

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada saat ini kehidupan di masyarakat masih sangat kental akan budaya dalam ikatan sosial seperti adanya sistem pinjam meminjam, baik itu pinjam meminjam barang ataupun semacamnya. Masyarakat masih mempunyai rasa simpati yang tinggi dalam membantu orang lain yang ada disekitarnya. Sistem saling bantu membantu dalam hal pinjam meminjam ini sangat erat satu sama lain guna untuk membantu masyarakat sekitar yang saling membutuhkan.

Selanjutnya dalam menerima barang pinjaman tersebut hendaknya sesuai dengan syariat Islam. Karena dalam Islam sudah diatur bagaimana sistem pinjam meminjam yang sesuai dengan kaidah muamallah dan akad yang terkandung didalamnya pun sudah jelas. Dan hendaklah kedua belah pihak antara pemberi pinjaman dan si penerima pinjaman tersebut mengetahui bagaimana aturan ataupun kaidah yang sesuai syariat Islam.

Dalam menerima barang pinjaman, hendaklah si peminjam menjaga barang tersebut dan menggunakannya sebaik mungkin. Karena barang pinjaman tersebut hanya dapat diperbolehkan mengambil manfaatnya jikalau pemiliknya yang memperbolehkan atau membebaskannya, dan barang pinjaman tersebut dapat dikembalikan sesuai dengan kesepakatan awal yang terjadi tanpa merusak zatnya.

Pinjam meminjam adalah salah satu bentuk akhlak yang mulia dan terpuji, karena berarti menolong melepaskan kesusahan orang lain dan memenuhi kebutuhan orang lain. Memberikan pinjam meminjam ini hanya diisyaratkan satu hal, yaitu atas dasar kemurahan hati, sebab memberikan pinjaman mengandung unsur kesunahan. Islam mengajarkan prinsip tolong-menolong kepada sesama dalam kebaikan.¹ Manusia merupakan makhluk sosial yang kapanpun dan dimanapun pasti membutuhkan orang-orang sekitar dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.²

Sebagaimana Islam mengajarkan kepada kita akan pinjam meminjam dengan antar sesama umat manusia, hal tersebut sebagaimana yang diperintahkan oleh Allah SWT dalam Q.S Al-Hadid ayat 11 yang berbunyi:

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ وَلَهُ أَجْرٌ كَرِيمٌ³

“Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, maka Allah akan melipat-gandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan dia akan memperoleh pahala yang banyak”.

Perintah diatas sangat jelas bahwa manusia itu tidak lepas dari hakikat akan bantuan orang lain. Sesuatu yang tidak dimiliki, padahal sangat dibutuhkan bisa didapat melalui cara pinjam meminjam tersebut. Balasan bagi orang-orang yang meminjamkan sesuatu yang bermanfaat kepada orang lain yaitu Allah akan melipatgandakan pahala bagi setiap orang yang membantu saudaranya.

¹ Hasan Saleh, Kajian Fiqh Nabawi 7 Fiqh Kontemporer, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 389

² Ahmad Azhar Bashir, Asas-Asas Hukum Muamalat (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 11

³ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Surabaya: CV Fajar Mulya, 2009), QS. Al-Hadid ayat 11.

Dalam Islam pun barang pinjaman itu harus memenuhi syarat yaitu barang tersebut bisa diambil manfaatnya tanpa harus memusnahkan atau menghabiskannya, dan barang yang dipinjamkan merupakan barang yang halal untuk dimanfaatkan dan tidak digunakan untuk tujuan yang diharamkan. Dan ketika seseorang meminjam barang sedangkan pemiliknya tidak memberikan batasan-batasan atau ketentuan tertentu dalam pemakaiannya, maka peminjam boleh memakai barang tersebut untuk keperluan apa pun yang dibenarkan secara *'urf* (kebiasaan). Dengan kata lain, peminjam bebas menggunakannya untuk tujuan apa pun selama penggunaannya masih dalam batas kewajaran. Tetapi jika diawal perjanjian pemilik barang memberikan syarat atau batasan-batasan tertentu dalam pemakaian barangnya, maka si peminjam harus patuh terhadap syarat tersebut. Jika tidak, si peminjam dianggap sebagai *ghasib*.⁴

