

**ANALISIS SEWA MENYEWAWA KAMAR KOS  
HARIAN PADA OBJEK YANG MASIH DALAM  
MASA SEWA TAHUN 2020-2022 DALAM  
PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH  
(Studi Kasus di Kelurahan Bringin Kecamatan  
Ngaliyan Kota Semarang)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1  
Dalam Fakultas Syariah dan Hukum



Disusun Oleh:

Sindi Maulita

1802036090

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)**

**WALISONGO**

**SEMARANG**

**2022**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG FAKULTAS  
SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. DR. Hamka, Kampus 3 Ngaliyan Semarang 50185, Telp (024) 7601291

### Hal: Persetujuan Pembimbing

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo  
Semarang  
Di Semarang

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Setelah saya meneliti dan menulis skripsi dengan perbaikan  
seperluanya bersama ini saya kirim naskah skripsi dari saudara:

Nama : Sindi Maulita  
NIM : 1802036090  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Analisis Sewa Menyewa Kanvas Kos Harian  
Pain Objek yang Masih Dalam Masa Sewa  
Tahun 2020-2022 Dalam Perspektif Fiqh  
Muamalah (Studi Kasus di Kelurahan Bringin  
Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut  
segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan  
terimakasih.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Semarang, 10 September 2022

Pembimbing I

Dr. Mahsun, S.H.

NIP. 196711132005011001

Pembimbing II

Anis Fidia, M.S.I.

NIP.199205282019032018

# PENGESAHAN



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Km. 2 Kampus 16 Ngaliyan  
Telp./Fax (04-7801291 Semarang 50165

## PENGESAHAN

Nama : Sudi Maulita  
NIM : 1802036090  
Judul : Analisis Sewa Menyewa Kamar Kos Harian Pada Objek Yang Masih Dalam Masa Sewa Tahun 2020-2022 Dalam Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Kasus di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang)

Telah ditinjau/quetakan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, pada hari/tanggal : Kamis, 29 September 2022 Pukul 10.30-12.00 WIB  
Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S1) Tahun Akademik 2022/2023

Ketua Sidang / Penguji

**RADEN ARFAN RIFA'AWAN, M.Si**  
NIP. 1960061820809011009

Sekretaris Sidang / Penguji

**LIRA ZOHARA, S.E., M.Si**  
NIP. 196021072019032010

Penguji Utama I

**M. PANGAT, M.Ag**  
NIP. 197104022005011008

Penguji Utama II

**M. HANAFIR RIFOL, M.A**  
NIP. 196910092009011007

Pembimbing I

**Dr. MABSUN, M.Ag**  
NIP. 196711132005011001

Pembimbing II

**ANIS LUTHRIA, M.Si**  
NIP. 199205283019032018



## MOTTO

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ مَسْعُودٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: عَلَيْكُمْ  
بِالصِّدْقِ, فَإِنَّ الصِّدْقَ يَهْدِي إِلَى الْبِرِّ وَإِنَّ الْبِرَّ يَهْدِي إِلَى الْجَنَّةِ, وَمَا  
يَزَالُ الرَّجُلُ يَصْدُقُ وَيَتَحَرَّى الصِّدْقَ حَتَّى يُكْتَبَ عِنْدَ اللَّهِ صَدِيقًا,  
وَإِيَّاكُمْ وَالْكَذِبَ, فَإِنَّ الْكَذِبَ يَهْدِي إِلَى الْفُجُورِ, وَإِنَّ الْفُجُورَ يَهْدِي  
إِلَى النَّارِ, وَمَا يَزَالُ الرَّجُلُ يَكْذِبُ وَيَتَحَرَّى الْكَذِبَ حَتَّى يُكْتَبَ عِنْدَ  
اللَّهِ كَذَابًا

Dari Abdullah bin Mas'ud Ra, ia berkata Rasulullah ﷺ bersabda: “Hendaklah kalian selalu berlaku jujur, karena kejujuran membawa kepada kebaikan, dan kebaikan mengantarkan seseorang ke surga. Dan apabila seorang yang seorang yang berlaku jujur dan tetap memilih jujur, maka akan dicatat disisi Allah sebagai orang yang jujur, maka akan dicatat di sisi Allah sebagai orang yang jujur. Dan jauhilah oleh kalian berbuat dusta, karena dusta membawa seseorang kepada kejahatan, dan kejahatan mengantarkan seseorang ke neraka. Dan jika seseorang senantiasa berdusta dan memilih kedustaan maka akan dicatat di sisi Allah sebagai pendusta (bohong).”

(HR. Ahmad dan Bukhori)

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, peneliti menyatakan bahwa skripsi ini atas hasil karya peneliti sendiri dan tidak berisi materi yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain untuk memperoleh gelar sarjana di suatu perguruan tinggi di Lembaga Pendidikan lainnya. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang digunakan sebagai bahan rujukan penulis.

Semarang, 5 September 2022



Sindi Maulita

1802036090

## **PERSEMBAHAN**

Karya tulis sederhana ini dipersembahkan untuk:

Yang tercinta dan saya banggakan:

Ibu-Bapakku, yang selalu mendoakan peneliti dalam penyelesaian tugas akhir ini, serta terima kasih untuk dua Saudara laki-laki dan iparku. Mereka tempatku berkeluh kesah.

Yang tercinta:

Teman-teman kampus khususnya teman kelas HES C 2018 yang ikut mengukir kisah dalam menempuh pendidikan di UIN Walisongo. Teman-teman organisasi, baik organisasi intra kampus maupun organisasi ekstra kampus, sahabat-sahabati PMII Rayon Syariah. Serta teman seperjuangan di komunitas kepenulisan. Di wadah yang pernah saya ikuti itulah, saya sadar akan pentingnya belajar, mengkaji dan sadar diri akan pendidikan dan keilmuan.

Yang tercinta:

Orang-orang yang bertanya kapan skripsi ini selesai. Mereka adalah salah satu alasan besar saya menyelesaikan tugas akhir ini.

