

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial, yang saling membutuhkan dari satu pihak dengan pihak lainnya. Sehingga manusia tidak bisa hidup sendiri tanpa bantuan atau jasa dari orang lain. Oleh karena itu manusia bersifat untuk saling tolong-menolong, dalam hal ini untuk memperoleh kesejahteraan sosial. Dalam mencapai kebutuhan serta keinginan di dunia akhirat.

Manusia adalah makhluk sosial yang diciptakan untuk saling berinteraksi antara satu dengan yang lainnya, dalam interaksi tersebut akan timbul suatu hubungan yang timbal balik, agar tercapai tatanan hidup yang kompleks dan adanya memerlukan aturan hukum yang mengatur hubungan antara manusia dalam Fiqih Muamalah.¹

Dalam kegiatan muamalah perlu di ketahui oleh masyarakat, karena sebagian masyarakat belum mengenal sistem kegiatan dalam bermuamalah yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari. Dalam bermasyarakat, manusia tidak bisa lepas dari yang berkaitan dengan persoalan bermuamalah. Salah satu kegiatan muamalah di sebut ijarah. Dalam istilahnya sewa meyewa 'Syara' yang berarti membolehkan kita menyewakan sesuatu sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

¹ Rachmat Syafie, *Fiqih Muamalah* (Bandung : Pustaka Setia, 2007), hlm. 15.

Pada Hukum Islam diperbolehkannya hukum dalam Ijarah sewa menyewa yang terdapat dalam surat At-Talaq (65) ayat 6 yang berbunyi :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدْنَ لَهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya : " kemudian jika mereka menyusukan (Anak-Anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka Upahnya.²

Berdasarkan ayat di atas dasar hukum pada sewa menyewa adalah *Mubah* yang artinya diperbolehkan. Ketentuan tersebut sesuai dengan Hukum Islam yang di tetapkan.³ Ayat di atas berkaitan dengan sewa menyewa yang menjelaskan, dalam menggunakan jasa orang lain, harus memberikan bayaran atau upah atas jasa yang telah di pakai. Serta dalam hal sewa menyewa berupa manfaat barang atau jasa. Seperti menyewakan tempat tinggal berupa rumah kos.

Pada kegiatan dalam bermuamalah seperti sewa menyewa dengan adanya timbal balik, pihak yang penyewakan yang memiliki benda untuk di sewakan sedangkan pihak menyewa yang memakai benda si penyewa tersebut. Kegiatan tersebut memiliki perjanjian atau kesepakatan yang memikat antara kedua belah pihak.⁴ Seperti kegiatan pada sewa menyewa rumah kos, dilaksanakan atas dasar saling tolong menolong.

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemahanya* (Jakarta: Magrifah Pustaka, 2008), hlm. 558.

³ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih* (Bogor: Prenada Media, 2003), hlm.216

⁴ Lusi Hermina dan Emilda Kusmaningrum, "Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos-Kosan", *Jurnal fhunmul*, diunduh pada 19 November 2015. Vol. 2, No. 10, hlm. 3.

Untuk pemenuhan kebutuhan manusia, dalam sistem Hukum Ekonomi Syariah, mengajarkan manusia mencapai kesejahteraan, yaitu mempunyai harga dan nilai atas harta dan jasa yang di produksi dan di alihkan dalam menjual beli oleh pembisnis, dalam berbagai macam transaksi sesuai dalam Ekonomi Syariah.⁵

Pada pasal 1548 KUH Perdata Undang-Undang Hukum Perdata, sewa menyewa adalah perjanjian yang mengikat antara satu pihak dengan pihak yang lainnya, untuk kenikmatan dari sesuatu barang, dengan pembayaran harga yang di tentukan, selama waktu tertentu dan di sanggupi pembayarannya.⁶

Desa Makam Haji Kecamatan Kartasura, termasuk daerah yang strategis. Letaknya tidak jauh dengan Rumah Sakit, seperti Rs. Ortopedi, Rs Yarsis, rs Uns, serta bersebelahan dengan kampus Uns dan kampus Ums, dan selain itu di Desa Makam Haji, dekat dengan akses transportasi, sehingga sangat bagus dan cocok dalam kegiatan bisnis persewaan kos-kossan.

Pada pelaksanaan bisnis persewaan kos di Desa Makam Haji, tentu sangat berbeda-beda pada sistem pembayarannya. Pada sistem sewa menyewa, pada umumnya sebagian pemilik kos belum ada yang tau tentang aturan yang jelas terkait bagaiman aturan kontrak perjanjian yang di berlakukan antara kedua belah pihak yang dilakukan dalam

⁵ Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 1

⁶ Laili Nur Amalia, "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry (studi kasus di Desa Kadungrejo kecamatan Muncar)", dalam Staidu Banyuwangi, diunduh pada 1 Februari 2017, *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 5, No. 2, hlm. 169

Hukum Islam, selama ini hanya dalam bentuk insidental dalam sistem persewaan, baik dalam jangka sewa bulan, setengah tahun dan tahunan.