Salah satu problem atau masalah tentang pinjam meminjam yang terjadi adalah pinjam meminjam rumah yang terjadi di Desa Hakurung, Kecamatan Daha Utara, Kabupaten Hulu Sungai Selatan. Dalam hal ini terjadi ketidaksesuaian antara pihak si peminjam rumah dan pihak yang meminjamkan rumah. Dan berdasarkan observasi awal dan keterangan dari pihak yang bersangkutan bahwasanya asal mula terjadinya proses pinjam meminjam tersebut karena si pemilik rumah merasa iba kepada si peminjam yang hanya bertempat tinggal dirumah orang tua mereka sehingga terlintas dipikiran si pemilik rumah untuk meminjamkan rumah nya, dan kebetulan rumah yang dipinjamkan tersebut tidak digunakan karena pemilik rumah yang asli berada

⁴ Muhammad Abdul Wahab, "Fiqih Pinjam Meminjam," *Rumah Fiqih Indonesia*, 2018.

diluar kota. Sebelum terjadinya kesepakatan kedua belah pihak antara si pemilik rumah dan si peminjam rumah, terjadi kesepakatan perjanjian yang dituturkan oleh si pemilik rumah bahwa hanya meminjamkan rumah tersebut untuk ditempati dan rumah tersebut harus dijaga sebaik mungkin serta apabila terjadi kerusakan yang disebabkan diluar kelalaian pihak si peminjam maka harus melaporkan kepada pemilik rumah yang bersangkutan. Akan tetapi selang beberapa bulan, si peminjam rumah melanggar perjanjian tersebut dengan menyalahgunakan kamar kosong yang terdapat dalam rumah itu dan menyewakan kamar kosong tersebut kepada orang lain dengan maksud uang hasil sewaan tersebut digunakan untuk mencukupi kebutuhan keluarganya.

Tentu hal tersebut sangat bertentangan dengan syariat Islam, karena telah meyalahgunakan barang pinjaman tidak sesuai dengan semestinya. Dan dalam Islam pun akad sewa menyewa yang dilakukan oleh si peminjam terhadap penghuni kost itu bertentangan dengan Islam karena dalam Islam telah diatur bagaimana akad sewa menyewa yang halal. Sewa menyewa yang dilakukan oleh si peminjam rumah dengan si penyewa kamar tersebut tidak sah karena telah melanggar salah satu syarat dan rukun sewa menyewa yaitu seharusnya barang yang disewakan tersebut hak pribadi atau ada izin dari pemilik aslinya.

Tentunya uang hasil sewaan dari rumah tersebut pun menjadi tidak halal untuk digunakan si peminjam rumah, karna telah mengambil hak dari si pemilik rumah yang asli. Hal tersebut juga dipertegas oleh Allah SWT sebagaimana dalam Q.S An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بِجَارَةٍ عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا⁵

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”

Perintah diatas sangat jelas mengenai larangan memakan harta orang lain dengan jalan bathil. Memakan harta orang lain dengan cara bathil ada berbagai caranya, contohnya yang dilakukan si peminjam rumah tersebut dengan menggunakan uang hasil sewaan kamar dan tidak menyerahkannya ke pemilik rumah yang bersangkutan. Dan apa yang dilakukan si peminjam tersebut sudah bathil karena telah memakan harta orang lain.

Islam membolehkan memberi suatu pinjaman baik itu barang ataupun semacamnya, serta tidak memasukkannya ke dalam kategori meminta-minta yang tidak diperbolehkan, karena peminjam mengambil harta untuk memanfaatkannya dalam upaya memenuhi kebutuhan hidupnya lalu mengembalikan barang tersebut sesuai dengan keadaan awalnya.⁶ Tetapi jikalau barang pinjaman tersebut disalahgunakan dan membuat salah satu pihak merasa dirugikan maka hal tersebut sangat bertentangan.

Dari beberapa penjelasan tersebut diatas, penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian berkaitan dengan praktik peminjaman rumah yang disewakan menjadi kamar kost yang beralamat di Desa Hakurung, Kabupaten

⁵ *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, QS. An-Nisa ayat 29.