Dan terima kasih kepada semua elemen yang telah membantu penyelesaian skripsi ini yang tentunya tidak dapat saya sebutkan.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi merupakan hal penting dalam skripsi karena secara umum banyak istilah Arab yang aslinya ditulis dengan huruf Arab harus disalin ke dalam huruf Latin. Untuk menjamin konsistensi, maka perlu ditetapkan transliterasi sebagai berikut:

### A. Konsonan

ء = ‘	ز = z	ق = q
ب = b	س = s	ك = k
ت = t	ش = sy	ل = l
ث = ts	ص = sh	م = m
ج = j	ض = dl	ن = n
ح = h	ط = th	و = w
خ = kh	ظ = zh	ه = h
د = d	ع = ‘	ي == y
ذ = dz	غ = gh	
ر = r	ف = f	

### B. Vokal

◌َ	=	a
◌ِ	=	i
◌ُ	=	u

### C. Diftong

أَي	=	ay
أَوْ	=	aw

### D. Syaddah (◌ّ)

Syaddah dilambangkan dengan konsonan ganda, misalnya الطَّبّ *al-thibb*.

### E. Kata Sandang

Kata sandang ( ... ال) ditulis dengan al- ... misalnya الصنعه = *al-shina'ah*. *Al-* ditulis huruf kecil kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.

**F. Ta' Marbutah (ة)**

Setiap ta' marbutah ditulis dengan “h” misalnya المعيشة الطبيعية = *al-ma'isyah al-thabi'iyah*

## ABSTRAK

Sewa menyewa kamar kos pada umumnya merupakan bagian dari dunia bisnis yang dapat dikatakan berkembang cukup pesat di segala bidang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana praktik sewa-menyewa kamar kos harian, mengetahui problematika sewa-menyewa kamar kos harian di Kelurahan Bringin mengetahui bagaimana analisis fiqh muamalah terhadap praktik sewa-menyewa kamar kos harian di Bringin Kecamatan Ngaliyan Semarang. Penelitian ini juga menjawab pertanyaan dari rumusan masalah tentang status faktor pemanfaatan kamar kos selama masa sewa di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang dan tinjauan *fiqh* muamalah terhadap praktik sewa kamar kos yang masih dalam masa penyewa pihak pertama di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (*research field*), yaitu memaparkan serta menggambarkan keadaan dan fenomena yang lebih jelas mengenai situasi yang terjadi maupun referensinya bersumber dari lapangan, yang digali secara intensif dan disertai dengan analisa dan penyusunan kembali atas semua data atau referensi yang telah dikumpulkan, dalam hal ini praktik sewa dengan metode pendekatan deskriptif analitis, pengumpulan data menggunakan wawancara dan dokumentasi serta menggunakan observasi pra-penelitian dan pada saat penelitian.

Hasil penelitian ini menyebutkan, bahwa dalam praktik sewa menyewa kamar kos pada pihak ketiga di salah satu tempat di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam atau akad *ijarah*. Praktik yang terjadi antara pihak pemilik dan penyewa kedua (pihak ketiga) tidak memenuhi unsur, syarat dan rukun *ijarah*. Pemilik sewa kamar kos seharusnya transparan kepada penyewa pertama dalam persoalan transaksi yang dilakukan kepada pihak ketiga, kemudian kompensasi kepada penyewa pertama karena status kamar masih dalam hak sewa oleh penyewa pertama.

**Kata kunci: Ijarah, Sewa Menyewa, Kos Harian**

## **KATA PENGANTAR**

*Alhamdulillah* *rabbi* *Alamin*, hanya kata itu yang layak terangkai dari bibir seorang hamba yang lemah ini, sebab atas nikmat, rahmat, taufiq dan hidayah Allah SWT yang tidak mengenal waktu maupun tempat itulah sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi di Universitas Islam Negeri Walisongo (UIN Walisongo) Semarang tanpa halangan yang berarti.

Shalawat dan salam, semoga terlimapah kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah menunjukkan jalan kebenaran. Semoga kita semua diakui sebagai umatnya dan mendapat syafaat kelak. Aamiin.

Dengan segala kerendahan hati, peneliti memohon ampun kepada Allah SWT dan Rasulnya bilamana dalam penulisan skripsi ini terdapat kesalahan tafsir atas Al-Qur'an dan Hadits yang menjadi rujukan dalam penyelesaian skripsi ini. Tidak lupa kepada masyarakat, peneliti meminta maaf jika terdapat kesalahan persepsi atau pandangan yang peneliti representasikan, khususnya kepada segenap civitas akademika yang mengkaji mendalam mengenai fiqh secara luas.

Skripsi ini disusun dalam rangka untuk melengkapi salah satu syarat guna menyelesaikan program studi Strata 1 Jurusan Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Pada penyusunan skripsi ini, tentulah tidak terlepas bantuan dari berbagai pihak terkait. Dengan itu, peneliti mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Mohammad Arja Imroni, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo.
2. Bapak Supangat, M.Ag. selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan kepada sekretaris jurusan atas kebijakan yang dikeluarkan khususnya yang berkaitan dengan kelancaran penulisan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Mahsun, M.Ag selaku Dosen Pembimbing I serta Ibu Anis Fittria, M.S.I. selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing, mengarahkan dan memberi petunjuk sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Dosen Fakultas Syariah dan Hukum beserta staff dan karyawan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
5. Keluarga terutama Bapak dan Ibu serta kakak yang selalu memberikan support, perhatian dan kebutuhan peneliti untuk penyelesaian penulisan skripsi ini.
6. Teman-teman Jurusan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018, teman organisasi intra-ekstra kampus, semoga kesuksesan dan keberkahan ilmu menyertai kita.
7. Pihak-pihak lain yang secara langsung maupun tidak langsung turut serta membantu dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini.

Semoga kebaikan menjadi amal dengan balasan yang lebih baik dari apa yang mereka berikan. Peneliti menyadari betul bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, baik dari segi ketatabahasaan, isi, maupun analisis, sehingga kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya peneliti berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. *Aamiin Ya Rabbal alamin.*

Semarang, 5 September 2022



Sindi Maulita

1802036090

## DAFTAR ISI

<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>i</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>DEKLARASI</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	<b>4</b>
<b>C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian</b> .....	<b>4</b>
<b>D. Telaah Pustaka</b> .....	<b>5</b>
<b>E. Metodologi Penelitian</b> .....	<b>14</b>
<b>F. Sistematika Penulisan Skripsi</b> .....	<b>17</b>
<b>BAB II</b> .....	<b>18</b>
<b>TEORI SEWA MENYEWA DALAM FIQH</b> <b>MUAMALAH</b> .....	<b>18</b>

