwa tidak adanya legalitas yang tertulis karena pemilik rumah kontrakan menggunakan asas kepercayaan saat melakukan perjanjian, terjadinya kenaikan harga sewa yang dilakukan pihak perantara, adanya perubahan isi perjanjian antara perantara dengan penyewa rumah tanpa sepengetahuan pemilik rumah kontrakan dan pergantian ganti rugi yang dibebankan kepada pemilik rumah kontrakan jika terjadinya pembatalan perjanjian.⁶

Dari latar belakang diatas peneliti menemukan tiga masalah yakni yang pertama tidak adanya legalitas yang jelas tentang hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang terlibat, kedua adanya perubahan isi perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh perantara tanpa sepengetahuan pemilik rumah kontrakan, ketiga jika terjadinya sengketa atau perselisihan dalam perjanjian.

Berdasarkan uraian di atas, menurut peneliti perlu untuk diteliti lebih lanjut supaya mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pelaku praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara di Desa Kertak

⁶ Ibu Norolfah, Pemilik Rumah Kontrakan, Hasil Wawancara Langsung, Kertak Hanyar II, 30 Januari 2020.

Hanyar II Kabupaten Banjar. Oleh karena itu, penelitian ini akan dibahas dalam sebuah karya ilmiah bentuk skripsi dengan judul “Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dengan Jasa Perantara Di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, peneliti menetapkan beberapa rumusan masalah diantaranya sebagai berikut:

1. Bagaimana gambaran praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar?
2. Bagaimana hukum praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar menurut Tinjauan Hukum Islam?

C. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan gambaran praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara di Desa Kertak Hanyar II – Kabupaten Banjar.

2. Untuk Mengetahui dan menjelaskan hukum praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara di Desa Kertak Hanyar II Kertak Hanyar Kabupaten Banjar menurut Tinjauan Hukum Islam.

D. Signifikansi Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan menjadi kontribusi sekaligus sumbangan wawasan dalam rangka pengembangan khazanah keilmuan, khususnya bagi mahasiswa dalam bidang Hukum.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan teori praktis yang berarti bagi masyarakat, yang dapat digunakan sebagai bahan acuan dalam melakukan aktifitas perekonomian terutama sewa-menyewa dan dalam hal perantara sewa-menyewa rumah kontrakan di Desa Kertak Hanyar II – Kabupaten Banjar.

E. Definisi Operasional

1. Para pihak, merupakan orang-orang yang pernah melakukan kegiatan praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara yang terjadi di Desa Kertak Hanyar II Kabupaten Banjar. Para pihak yang terlibat diantara seperti,

pemilik rumah kontrakan, penyedia jasa perantara dan penyewa rumah kontrakan.

2. Rumah kontrakan, adalah bangunan hunian yang akan dipakai atau digunakan untuk diambil manfaatnya dengan waktu berjangka dimana sang pemilik menyewakan bangunan tersebut kepada orang lain dengan imbalan upah berdasarkan kesepakatan antara pemilik dan calon penyewa dan rumah kontrakan ini merupakan objek hukum yang disewakan.
3. Jasa perantara, adalah pekerjaan sampingan untuk mencari sebuah rumah kontrakan untuk calon penyewa yang membutuhkan tenaganya.

F. Kajian Pustaka

Ada beberapa peneliti yang telah melakukan penelitian mengenai kasus yang berkaitan dengan sewa menyewa yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain:

1. Skripsi yang disusun oleh Alif Dico Prastowo, NIM 210212011, tahun 2017 dari Institut Agama Islam Negeri Ponorogo Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar di Perumnas Karthoharjo Indah Madiun”. Jenis penelitian sebelumnya adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan guna mendapatkan data yang diperlukan. Data-data yang didapatkan adalah yang berkenaan dengan praktik makelar secara langsung dengan sumbernya. Dan pendekatan yang digunakan dalam penelitian sebelumnya adalah pendekatan kualitatif yaitu, penelitian yang

bermaksud memahami fenomena tentang apayang dialami oleh subjek penelitian. Perbedaan penelitian ini adalah dari objeknya yaitu penelitian sebelumnya hanya membatasi masalah hanya sebatas praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh makelar. Adapun persamaanya adalah peneliti sebelumnya dengan penelitian yang diangkat sama-sama melibatkan pihak ketiga yang melakukan kegiatan sewa-menyewa.⁷