⁶ Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan At-Tirmidzi*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), hlm. 48

Hulu Sungai Selatan, Kecamatan Daha Utara, Kalimantan Selatan. Karena dari kasus yang terjadi pihak peminjam melakukan hal-hal yang dilarang dalam perjanjian awal dengan si pemilik rumah. Dan tidak menyerahkan uang hasil sewaan tersebut kepada pemilik rumah dan menggunakan untuk kepentingan pribadi. Maka dari itu, penulis berencana akan melakukan penelitian dan penulisan terkait **“Praktik Peminjaman Rumah Yang Disewakan Menjadi Kamar Kost (Studi Kasus Di Desa Hakurung, Kecamatan Daha Utara, Kabupaten Hulu Sungai Selatan)”**.

B. Rumusan Masalah

Agar permasalahan yang akan di teliti dapat dipecahkan, Maka perlu di susun dan dirumuskan suatu permasalahan yang jelas dan sistematis. Perumusan masalah ini dimaksudkan untuk memberi kemudahan bagi penulis dalam membatasi permasalahan yang akan ditelitinya sehingga dapat mencapai tujuan dan sasaran yang jelas serta sesuai dengan yang di inginkan. Dari uraian latar belakang diatas, maka penulis menyusun rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana praktik peminjaman rumah yang disewakan menjadi kamar kost di Desa Hakurung, Kecamatan Daha Utara, Kabupaten Hulu Sungai Selatan?
2. Bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah dan hukum positif terhadap praktik peminjaman rumah yang disewakan menjadi kamar kost?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian terhadap obyek yang diteliti agar tidak sia-sia dan tidak dilakukan semena-mena maka harus mempunyai tujuan yang jelas. Tujuan penelitian adalah untuk mendapatkan solusi yang terbaik dari masalah praktis serta disebutkan pada rumusan masalah diatas. Berdasarkan hal tersebut maka penulis mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Mengetahui praktik peminjaman rumah yang disewakan menjadi kamar kost di Desa Hakurung, Kecamatan Daha Utara, Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
2. Mengetahui perspektif hukum ekonomi syariah dan hukum positif terhadap praktik peminjaman rumah yang disewakan menjadi kamar kost.

D. Signifikansi Penelitian

Penelitian selain mempunyai tujuan yang jelas juga diharapkan memberikan manfaat. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis

Secara teoritis semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi kalangan akademis kampus sebagai referensi di masa yang akan datang, terkait penelitian yang sejenis.

2. Secara praktis

Secara praktis, semoga penelitian ini dapat dijadikan informasi dan wawasan kepada masyarakat serta kalangan akademis mengenai Praktik Peminjaman Rumah Yang Disewakan Menjadi Kamar Kost (Studi Kasus

Di Desa Hakurung, Kecamatan Daha Utara, Kabupaten Hulu Sungai Selatan).

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman dalam memahami judul, maka penulis membuat definisi operasional untuk memperjelas tentang pengertian yang terkandung dalam judul penelitian yang penulis teliti :

1. Praktik adalah suatu pelaksanaan atau perbuatan mempraktekan suatu cara untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk kepentingan yang diinginkan seseorang.
2. Peminjaman rumah disini adalah meminjamkan rumah yang tidak berpenghuni untuk ditempati orang lain sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.
3. Disewakan adalah maksudnya bahwa rumah yang dipinjamkan tersebut ada terdapat kamar kosong dan kemudian kamar kosong tersebut disewakan kepada orang lain.
4. Kamar Kost adalah kamar kosong yang tidak digunakan dan dijadikan tempat sewaan untuk orang lain.

F. Kajian Pustaka

1. Skripsi Sarjana Hukum Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro yang disusun oleh Bela Anisa Indriani tahun 2020 dengan judul “Barang Pinjaman Yang Dijaminkan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Di Desa Purwosari Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur”.