A.	Pengertian Umum Sewa Menyewa dalam Fiqh Muamalah.....	18
B.	Dasar Hukum .....	21
C.	Kaidah Fiqh yang Berkaitan dengan Sewa- menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	22
D.	Syarat Dan Rukun <i>Ijarah</i> .....	24
E.	Hak dan Kewajiban Pihak Berakad .....	26
F.	Manfaat Barang Sewa/Objek Sewa .....	27
G.	Prinsip-Prinsip Sewa-Menyewa.....	28
H.	<i>Ujrah</i> (Upah).....	29
I.	Sifat <i>Ijarah</i> .....	33
J.	Macam-macam <i>Ijarah</i> .....	33
K.	Menyewakan Barang Sewaan .....	36
L.	Berakhirnya Akad Sewa dan Hak Khiyar .....	38
M.	Pembatalan <i>Ijarah</i> .....	39
N.	Pengembalian Barang Sewaan.....	42
<b>BAB III .....</b>		<b>43</b>
<b>PRAKTIK SEWA MENYEWAKAMAR KOS DI KELURAHAN BRINGINKECAMATAN NGALIYAN KOTA SEMARANG .....</b>		<b>43</b>
A.	Deskripsi Lingkungan Kos Di Bringin Kecamatan Ngalayan Kota Semarang.....	43
B.	Profil Tempat dan Penyewa di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngalayan Kota Semarang .....	45

C.	<b>Sistem Sewa Kamar Kos .....</b>	<b>49</b>
D.	<b>Fasilitas Kamar Kos di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan .....</b>	<b>50</b>
E.	<b>Perjanjian Sewa di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan .....</b>	<b>50</b>
F.	<b>Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan .....</b>	<b>51</b>
G.	<b>Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos di Bringin</b>	<b>52</b>
<b>BAB IV .....</b>		<b>56</b>
<b>ANALISIS FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN KAMAR KOS HARIAN DI KELURAHAN BRINGIN KECAMATAN NGALIYAN KOTA SEMARANG .....</b>		<b>56</b>
A.	<b>Status Pemanfaatan Kamar Kos Harian di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.....</b>	<b>56</b>
B.	<b>Analisis Fiqh Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos Harian di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.....</b>	<b>61</b>
<b>BAB V.....</b>		<b>68</b>
<b>PENUTUP.....</b>		<b>68</b>
A.	<b>Kesimpulan.....</b>	<b>68</b>
B.	<b>Saran.....</b>	<b>69</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>70</b>
<b>LAMPIRAN LAMPIRAN.....</b>		<b>72</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>		<b>80</b>

## **DAFTAR TABEL**

- Tabel 1.1 Tabel Kebaruan Hasil Penelitian  
Tabel 2.1 Tabel Pengertian Sewa Menurut Ulama  
Tabel 3.1 Jumlah Tempat Ibadah  
Tabel 3.2 Tabel Jumlah Rumah Penduduk  
Tabel 3.3 Daftar Informan  
Tabel 3.4 Alasan Penyewa Kedua

## **DAFTAR GAMBAR**

- Gambar 3.4 Gambar Alur Sewa Menyewa dengan Pihak Pertama  
Gambar 3.5 Alur Sewa Menyewa dengan Pihak Kedua

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Draft Wawancara Kelurahan Bringin  
Lampiran 2 : Draft Wawancara Pemilik Kos  
Lampiran 3: Draft Wawancara Penyewa Pertama  
Lampiran 4: Draft Wawancara Penyewa Kedua  
Lampiran 5-7: Foto Wawancara dengan Kelurahan Bringin  
Lampiran 8 : Surat Izin Riset  
Lampiran 9 : Daftar Riwayat Hidup



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Banyaknya kebutuhan manusia akan tempat tinggal sementara, banyak pihak pula yang kemudian membangun rumah kos untuk disewakan kepada pihak yang membutuhkan tempat tinggal sementara. Penyewaan kamar kos pada umumnya merupakan bagian dari dunia bisnis yang dapat dikatakan berkembang cukup pesat di segala bidang. Tempat yang strategis, dekat dengan tempat-tempat umum, sekolah, tempat kerja bahkan perguruan tinggi biasanya lebih diminati.<sup>1</sup>

Sesuai dengan catatan yang ada pada Badan Pusat Statistik (BPS) pada rentang waktu 2019-2021 peningkatan minat rumah sewa meningkat dari tahun ke tahun. Data yang berhasil diperoleh, sebanyak 8,66% di tahun 2021 lalu menunjukkan bahwa angka ini akan terus meningkat yang disebabkan oleh berbagai faktor.<sup>2</sup>

Mahasiswa merupakan salah satu dari sekian banyaknya pihak yang membutuhkan tempat tinggal sementara. Sebab, asal mereka yang jauh tidak memungkinkan untuk pulang-pergi selama menempuh pendidikan, sehingga banyak dari mahasiswa yang kemudian memilih untuk menyewa rumah kos untuk dihuni selama pendidikan mereka berlangsung, salah satunya adalah rumah kos yang berada di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.

Kelurahan Bringin merupakan sebuah kelurahan di Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang yang daerahnya dekat dengan Universitas Islam Negeri Walisongo (UIN Walisongo). Daerah yang cukup strategis untuk dijadikan

---

<sup>1</sup> Pusat Data dan Teknologi Informasi Sekretariat Jenderal, Kementerian PUPR, *Informasi Statistik Infrastruktur PUPR 2021*, Jakarta, hal:76

<sup>2</sup><https://www.bps.go.id>

bisnis rumah kos/kontrakan bagi mahasiswa yang menempuh pendidikannya di daerah tersebut. Adapun kamar kos yang sewakan tersedia dari berbagai tipe. Mulai dari harian, bulanan bahkan per tahun untuk disewakan. Sedangkan fasilitas dari setiap kamar yang disewa tergantung pada harga dan lokasi yang strategis dari kampus atau tempat umum lainnya. Sistem pembayaran kamar kos di berbagai tempat di sekitar kampus UIN Walisongo, rata-rata pemilik kos menerapkan sistem bulanan, namun banyak pula yang menerapkan sistem per semester. Sedangkan pembayaran per tahun diperuntukkan untuk sewa rumah kontrakan. Perjanjian pembayarannya, tergantung dari si penyewa dan pemilik kos sesuai dengan apa yang disepakati. Beberapa pemilik kamar kos, ada yang menerapkan sistem pembayaran sewa di muka, adapula yang menerapkan sistem pembayaran di muka 50%, kemudian sisanya dibayarkan diakhir masa sewa.<sup>3</sup>

Peneliti menemukan fakta bahwa pemilik tempat yang disewakan sebelum habis masa sewanya sudah disewakan kembali kepada pihak penyewa lain. Kasusnya adalah pada saat penyewa pertama tidak memanfaatkan tempat kos tersebut, yakni mahasiswa yang dikarenakan *Covid-19*, mereka tidak menggunakan tempat tersebut karena lebih memilih pulang kampung karena tidak ada perkuliahan secara tatap muka tetapi perkuliahan dilakukan secara online dari rumah.

