BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta lahir di tengah-tengah Kota Yogyakarta karena didorong kesadaran dan tanggung jawab yang mendalam bahwasannya pendidikan termasuk pendidikan tinggi pada hakekatnya merupakan tanggung jawab seluruh masyarakat Indonesia. Universitas Muhammadiyah Yogyakarta merupakan perguruan tinggi milik Muhammadiyah yang didirikan di kota perjuangan sekaligus kota kelahiran dan pusat perkembangan Muhammadiyah.[1]

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta memiliki motto "Unggul dan Islami".[2] Motto "Unggul dan Islami" ini memberikan warna tersendiri dalam kehidupan masyarakat di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta untuk melakukan kegiatan ekonomi secara Islami khususnya dalam bisnis sewa menyewa.

Pada masa kini, sewa menyewa banyak dilakukan oleh masyarakat dikarenakan masyarakat hanya ingin memanfaatkan barang atau jasa yang ditawarkan oleh pihak yang menyewakan untuk sementara waktu.[3] Penerapan akad ijarah terdapat di berbagai bidang antara lain sewa menyewa rumah, kendaraan,

---

[1] Panduan Akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Tahun 2014/2015, Hal.7.

[2] http://www.umy.ac.id/profil/identitas diakses pada tanggal 22 Maret 2018 pukul 02:28 pm

[3] A.A. Gede Pradantya Adhi Wibawa, "Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) antara Pihak Penyewa Ruko dengan Pihak Pemilik Ruko di Kota Denpasar", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol I, No.4, Mei 2013 Hal.15

penyewaan alat proyek, penyewaan alat rumah tangga, tenaga kerja, kemampuan dan keahlian bahkan salah satunya ialah sewa menyewa kamar kos.[4]

Perjanjian sewa menyewa kamar kos juga merupakan suatu persetujuan dimana pihak pemilik sewa mengikatkan dirinya untuk memberikan manfaat kamar kos kepada pihak penyewa selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak penyewa.[5] Dalam perjanjian tersebut kamar kos yang disewakan itu tidak dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya.[6] Namun dari pengamatan sementara, peneliti menemukan hal-hal menarik yang timbul dari transaksi sewa menyewa yang ada di masyarakat sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Fenomena yang terjadi dalam masyarakat di sekitar kampus terpadu Universitas Muhamammadiyah Yogyakarta yaitu melakukan bisnis berupa sewa menyewa kamar kos untuk menambah penghasilan. Sewa menyewa kamar kos ini sangat diminati oleh masyarakat setempat karena sebagian besar masyarakatnya memiliki lahan yang cukup luas dan strategis karena berada di dekat kampus.Kedua faktor itulah yang menjadi pendorong bagi masyarakat sekitar untuk membuka usaha sewa kamar kos.

Usaha sewa kamar kos sangat menjanjikan dikarenakan hunian atau kamar kos merupakan tempat tinggal yang sangat dibutuhkan dan menjadi salah satu

---

[4] Muhammad Ikhsan Kurniawan, "Analisis Konsep Ijarah terhadap Pengelolaan Usaha Angkutan di Bandung", *Jurnal Prosiding Keuangan dan Perbankan Syari'ah*, Vol.III, No.2, Agustus 2017, Hal.506-507.

[5] Dewi Fitri, "Analisis Perbuatan Wanprestasi Pihak Penyewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Ri No. 1507 K/Pdt/2010)", *Jurnal Hukum,* Hal.2.

[6] A.A. Indah Kusuma Dewi, "Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara Pihak Menyewakan dan Pihak Penyewa di Kota Denpasar", *Jurnal Kertha Sem*aya, Vol IV, No.4, Juni 2016.

kebutuhan primer yang tidak bisa dipisahkan dari kehidupan manusia.[7] Peluang usaha ini tidak terlepas dari bentuk kerjasama yang bertujuan untuk mendapatkan kesepakatan yang baik.