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa praktik gadai yang terjadi di desa Purwosari Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur, barang yang dijadikan jaminan statusnya adalah masih barang milik orang lain. Walaupun pada akhirnya pihak yang meminjamkan tidak memperlmasalahkannya, akan tetapi akad jaminan barang pinjaman yang telah dilaksanakan juga tidak memenuhi syarat karena barang yang dijadikan jaminan tersebut bukan barang miliknya sendiri melainkan barang milik orang lain. Selain itu, praktik jaminan barang pinjaman yang dilakukan tersebut merupakan tindak melanggar hukum dan orang tersebut bisa dikenakan denda atau ganti rugi. Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian saya adalah bahwa para pihak sama-sama menggunakan barang pinjaman tersebut untuk suatu keperluan pribadi. Sedangkan perbedaan dengan penelitian yang disusun penulis terdapat bahwa dalam penelitian tersebut penduduk Di Desa Purwosari Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur menggunakan barang milik orang lain yaitu dengan cara meminjamnya dan kemudian dijadikan jaminan untuk digadaikan.⁷ Sedangkan dalam penelitian yang akan saya bahas bahwa barang yang dipinjamkan tersebut disalahgunakan tanpa sepengetahuan pihak yang meminjamkan tersebut.

2. Skripsi Sarjana Hukum Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung yang disusun oleh Maliah tahun 2017 dengan judul “Tinjauan Hukum Islam

⁷ Bela Anisa Indriani, “*Barang Pinjaman Yang Dijaminkan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Di Desa Purwosari Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur,*” Perpustakaan IAIN Metro, 2020.

Tentang Barang Pinjaman Yang Dijadikan Jaminan Hutang (Studi Pada Dusun Mincang Sawo Kelurahan Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus)”. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa praktik barang pinjaman yang dijadikan jaminan pada masyarakat Dusun Mincang Sawo dibenarkan menurut syara’ karena sudah memenuhi syarat yaitu, menurut hanafi dan syafi’i barang pinjaman hanya dapat dijadikan jaminan seiring/ seizin pemilik barang dan termuat dalam KHES pasal 385 ayat 2. Berdasarkan Tinjauan Hukum Islam mengenai praktik barang pinjaman yang dijadikan jaminan hutang memang sudah dilakukan sesuai dengan syara’ hanya saja dalam pelaksanaan perjanjiannya. Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian saya adalah bahwasanya pinjam meminjam tersebut sudah dilakukan sesuai dengan syar’a. Tetapi perbedaannya dalam penelitian terdahulu ada beberapa pihak yang tidak menunaikan kewajibannya, baik terhadap hutangnya maupun terhadap barang pinjamannya.⁸ Sedangkan dalam penelitian yang akan saya bahas bahwa si peminjam barang (rumah) tersebut melanggar akad perjanjian si pemilik barang tersebut.

3. Jurnal yang disusun oleh Ferli Yunanda dan Nailur Rahm yang berjudul “Praktik Pinjam Meminjam Benih Padi Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah

⁸ Maliah, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Barang Pinjaman Yang Dijadikan Jaminan Hutang (Studi Pada Dusun Mincang Sawo Kelurahan Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus)*”, (Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2017).

(Studi Kasus Di Nagari Sungai Jambu)”.⁹ Hasil dari penelitian ini adalah bahwa pelaksanaan kontrak pinjam meminjam benih di Nagari Sungai Jambu Kecamatan Pariangin merupakan perjanjian pinjam meminjam antara pemilik benih dan peminjam benih dengan bentuk yang berbeda, baik berupa harga maupun obyek yaitu beras dan selisih harga tersebut termasuk dalam riba karena harga dipasaran tidak diisyratkan oleh pemilik kemasan benih karena ada keuntungan didalamnya. Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian saya adalah bahwa obyek yang dipinjamkan sama-sama untuk kemaslahatan si peminjam. Tetapi perbedaannya dalam penelitian terdahulu adalah bahwa pinjam meminjam yang dilakukan adanya unsur imbalan baik itu berupa harga ataupun obyek nya. Sedangkan dalam penelitian yang akan peneliti bahas bahwasanya diawal perjanjian kedua belah pihak tidak adanya sistem imbalan.

4. Skripsi Sarjana Hukum Universitas Islam Negeri Banjarmasin yang disusun oleh Muhammad Rizki tahun 2020 dengan judul “Akad Ijarah Pada Praktik *Batambat* (Studi Kasus di Desa Tumpang Laung Kecamatan Montalat Kabupaten Barito Utara Provinsi Kalimantan Tengah)”.¹⁰ Hasil dari penelitian ini adalah bahwa pada praktik ini adanya dua kesepakatan awal dan kesepakatan akad yang dilangsungkan, dan hukum dari praktik ini tidak sah karena tidak memenuhi syarat sah akad ijarah karena adanya perbedaan

⁹ Ferli Yunanda dan Nailur Rahmi, “Praktik Pinjam Meminjam Benih Padi Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah (Studi Kasus di Nagari Sungai Jambu),” Jurnal Integrasi Ilmu Syariah 3 (2022).