Pada saat itu rumah kosan tersebut disewakan oleh pemiliknya kepada penyewa lain dengan alasan memanfaatkan tempat yang sedang tidak dimanfaatkan atau dihuni oleh penyewa pertama. Dari data yang berhasil diperoleh oleh peneliti, ada kurang lebih 59 kamar kos di kecamatan Ngaliyan, 3 apartemen dan satu rumah yang siap disewakan. Data tersebut diperbarui

---

<sup>3</sup> Wawancara, Bu Muasiroh 20 Mei 2022

melalui filter yang ada pada laman website dengan pemilihan pembaharuan 15 hari yang lalu.<sup>4</sup>

Dalam hukum Islam sewa menyewa biasa dikenal dengan *ijarah*. *Ijarah* memiliki dasar hukum dalam Al-Qur'an, as-sunnah dan *ijma'* yaitu dalam ayat Al-Qur'an yang mendasari diperbolehkannya *ijarah* yaitu Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 233:<sup>5</sup>

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا  
 آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

*Artinya: "Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah melihat apa yang kamu kerjakan."*

Dalam hadits juga terdapat dasar hukum dari akad *ijarah* yaitu:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

*Artinya: "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering."*

Seluruh umat menyepakati disyariatkannya penyewaan. Adapun orang yang menentang *ijma'* ini diantara para ulama yang tidak perlu diperhitungkan.<sup>6</sup>

Dalam permasalahan tersebut, hal ini tentunya dapat menimbulkan permasalahan dan kerugian di pihak penyewa pertama yang mana telah melakukan perjanjian sewa sebelumnya. Adapun kerugian yang dimaksud antara lain: kerugian materi, juga privasi serta keamanan barang penyewa pertama. Tentunya perjanjian sewa yang dilakukan oleh pemilik kos kepada pihak ketiga, yakni

<sup>4</sup>Rumah.mitula.co.id

<sup>5</sup>Nur Afifah, *Bentuk-Bentuk Muamalah Dalam Islam* (Semarang: Aneka Ilmu, n.d.).

<sup>6</sup>Fiqh Sunnah, hal 146

penyewa harian ini memiliki alasan sehingga melakukan hal tersebut. Hal ini dikarenakan jumlah kos-kosan harian yang tersedia di Bringin terbatas pada saat pandemi, sedangkan setiap libur atau pembelajaran daring selama covid-19, agenda dari setiap organisasi tetap berjalan meski ruang gerak terbatas.

Berdasarkan pemaparan kasus di atas terdapat gap diantara *das sollen* dan *das sein* yakni semestinya tempat yang masih dalam masa sewa tidak boleh disewakan lagi tanpa seizin penyewa. Namun kenyataannya di desa Bringin terjadi hal sebaliknya yakni kamar kos yang tidak dimanfaatkan oleh mahasiswa sebagai penyewa dikarenakan pulang kampung, ternyata disewakan kembali oleh pemiliknya kepada penyewa lain. Oleh karena itu, peneliti melakukan penelitian dengan judul **Analisis Sewa Menyewa Kamar Kos Harian Pada Objek Yang Masih Dalam Masa Sewa Tahun 2020-2022 Dalam Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Kasus di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang)**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana status pemanfaatan kamar kos selama masa sewa di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang?
2. Bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktik sewa kamar kos yang masih dalam masa penyewa pihak pertama di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Tujuan adalah sasaran atau target yang ingin dicapai dalam suatu penelitian.<sup>7</sup> Dalam penelitian yang akan ditulis oleh peneliti ini mempunyai tujuan antara lain:

---

<sup>7</sup>Teguh Prasetyo, *Penelitian Hukum (Suatu Perspektif Teori Keadilan Bermartabat)*, Bandung: Nusa Media, 2019, hal: 225

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik sewa-menyewa kamar kos harian
2. Untuk mengetahui problematika sewa-menyewa kamar kos harian di Kelurahan Bringin
3. Untuk mengetahui bagaimana analisis fiqh muamalah terhadap praktik sewa-menyewa kamar kos harian di Bringin Kecamatan Ngaliyan Semarang.

#### **D. Telaah Pustaka**

Telaah pustaka mengacu pada hasil penelitian terdahulu yang relevan.<sup>8</sup> Sebagaimana judul penelitian ini “Problematika Sewa-menyewa Kamar Kos Harian di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang ada beberapa tulisan ataupun penelitian yang berkaitan dengan apa yang dibahas oleh peneliti:

Pertama, skripsi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Panjar dalam Sewa-menyewa Rumah Kost (Studi Kasus di Perumahan Mendalo Asri Desa Mendalo Indah Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)* yang disusun oleh Maniatul Musrifah. Dalam penelitian ini bagaimana praktik panjar dalam sewa-menyewa rumah kost di Mendalo Asri Desa Mendalo Indah Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi, bagaimana pandangan hukum islam terhadap praktik panjar dalam sewa menyewa rumah kost di perumahan Mendalo Asri Desa Mendalo Indah.<sup>9</sup>

Persamaan dengan penelitian yang akan ditulis oleh peneliti terletak pada objek yang akan diteliti nantinya yaitu sewa-menyewa kamar kos. Sedangkan perbedaannya terletak pada kasus dan penyimpangan

---

<sup>8</sup>Zainuddin Ali, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hal: 174

<sup>9</sup>Skripsi. Maniatul Musrifah,. “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Panjar dalam Sewa-menyewa Rumah Kost (Studi Kasus di Perumahan Mendalo Asri Desa Mendalo Indah Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)*”

akad yang terjadi dalam sewa-menyewa kamar kos harian.

Kedua, skripsi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik sewa-menyewa Kamar Kos di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta.*” yang disusun oleh Ratri Widiastuti. Skripsi ini membahas tentang pelaksanaan akad sewa menyewa kamar kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta, penentuan harga sewa dan jangka waktu sewa apakah sudah sesuai dengan hukum islam dan nilai keadilan dan bagaimana solusi jika adanya wanprestasi dalam sewa-menyewa kamar kos tersebut.<sup>10</sup>

Persamaan dengan penelitian yang akan diteliti oleh peneliti terletak pada objek yang akan diteliti. Sedangkan perbedaannya adalah terletak pada kasus dan penyimpangan akad yang terjadi dalam sewa menyewa kamar kos harian.