2. Skripsi yang disusun oleh Uswatun Hasanah, NIM 14220045, tahun 2018 dari Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Fakultas Syariah, Jurusan Hukum Bisnis Syariah yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Mobil Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa di Cakrawala *Tour&Travel* Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)”. Dalam penelitian sebelumnya peneliti menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum di lingkungan masyarakat. Peneliti juga menggunakan pendekatan kualitatif, dimana peneliti melakukan pengamatan dengan maksud untuk memahami makna maupun proses dari objek penelitian. Adapun Perbedaan objeknya dari penelitian ini adalah objek yang digunakan peneliti sebelumnya adalah sewa menyewa benda bergerak atas nama badan hukum. Sedangkan dalam penelitian yang diangkat oleh penulis adalah objek yang digunakan adalah objek benda tidak

⁷Alif Dico Prastowo, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Melalui Makelar Di Perumnas Kartoharjo Indah Madiun” (Skripsi, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo,2017).

bergerak dengan jasa perantara. Adapun persamaanya adalah peneliti sebelumnya dengan penelitian yang diangkat sama-sama membahas pihak yang terlibat dalam sewa-menyewa.⁸

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan analisa maka sistematika penulisan skripsi ini dibagi menjadi lima bab sebagai berikut:

1. BAB I: Pendahuluan

Bab ini merupakan pola dasar yang memberikan gambaran secara umum dari seluruh skripsi yang melatar belakangi penulisan skripsi ini, yang kemudian meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi operasional, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

2. BAB II: Perjanjian Sewa Menyewa dan Perwakilan (Perantara)

Bab ini merupakan landasan teori konsep dasar perjanjian, konsep perjanjian sewa menyewa, konsep *samsa>rah* dalam Islam, konsep *waka>lah* dalam Islam dan konsep perlindungan hukum dalam hukum Islam yang berkaitan dengan persoalan yang dilakukan dalam penelitian, yang meliputi: tinjauan teoritis dan kerangka pemikiran.

⁸Uswatun Hasanah, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Mobil Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa di Cakrawala *Tour&Travel* Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)" (Skripsi, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang 2018).

3. BAB III: Metode Penelitian

Bab ini merupakan metode penulis skripsi untuk penulis gunakan untuk memperoleh data-data tertentu sebagai suatu cara pendekatan ilmiah agar diperoleh suatu hasil yang valid, sehingga dapat dipertanggung jawabkan atas kebenarannya, yang meliputi: pendekatan, jenis penelitian, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data dan analisis data.

4. BAB IV: Penyajian Data Dan Laporan Penelitian

Bab ini merupakan pemaparan bagaimana praktik sewa menyewa dengan jasa perantara di Desa Kertak Hanyar II Kertak Hanyar Kabupaten Banjar, yang mana di sini juga akan dijelaskan bentuk perjanjian praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara di Desa Kertak Hanyar II Kertak Hanyar Kabupaten Banjar berdasarkan tinjauan Islam. Selain itu, pada bab ini juga merupakan pembahasan inti, yakni menganalisa hak dan kewajiban para pihak yang melakukan praktik sewa menyewa meliputi hak dan kewajiban antara *mu'ajir* dengan perantara serta perantara dengan *musta'jir* menurut hukum Islam.

5. BAB V: Penutup

Pada Bab ini merupakan bab terakhir dari pembahasan skripsi ini yang berisi tentang kesimpulan sebagai jawaban dari rumusan permasalahan, serta saran-saran.