¹⁰ Muhammad Rizki, “Akad Ijarah Pada Praktik *Batambat* (Studi Kasus di Desa Tumpang Laung Kecamatan Montalat Kabupaten Barito Utara Provinsi Kalimantan Tengah)” (Skripsi Penelitian, Banjarmasin, UIN Antasari Banjarmasin, 2020).

pendapat tentang waktu dalam kesepakatan yang diselesaikan. Persamaannya bahwa adanya barang yang disewakan untuk dimanfaatkan oleh orang lain. Sedangkan perbedaannya terletak pada kepemilikan barang tersebut, bahwasanya dalam penelitian yang akan peneliti teliti ini bahwa barang yang disewakan itu bukan milik pribadi orang itu, sedangkan pada penelitian yang ditulis oleh Muhammad Rizki ini barang yang disewakan itu merupakan milik pribadi nya sendiri.

5. Skripsi Sarjana Hukum Universitas Islam Negeri Banjarmasin yang disusun oleh Khairanor tahun 2017 dengan judul “Pendapat Ulama Terhadap Praktik Sewa-menyewa Sawah Di Kabupaten Hulu Sungai Tengah”.¹¹ Hasil dari penelitian ini adalah bahwa pada pelaksanaan praktik ini terdapat unsur garar dan indikasi maisir dikeranakan dalam pembayaran sewa bahwasanya pemilik sawah akan menerima pembayaran sewa yang telah ditentukan jumlahnya dan dipastikan sekian *balek* (takaran) nya, padahal total jumlah perolehan hasil padi dari sawah yang akan dipanen penyewa belum diketahui secara pasti baik dari segi kualitas maupun kuantitasnya. Persamaan penelitian ini adalah bahwa akad yang digunakan adalah akad sewa menyewa. Sedangkan perbedaannya bahwa dalam penelitian yang akan peneliti bahas ini objek nya adalah kamar kosong yang disewakan sedangkan objek yang diteliti oleh Khairanor adalah sawah yang disewakan.

¹¹ Khairanor, “Pendapat Ulama Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Sawah Di Kabupaten Hulu Sungai Tengah” (Skripsi, Banjarmasin, Universitas Islam Negeri Banjarmasin, 2017).

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah memahami materi pokok dan tata urutan penulisan yang ada dalam penelitian ini, maka peneliti menyusun sistematika penelitian yang terdiri dari :

1. Bab I Pendahuluan.

Bab pertama dari skripsi ini adalah pendahuluan yang berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, definisi operasional, penelitian terdahulu dan sistematika penulisan.

2. Bab II Landasan Teori.

Bab kedua ini berisikan uraian perspektif hukum ekonomi syariah tentang praktik peminjaman rumah yang disewakan menjadi kamar kost. Mengawali uraian bab ini peneliti memaparkan tentang pengertian 'ariyah, dasar hukum 'ariyah, rukun dan syarat 'ariyah dan pengertian sewa menyewa dalam hukum ekonomi syariah dan hukum positif nya.

3. Bab III Metode Penelitian.

Bab ini didalamnya memuat hal-hal yang diperlukan ketika melakukan penelitian seperti jenis dan pendekatan penelitian, lokasi dilakukannya penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data , dan teknik analisis data.

4. Bab IV Laporan Penelitian.

Dalam bab ini membahas tentang laporan hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi gambaran umum Desa Hakurung Kecamatan

Daha Utara Kabupaten Hulu Sungai Selatan, penyajian data dan analisis data.

5. Bab V Penutup

Bab ini akan membahas mengenai kesimpulan terhadap permasalahan yang diteliti. Kemudian selanjutnya akan dipaparkan saran yang bertujuan untuk memberikan masukan yang dirasa masih ada kekurangan dalam penelitian tersebut.