Ketiga, skripsi yang berjudul “*Pelaksanaan sewa-menyewa Rumah Kost Ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam (studi Rumah Kos Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarame)*” yang ditulis oleh Salem Renaldy. Skripsi ini membahas tentang bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa rumah kos Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung dan pelaksanaan sewa-menyewa rumah kost Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung yang ditinjau dari hukum positif dan hukum islam.<sup>11</sup>

Persamaan dengan penelitan yang akan diteliti oleh peneliti terletak pada objek yang akan diteliti, yakni sewa-menyewa rumah kos. Sedangkan perbedaannya

---

<sup>10</sup>Ratri Widiastuti. “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik sewa-menyewa Kamar Kos di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta.*”. UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. 2010

<sup>11</sup>Salem Renaldy “*Pelaksanaan sewa-menyewa Rumah Kost Ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam (studi Rumah Kos Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarame)*”. UIN Raden Intan Lampung. 2020

terletak pada kasus dan penyimpangan akad yang terjadi dalam sewa menyewa kamar kos harian, dan tempat penelitian.

Keempat, skripsi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost (Studi Kasus di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang)*” yang ditulis oleh Nurhamidah. Skripsi ini membahas tentang pelaksanaan akad sewa kamar kos di perumahan paradise garden regency desa Rimbo Panjang Tambang dan bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pelaksanaan akad sewa kamar kos di perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang.<sup>12</sup>

Persamaan dengan penelitian yang akan dibahas terletak pada objek yang akan diteliti, yakni sewa-menyewa rumah kos. Sedangkan perbedaannya terletak pada kasus dan penyimpangan akad yang terjadi dalam sewa menyewa kamar kos harian, dan tempat penelitian.

Kelima, jurnal yang berjudul “*Keabsahan Sewa-menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata*” yang ditulis oleh Rebecca Kallo, dkk. Dalam jurnal ini membahas tentang bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos yang dibuat secara lisan berdasarkan KUHPerdata dan bagaimana penyelesaian sengketa dan perlindungan hukum bagi penyewa kamar kos.<sup>13</sup>

Persamaan dari penelitian yang akan diteliti oleh peneliti adalah objek dari penelitian, yaitu rumah kos. Adapun

---

<sup>12</sup>Nurhamidah “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost (Studi Kasus di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang)*” UIN Sultan Syarif Kasim Riau. 2020

<sup>13</sup>Kallo, R. Dkk. *Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan dalam Perspektif Hukum Perdata*. Vol III No. 1 (2021). Diakses pada 04 April 2022 dari Universitas Balikpapan.

perbedaannya yaitu kasus yang terjadi dalam penelitian dan sumber hukum yang diambil.

Keenam, jurnal yang berjudul: “*Pelaksanaan Sewa-menyewa Kamar Indekos*” yang ditulis oleh Aminah Sari Pulungan, dalam jurnal ini membahas tentang bagaimana peksanaan sewa-menyewa kamar kos yang dilakukan secara lisan tanpa dihadiri saksi.<sup>14</sup>

Persamaan dalam penelitian ini yang menjadi objek adalah fasilitas dari rumah kos yang telah disewa, yakni air yang ada di rumah kos tersebut. Sedangkan perbedaan pada penelitian yang akan diteliti oleh peneliti berbeda dengan penelitian sebelumnya, perbedaannya terletak pada kasus yang terjadi dalam penelitian.

Ketujuh, Tesis yang berjudul: “*Analisis Yuridis Perjanjian Sewa-menyewa Kios di Serba Oto Palembang Semi*” yang ditulis oleh Dona Sujanto, dalam tesis ini membahas tentang bagaimana pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa dan bagaimana langkah yang diambil untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara kedua belah pihak.<sup>15</sup>

Persamaan dalam penelitian ini ialah akadnya, yaitu ijarah. Sedangkan perbedaan penelitian yang akan diteliti oleh peneliti objeknya adalah kamar kos, perbedaan dari penelitian sebelumnya terletak pada kasus yang ada pada objek, dan menggunakan analisis Hukum Perdata serta membahas tentang hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa, sedangkan yang diteliti oleh peneliti menggunakan analisis fiqh muamalah.

---

<sup>14</sup> Skripsi, Aminah Sari. P, *Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidimpuan Ditinjau Dari Fiqh Muamalah*. 2021

<sup>15</sup> Dona Sujanto, *Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios di Serba Oto Palembang Semi*. Depok. 2018

Kedelapan, Jurnal yang berjudul: *Sewa-menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah* yang ditulis oleh Rosita Tehuayo.<sup>16</sup>

Persamaan dalam penelitian ini, ada kesamaan akad yang digunakan, yakni ijarah. Sedangkan perbedaannya terdapat pada objeknya. Objek penelitian yang akan diteliti oleh peneliti adalah kamar kos, sedangkan pada penelitian sebelumnya yaitu produk dari perbankan syariah. Dengan itu, tentunya perbedaan kasus dan topik yang diteliti nantinya juga berbeda.

Kesembilan, Jurnal yang berjudul: *Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah dalam Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia* yang ditulis oleh Nadhira Wahyu Adityarani dan Lanang Sakti. Jurnal membahas tentang perkembangan ekonomi Syariah di Indonesia yang di dalamnya terfokus pada perkembangan akad ijarah di masa sekarang.<sup>17</sup>

Persamaan dalam penelitian ini dengan penelitian yang akan diambil oleh peneliti yaitu pada kesamaan akad, yakni akad ijarah. Sedangkan perbedaannya yaitu terletak pada objek akad, kasus yang diambil dan perspektif hukumnya.

Berikut merupakan tabel kebaruan penelitian yang telah peneliti susun untuk mempermudah memahami perbedaan hasil penelitian sebelumnya dengan penelitian yang diteliti oleh peneliti:

---

<sup>16</sup> Rosita Tehuayo, *Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah*, 2018

<sup>17</sup> Adityarani Nadhira Wahyu, Lanang Sakti. *Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah dan Inovasi dari Akad Ijarah dalam Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia*. Jurnal Fundamental Justice Volume 1 Nomor 2. September 2020. Diakses pada 25 April 2022 dari Universitas Bumigora.