Kerjasama ini dilakukan antara pihak penyewa dan pihak pemilik sewa kamar kos yaitu dengan membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan dengan pemilik sewa kos dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati sebelumnya.[8] Misalnya, besar uang sewa kos tiap bulan atau per tahun yang harus dibayar, pembayaran listrik, PAM dan Wi-Fi oleh pihak penyewa.

Pada praktiknya, usaha sewa menyewa kos tidak semudah yang diperkirakan karena harus memperhatikan isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Perjanjian tersebut hendaknya disepakati oleh kedua belah pihak antara pihak penyewa dan pihak pemilik sewa kos. Apabila terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian yang akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari, maka harus diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada.

Sewa menyewa kamar kos melibatkan kesepakatan kedua belah pihak untuk saling memberikan manfaat.[9] Kesepakatan ini akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi antara pihak penyewa dan pihak pemilik sewa. Oleh karena itu, salah satu pihak tidak diperbolehkan membatalkan atau mengakhiri isi perjanjian yang telah disepakati secara sepihak atau tanpa sepengetahuan pihak lainnya.

---

[7] Debora da Costa, "Penyelesaian Wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah", *Jurnal Lex et Societatis*, Vol.IV, No. 2, Februari 2016, Hal.23-30.

[8] Seftia Azrianti, "Prosedur Hukum Upaya Penyelesaian Sengketa atas Terjadinya Wanprestasi dalam Sewa Menyewa Rumah Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik", *Jurnal Petita*, Vol.III No.1, Juni 2013, Hal. 67.

[9] Ni Wayan Handayani, "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Villa oleh Orang Asing di Kabupaten Gianyar", *Jurnal Hukum*, 2017, Hal.30.

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan peneliti, ditemukan beberapa permasalahan. Pertama, masalah mengenai oper kontrak yang berkaitan dengan pengembalian uang sisa masa sewa. Studi kasus pada "Kos Putri Mimi" di Jalan Tegal Wangi No.159, Tamantirto, Kasihan, Bantul, dengan karakteristik memiliki sistem pembayaran tahunan dan uang sewa telah dibayar lunas dimuka. Namun, dalam perjalanan pelaksanaan masa kontrak, apabila pihak penyewa mengakhiri perjanjian tersebut dan masih memiliki sisa masa kontrak maka pihak pemilik sewa tidak mengembalikan uang tersebut sama sekali. Akan tetapi pihak pemilik sewa memperbolehkan adanya oper kontrak apabila pihak penyewa menginginkan uang sisa masa kontraknya kembali. Dengan begitu, pihak penyewa sebelumnya akan mendapatkan uang sisa masa kontraknya dari pihak penyewa yang baru.[10]

Namun berbeda dengan "Kos Putri Az-Zahra" di Jalan Bibis Raya Jetis, Tamantirto, Kasihan, Bantul dimana kos ini menggunakan sistem pembayaran per tiga bulan. Jika dalam pelaksanaannya pihak penyewa mengakhiri perjanjian tersebut serta masih memiliki sisa masa kontrak maka pihak pemilik sewa tidak mengembalikan uang tersebut sama sekali dan tidak diperbolehkan adanya oper kontrak karena pihak pemilik sewa kos mengganggap sisa masa kontrak pihak penyewa telah hangus.[11]

Masalah lain yang sering muncul dalam praktik sewa menyewa kos adalah fasilitas kamar kos yang rusak seperti lampu padam, keran bocor, atau genteng bocor. Permasalahan yang menjadi fokus disini adalah apakah pemilik sewa kos bertanggung jawab akan memperbaiki dan mengganti kerusakan fasilitas tersebut.

[10] Wawancara dengan Yulia Rahman Pihak Penyewa Kamar Kos Putri "Mimi" pada tanggal 11 Desember 2017.

[11] Wawancara dengan Suci Pihak Penyewa Kamar Kos Putri "Az-Zahra" pada tanggal 13 Desember 2017.

Pada praktiknya, apabila terjadi kerusakan fasilitas kamar kos maka ada pemilik sewa yang menanggung kerusakan tersebut, tetapi ada juga yang tidak menanggung kerusakan tersebut sama sekali.