Di Desa Makam Haji mayoritas pemilik kos. Pada sistem pembayaran persewaan kos dilakukan secara langsung atau dengan cara transfer. Kegiatan dalam persewaan dilakukan dengan menggunakan bayaran uang muka sebagai mana dilakukan untuk perjanjian awal persewaan. Hal ini dilaksanakan sebagai tanda pengikat atau tanda jadi dalam awal mula persewaan kos, dan kemudian sisa pembayaran di bayar di kemudian hari. Dalam hal ini pada sistem yang menggunakan uang muka bersifat tidak sah hukum nya serta di larang. Karna mengandung unsur Ghahar (ketidak jelasan atau ketidak pastian).

Di era pada tahun 2020 muncul virus baru di Indonesia yakni Covid-19, virus ini sangat banyak diperbincangkan oleh masyarakat, dan belum ada obat yang ampuh untuk menghilangkan virus tersebut. Tidak hanya di tahun 2020 sampai pada tahun 2021, virus ini sangat meresahkan masyarakat, sehingga membuat aktivitas dirumakan dan dihentikan, banyak terkena dampak yang dirasakan oleh masyarakat dan pembisnis, seperti dibidang Ekonomi, Pendidikan, dll. Sehingga masyarakat dan pembisnis, banyak yang mengalami kerugian atas dampak Covid-19 tersebut. Seperti persewaan kos di desa makam haji yang mengalami dampak Covid-19. Dalam hal ini bisnis pada persewaan kos banyak yang mengalami kekurangan dana. Karna pemilik kos tetap membiayai fasilitas kos. Walaupun hanya beberapa

yang masih menyewakan kos. Disebabkan renakan aktivitas banyak yang dilakukan secara online, sehingga si penyewa tidak lagi menyewakan kos tersebut. Oleh sebab itu bisnis pada persewaan kos banyak yang mengalami kerugian yang diakibatkan dari dampak Covid-19.

Dari uraian pembahasan di atas, penulis tertarik untuk memilih judul : **Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap persewaan kos di Desa Makam Haji pada masa Covid-19 tahun 2020-2021.**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana transaksi persewaan kos di Desa Makam Haji menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah?
2. Bagaimana dampak Covid-19 terhadap persewaan kos di Desa Makam Haji tahun 2020-2021?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan bagaimana transaksi persewaan kos di Desa Makam Haji menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah
2. Untuk mendeskripsikan bagaimana dampak Covid-19 terhadap persewaan kos di Desa Makam Haji tahun 2020-2021

D. Manfaat Penelitian

Pada penelitian ini dapat memberikan manfaat yang di peroleh dari peneliti

1. manfaat teoritis

dengan adanya penelitian ini diharakannya agar dapat menambah pengetahuan terkait Hukum Ekonomi Syariah terhadap persewaan kos pada masa Covid-19.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan berguna bagi pemilik kos terhadap sewa menyewa pada masa Covid-19, dalam perjanjian sewa menyewa.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian di Desa Makam Haji kecamatan Kartasura. Mengambil sampel dari subjek penelitian yaitu masyarakat yang di ambil untuk mengumpulkan data informasi.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kualitatif dari hasil wawancara.

3. Sumber Data

a. Data primer adalah sumber sata yang diperoleh scara langsung oleh penulis, dengan hasil data secara fakta dan konkrit.⁷ Pada penelitian data primer yang diperoleh dari hasil wawancara secara langsung kepada masyarakat di Desa Makam Haji.

⁷ Widjono, *Bahasa Indonseia* (Jakarta, Grasindo, 2007), hlm. 248.

b. Data skunder adalah sumber data yang di peroleh melalui pustaka.⁸ Dalam penelitian ini penulis memperoleh data dari peneliti terdahulu, Jurnal, dan Buku.

4. Subjek dan objek peneitian

Subjek dalam penelitian ini ialah pemilik kos di Desa Makam Haji.

Objek dalam penelitian adalah : 1.) Kos-kossan di Desa Makam Maji pada masa Covid-19 di Desa Makam Haji.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan 3 metode yakni :

a. Observasi

Observasi adalah suatu metode yang dilakukan dari hasil pengamatan kepada objek penelitian baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk mendapatkan informasi yang nantinya akan dikumpulkan ke dalam penelitian.⁹

b. Wawancara

Wawancara adalah suatu metode yang di dapat secara langsung dengan percakapan antara kedua belah pihak dengan cara tanya jawab yang di arahkan, kepada pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, untuk memperoleh hasil tentang makna-makna

⁸ *Ibid.*, hlm. 248.

⁹ Djam'an Satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 105.

subjektif yang di pahami oleh individu yang berkaitan dengan topik yang diteliti.¹⁰

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu metode yang digunakan untuk menghasilkan data berupa tulisan atau gambar serta dokumen-dokumen yang asli. Seperti kuitansi pembayaran, dan peraturan kos. Dalam penelitian ini penulis mengambil data dokumen pada persewaan kos pada masa Covid-19 di Desa Makam Haji.

6. Teknik Analisis Data

Pada analisis data ini menggunakan analisis Deskriptif atau Kualitatif. Dimana data ini dari hasil wawancara secara langsung serta gambaran objek. Diambil dari pemilik kos dan masyarakat di Desa Makam Haji

¹⁰ Masruhan. *Metodologi Penelitian Hukum* (Surabaya: Hilal Pustaka, 2003), hlm. 235