No	Judul Penelitian Terdahulu	Hasil Penelitian Terdahulu	Kebaruan Hasil Penelitian
1.	<i>Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Panjar dalam Sewa-menyewa Rumah Kost (Studi Kasus di Perumahan Mendalo Asri Desa Mendalo Indah Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Kabupaten Jambi)</i>	Persamaan dengan penelitian yang akan ditulis oleh peneliti terletak pada objek yang akan diteliti nantinya yaitu sewa-menyewa kamar kos	Sedangkan perbedaannya terletak pada kasus dan penyimpangan akad yang terjadi dalam sewa-menyewa kamar kos harian
2.	<i>Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Kamar Kos di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta</i>	Persamaan dengan penelitian yang akan diteliti oleh peneliti terletak pada objek yang akan diteliti.	Pada penelitian yang akan diteliti oleh peneliti berbeda dengan penelitian sebelumnya, perbedaannya terletak pada kasus dan penyimpangan akad yang terjadi dalam sewa menyewa kamar kos

			harian.
3.	<i>Pelaksanaan Sewa-menyewa Rumah Kost Ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Rumah Kos Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarame)</i>	Kesamaan penelitian terdahulu terletak pada objek yang akan diteliti yakni sewa-menyewa kamar kos	Pada penelitian yang akan diteliti oleh peneliti berbeda dengan penelitian sebelumnya, perbedaannya terletak pada kasus dan penyimpangan akad yang terjadi dalam sewa menyewa kamar kos harian, dan tempat penelitian
4.	<i>Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost (Studi Kasus di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang.)</i>	Persamaan dengan penelitian yang akan dibahas terletak pada objek yang akan diteliti, yakni sewa-menyewa rumah kos.	Pada penelitian yang akan diteliti oleh peneliti berbeda dengan penelitian sebelumnya, perbedaannya terletak pada kasus dan penyimpangan akad yang

			terjadi dalam sewa menyewa kamar kos harian, dan tempat penelitian
5.	Jurnal: <i>Keabsahan Sewa-menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata</i>	Persamaan dari penelitian yang akan diteliti oleh peneliti adalah objek dari penelitian, yaitu rumah kos.	Pada penelitian yang akan diteliti oleh peneliti berbeda dengan penelitian sebelumnya, perbedaannya terletak pada kasus yang terjadi dalam penelitian dan sumber hukum yang diambil.
6.	(Jurnal: Aminah Sari Pulungan-Ikhwanuddin Harahap Hasiyah) <i>Pelaksanaan Sewa-menyewa Kamar Indekos</i>	Dalam penelitian ini yang menjadi objek adalah fasilitas dari rumah kos yang telah disewa, yakni air yang ada di rumah kos tersebut.	Pada penelitian yang akan diteliti oleh peneliti berbeda dengan penelitian sebelumnya, perbedaannya terletak pada kasus yang

			terjadi dalam penelitian.
7.	(Tesis: Dona Sujanto) <i>Analisis Yuridis Perjanjian Sewa-menyewa Kios di Serba Oto Palembang</i>	Dalam penelitian ini yang menjadi objek adalah kios dan menggunakan analisis Hukum Perdata serta membahas tentang hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa.	Dalam penelitian yang akan diteliti oleh peneliti objeknya adalah kamar kos, serta perbedaan dari penelitian sebelumnya terletak pada kasus yang ada pada objek.
8.	(Jurnal: Rosita Tehuayo) <i>Sewa-menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah</i>	Objek dalam penelitian ini adalah tentang akad <i>ijarah</i> di perbankan syariah	Objek penelitian yang akan diteliti oleh peneliti adalah kamar kos, serta perbedaan dari penelitian sebelumnya terletak pada kasus yang ada pada objek.

9.	(Jurnal; Nadhira Wahyu Adityarani dan Lanang Sakti) Tinjauan Hukum Akad Ijarah dan Inovasi dari Akad Ijarah dalam Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia	Penelitian ini fokus pada perkembangan ekonomi syariah di Indonesia, khususnya pada akad ijarah.	Pada penelitian yang akan diteliti oleh peneliti adalah akad ijarah pada rumah kos di daerah Bringin Semarang.
----	---	--	--

### E. Metodologi Penelitian

Penggunaan metodologi dalam penelitian ini adalah kualitatif. Metode yang digunakan dalam penelitian ini, sebagai berikut:

#### 1. Jenis penelitian:

Dalam suatu penelitian penggolongan jenis dan bentuk suatu penelitian ditentukan pada klasifikasi pedoman yang nantinya akan dijadikan sebagai acuan dalam mengklasifikasikannya.<sup>18</sup>

Melihat dari jenis penelitiannya, ini termasuk pada jenis penelitian lapangan (*field research*) yang mana bertujuan untuk mengumpulkan data serta informasi di lapangan. Penelitian lapangan merupakan penelitian yang bersumber pada informasi yang ada di lapangan penelitian.

#### 2. Sumber data

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.

---

<sup>18</sup>Faisar Ananda Arfa, Watni Marpaung, *Metodologi Penelitian Hukum Islam edisi Revisi*, Perpusnas: Kencana 2016. Hal: 15

Adapun data yang diperoleh dari wawancara yaitu dengan:

- 1) Pengelola kamar kos
  - 2) Penyewa kamar kos harian
- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi (buku yang berhubungan dengan penelitian, catatan, tabel dan lain-lain), foto dan lain-lain yang dapat memperkaya data primer. Sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu hasil wawancara pemilik kamar kos, penyewa pertama dan pihak ketiga (penyewa kamar kos harian)
3. Teknik pengumpulan data
- Metode yang peneliti lakukan dalam pengumpulan data antara lain:
- a. Observasi  
Observasi merupakan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan cara mengamati dan mencatat. Adapun dalam penelitian ini yang digunakan oleh peneliti menggunakan observasi pra-penelitian dan pada saat penelitian. Adapun observasi yang dilakukan adalah pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos harian ditinjau dari fiqh muamalah.
  - b. Wawancara  
Teknik wawancara merupakan teknik penggalan data melalui percakapan yang dilakukan dengan maksud tertentu, dari kedua belah pihak atau lebih.<sup>19</sup> Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah

---

<sup>19</sup>Farida Nugrahani, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Penelitian Pendidikan Bahasa PDF*, hal. 124

wawancara yang dilakukan secara langsung kepada pemilik kos dan penyewa kamar kos.

c. Dokumentasi

Penyajian data dari dokumen, data tersebut terkait dengan data lokasi penelitian antara lain: data lokasi desa, jumlah penduduk, jumlah kos yang tercatat di monografi Kelurahan Bringin.

d. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses mencari dan menyusun secara sistematis kualitatif dan data yang diperoleh dari hasil interview (wawancara), catatan lapangan dan dokumentasi dengan cara menyusun pola dan membuat kesimpulan, sehingga mudah untuk dipahami.