Permasalahan di atas menyebabkan hubungan usaha antara pihak penyewa dengan pihak pemilik sewa menjadi kurang jelas. Jika diteliti lebih lanjut terdapat ketimpangan dari aspek hak pihak pemilik sewa kos yang lebih besar dari hak pihak penyewa. Sehingga hal tersebut menyebabkan adanya ketidakpastian atau ketidakjelasan kerjasama atas perjanjian tersebut.

Permasalahan yang diuraikan di atas terjadi pada "Kos Putri Andita" di Jalan Peleman Gatak, Tamantirta, Kasihan, Bantul. Apabila terjadi kerusakan fasilitas kamar di kos tersebut seperti lampu rusak atau keran bocor akan menjadi tanggungan pihak penyewa sedangkan pihak pemilik sewa hanya menyediakan jasa untuk memperbaiki fasilitasnya saja. Dalam hal ini pihak penyewa juga harus membayarkan upah jasa perbaikan fasilitas termasuk dengan pembelian item yang rusak tersebut.[12]

Berdasarkan permasalahan yang didapat dari fenomena yang terjadi di atas, peneliti menganggap penting dan perlu dilakukan penelitian. Oleh karena itu peneliti sangat tertarik untuk mengangkat permasalahan ini dan melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul

" Praktik Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau dari Perspektif Fiqh Ijarah (Studi Kasus Kos Di Sekitar Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)"

[12] Wawancara dengan Raty Eka Zulaina Pihak Penyewa Kamar Kos Putri "Andita" pada tanggal 15 Desember 2017.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas yang telah dipaparkan oleh penulis, terkait dengan praktik sewa menyewa kamar kos ditinjau dari perspektif ijarah, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta?
2. Bagaimana praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta ditinjau dari perspektif fiqh ijarah ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini adalah

1. Untuk menjelaskan sistem pelaksanaan sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Untuk menjelaskan dan menganalisis perspektif fiqh ijarah terhadap pelaksanaan praktik sewa menyewa kamar kos antara pihak pemilik sewa kos dan pihak penyewa.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis
   a. Dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan Islam tentang sewa menyewa kos dan praktik penyelesaian masalah bagi masyarakat yang melakukan kegiatan muamalah.
   b. Dari hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai sebuah bentuk informasi dan sumbangan dalam pertimbangan untuk menetapkan kebijakan berhubungan

dengan praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

2. Manfaat Praktis

   a. Bagi penulis, sebagai proses pembelajaran pengembangan diri dan menambah khazanah keilmuan dan sebagai syarat untuk memenuhi tugas akhir kuliah untuk mendapatkan gelar Sarjana.

   b. Bagi pembaca, menambah khazanah keilmuan tentang perspektif ijarah dalam praktik sewa menyewa dan memberi tambahan informasi sebagai ilmu yang bermanfaat

   c. Bagi masyarakat, memberikan pengetahuan mengenai sewa menyewa dalam perspektif ijarah yang diharapkan bisa memberikan sumbangsih dalam meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap kegiatan muamalah yang sesuai dengan syariat Islam.

E. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam memahami secara keseluruhan penulisan ini, maka penulis mencantumkan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN. Dalam bab pendahuluan ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, kegunaan, dan sistematika pembahasan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI. Memuat uraian mengenai tinjauan pustaka terdahulu dan kerangka teori yang relevan dan terkait dengan tema skripsi yaitu berupa jurnal penelitian, artikel ilmiah, maupun hasil penelitian.

BAB III: METODE PENELITIAN. Memuat secara rinci metode penelitian yang digunakan peneliti beserta justifikasi atau alasannya; jenis penelitian, lokasi dan

subjek, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, teknik pengecekan keabsahan data, dan teknik analisis data yang digunakan.

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN. Berisi hasil penelitian. Yaitu gambaran umum kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, pelaksanaan praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dan pelaksanaan praktik sewa menyewa kamar kos yang dilakukan pihak pemilik sewa dengan pihak penyewa yang ditinjau dari perspektif fiqh ijarah.

BAB V: PENUTUP. Berisi kesimpulan dan saran dari penulis.