Adapun teknis analisis yang digunakan dalam penelitian ini sesuai dengan objek penelitian yang diambil, yaitu terkait sewa-menyewa kamar kos harian dalam perspektif fiqh muamalah menurut ulama. Setelah data terkumpul, langkah selanjutnya menganalisis data dan mengambil kesimpulan dari data yang telah ada. Sifat penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif analitis, yang mana analisis data digunakan melalui pendekatan kualitatif terhadap data primer dan skunder yang ada.<sup>20</sup>

Peneliti mengumpulkan data dari observasi, wawancara dan dokumentasi yang telah dilakukan untuk menggambarkan bagaimana status faktor penyewaan kamar kos harian di

---

<sup>20</sup>Zainuddin Ali, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hal: 107.

Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan kota Semarang.

## **F. Sistematika Penulisan Skripsi**

Penulisan proposal ini terdiri dari 5 (lima) bab. Tiap bab terbagi lagi dalam sub bab yang kemudian memuat uraian dan bahasan tersendiri tetapi antara satu bab dengan bab yang lain saling berkesinambungan, dan memuat rangkaian yang tidak terpisahkan. Masing-masing memiliki pembahasan yang saling berkaitan sebagai berikut:

**BAB I** Menguraikan tentang pendahuluan, yang memberi gambaran atau berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika kepenulisan.

**BAB II** Membahas tentang teori ijarah yang meliputi: pengertian ijarah, sewa-menyewa, dasar hukum sewa-menyewa, syarat dan rukun sewa-menyewa, berakhirnya akad sewa-menyewa, dan Fiqh Muamalah

**BAB III** Membahas tentang gambaran umum praktik sewa-menyewa kamar kos harian di Bringin Ngaliyan Semarang yang berisi tentang subjek dan objek sewa, sistem sewa serta hak dan kewajiban.

**BAB IV** Merupakan analisis dari praktik sewa-menyewa kamar kos harian dan analisis fiqh muamalah terhadap praktik sewa-menyewa kamar kos harian di Bringin Ngaliyan Semarang.

**BAB V** Bagian penutup yang berisi kesimpulan dari analisis praktik dan fiqh muamalah dan saran penulis yang disampaikan untuk pembaca.

## **BAB II**

### **TEORI SEWA MENYEWA DALAM FIQH MUAMALAH**

#### **A. Pengertian Umum Sewa Menyewa dalam Fiqh Muamalah**

Muamalah merupakan tata tertib hukum dan peraturan mengenai hubungan antar manusia dalam bidang jual beli, sewa-menyewa, perburuhan, hukum tanah, hukum perikatan, hak milik, hak kebendaan dan hubungan ekonomi pada umumnya.<sup>21</sup> Sedangkan dalam buku yang ditulis oleh Nur Afifah, menyebutkan bahwa muamalah merupakan sebuah transaksi tukar menukar barang atau sesuatu yaang memberi manfaat dengan cara yang ditentukan seperti jual beli, sewa menyewa, upah-mengupah, pinjam-meminjam, dan usaha lainnya.

Fiqh adalah ilmu tentang hukum-hukum syara' yang bersifat amaliah/dilakukan yang diambil dari dalil-dalil yang terperinci. Fiqh juga bisa diartikan sebagai himpunan hukum syara' yang sifatnya amaliah yang diambil dari dalil yang terperinci. Secara garis besar, fiqh muamalah merupakan pengetahuan terkait tentang ketentuan hukum usaha-usaha memperoleh dan mengembangkan harta baik dengan jual beli, hutang-piutang dan jasa penitipan serta sewa menyewa objek yang memberi manfaat. Sedangkan menurut Wahbah Zuhaili fiqh muamalah merupakan pembahasan yang sangat luas, dimulai dari hukum pernikahan, transaksi jual beli, hukum pidana, hukum perdata, hukum perundang-undangan, hukum kenegaraan, keuangan, ekonomi, hingga akhlak dan etika.<sup>22</sup>

Kata *ijarah* itu sendiri berasal dari kata *ajr* yang memiliki makna “imbalan”. Dalam syariah, sewa-menyewa/*ijarah*

---

<sup>21</sup>Jimmy Marwan, M & P, *Kamus Hukum Dictionary Of Law Complete Edition*, Pertama (Surabaya: Reality Publisher, 2009), 444.

<sup>22</sup>Muhammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik* (Semarang: CV Karya Abadi, 2015), 1.

merupakan akad atas manfaat dengan adanya imbalan. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie *ijarah* merupakan akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>23</sup>

*Ijarah* atau yang biasa kita kenal dengan sewa merupakan salah satu akad dalam fiqh muamalah yang dapat diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa. Pemindahan tersebut bisa melalui pembayaran upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.<sup>24</sup> Dalam akad ini, yang digunakan ialah manfaat dari barang atau jasa yang digunakan.

Dari pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa *ijarah* bermakna *bay' al-manfa'ah*, yang maksudnya yaitu jual beli antara *mal* dengan manfaat. Hal tersebut bermaksud bahwa ada perbedaan yang signifikan antara *ijarah* dan *bay'*, yakni dari segi objeknya. Objek jual beli terletak pada barang yang diperjualbelikan, sedangkan objek *ijarah* terletak pada manfaat barang yang disewakan. Oleh sebab itu barang yang bisa dijadikan sebagai objek *ijarah* hanyalah barang yang bisa diambil manfaatnya.

*Ijarah* menurut Fatwa DSN MUI No: 112/DSN-MUI/IXX/2017 merupakan akad sewa antara *mu'jir* (pemberi sewa) dengan *musta'jir* (orang yang menyewa) atau antara *musta'jir* dengan untuk mempertukarkan *manfa'ah* dan *ujrah* baik manfaat barang maupun jasa.

Penggunaan *ijarah* dalam Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: PER/04/BL/2007 tentang Akad-akad yang digunakan dalam kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Syariah, dalam Pasal 1 ayat 1 dan 2 telah disebutkan bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* merupakan transaksi penyaluran dana untuk

---

<sup>23</sup>Nadzir, 70.

<sup>24</sup>Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum Dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh: Penerbit Pena, 2014), 87.

pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam kurun waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) tanpa diikuti pengalihan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>25</sup>

Adapun menurut imam madzab, definisi dari *ijarah* yaitu:<sup>26</sup>

**Tabel 2.1 Pengertian Ijarah Menurut Ulama Fiqh**

Ulama Syafi'i	Ulama Hanafi	Ulama Maliki dan Hanbali	Jumhur Ulama
<i>Ijarah</i> merupakan transaksi atau akad terhadap manfaat yang dibolehkan dapat digunakan dan dengan imbalan tertentu.	Transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan/fee/penukar	Kepemilikan manfaat tertentu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan tertentu.	Transaksi atau akad yang menjual manfaat, sehingga yang disewakan adalah manfaatnya.

Dari berbagai pengertian yang telah dikemukakan, dapat diambil kesimpulan bahwa *ijarah* secara bahasa bermakna sewa-menyewa, perburuhan, penggantian, dan upah-mengupah. Selanjutnya menurut istilah, *ijarah* merupakan

<sup>25</sup>Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, hal: 88

<sup>26</sup>Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Jakarta Timur: Kencana, 2019, hal: 116

akad sewa-menyewa baik barang atau jasa yang pembayarannya sesuai dengan apa yang telah disepakati.<sup>27</sup>

Tatanan implementasinya, *ijarah* dapat dipilah ke dua bagian besar, yaitu *ijarah bi al-quwwah* dan *ijarah bil al-manfaah*. *Ijarah* dapat dikatakan sebagai *ijarah bi al-quwwah* apabila yang disewakan adalah jasa atau tenaga manusia. *Ijarah* dapat dikatakan sebagai *ijarah bi al-manfaah* apabila yang disewakan adalah barangnya. Keduanya memiliki prinsip yang sama, yaitu menyewa atau menyewakan sesuatu.

## B. Dasar Hukum

Sesuai kesepakatan ulama, *ijarah* merupakan akad yang diperbolehkan. Hal tersebut berdasar pada legitimasi Al-Qur'an, as-sunnah dan ijma.

### a. Al-Qur'an

Ayat Al-Qur'an yang mendasari diperbolehkannya *ijarah* yaitu dalam Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 233:<sup>28</sup>

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, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah melihat apa yang kamu kerjakan.*"

قَالَ اللَّهُ: ثَلَاثَةٌ أَنَا حَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثَمًّا غَدْرًا،  
 وَرَجُلٌ بَاعَ جَرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوَى مِنْهُ وَلَمْ يَعْطِ  
 أَجْرَهُ

<sup>27</sup>Moh Fauzan Januri, *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Bandung: CV Pustaka Setia, hal 312

<sup>28</sup>Nur Afifah, *Bentuk-bentuk Muamalah Dalam Islam*, Semarang: Aneka Ilmu, hal:33

*Artinya: “Allah berfirman: ada tiga orang yang Aku menjadi musuhnya pada hari kiamat: seseorang yang memberi janji kepada-Ku kemudian mengkhianati, seseorang yang menjual orang merdeka, lalu memakan harganya, dan seseorang yang mempekerjakan seorang pekerja, lalu pekerja itu telah menyelesaikan pekerjaannya tetapi ia tidak memberi upahnya.”(H.R Bukhari)<sup>29</sup>*

b. Hadits

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

*Artinya: “Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering.”*

*Fuqaha* yang melarang adanya sewa-menyewa beralasan, bahwa dalam urusan tukar-menukar harus terjadi penyerahan harga dengan penyerahan barang, misalnya barang-barang nyata. Sedangkan manfaat sewa-menyewa pada saat itu tidak ada. Oleh karenanya, sewa-menyewa merupakan tindak penipuan dan termasuk menjual barang yang belum jadi. Namun meski tidak dapat manfaat pada saat transaksi akad, pada lazimnya manfaat itu akan dapat dipenuhi setelahnya.

### **C. Kaidah Fiqh yang Berkaitan dengan Sewa-menyewa (*Ijarah*)**

Beberapa kaidah di bawah merupakan kaidah yang berkaitan dengan akad *ijarah*:

a. Kaidah pertama

فكل ما جاز بيعه جاز إجارته (الدخيرة)

*Artinya: “Setiap sesuatu yang boleh diperjualbelikan, maka boleh juga disewakan.”*

فما حرم بيعه فإجاءته مثله

*Artinya: “Sesuatu yang diharamkan memperjualbelikannya, maka haram pula menyewakannya.*

<sup>29</sup>Al-Bukhari: *Shahih Bukhari*, juz II, hlm, 34.

كُلٌّ مِنْ صَحِّ شِرَائِهِ صَحِّ إِسْتِجَارِهِ

Artinya: “Setiap orang yang sah membeli sesuatu, maka sah juga menyewanya.”<sup>30</sup>

Kaidah tersebut maknanya berkaitan dengan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah (*ijarah*) adalah akad jual beli, karena *ijarah* merupakan bagian dari jual beli. Seperti yang telah disebutkan diatas, bahwa sesuatu yang sah diperjualbelikan, maka hal tersebut juga sah untuk disewakan. Seperti contoh, rumah untuk ditempati dan mobil untuk disewakan. Hal tersebut juga berlaku sebaliknya, apabila sesuatu haram diperjualbelikan, maka hal tersebut juga haram untuk disewakan. Sebagai contoh yaitu, rumah disewa untuk tempat pelacuran, mobil yang digunakan untuk mencuri.

Dalam jual beli berkaitan dengan adanya pemindahan kepemilikan. Begitu pula dalam *ijarah*, berkaitan juga. Hanya saja, yang membedakan antara keduanya yaitu, apabila dalam jual beli, berkaitan dengan kepemilikan benda, sedangkan dalam hal *ijarah* yang berkaitan yaitu pemindahan manfaat dari barang yang disewakan.

b. Kaidah kedua

السكوت في الإجارة رضاء وقبول (الأشباه والنظائر, ابن نجيم,  
(2:323

(مجلة الأحكام مادة )

Artinya: “Diam dalam akad sewa-menyewa atau upah-mengupah tandanya ridha dan menerima akad.”

Maksud dari kaidah tersebut berkaitan dengan sighat yang merupakan rukun dalam *ijarah*. Sighat yang

<sup>30</sup> Enang Hidayat, *Kaidah Fiqh Muamalah*, (bandung, PT Remaja Rosdakarya, 2019).97.

dimaksudkan dalam hal ini ialah ungkapan ijab qabul. Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, dalam hal ini sama dengan akad jual beli. Hanya saja yang membedakan adalah redaksinya saja.

Kaidah tersebut bersandar pada Qur'an Surah An-Nisa:29 yang menjelaskan tentang larangan memakan harta orang lain kecuali dengan jalan perniagaan dan saling ridha. Dalil ini berlaku untuk akad secara umum, termasuk *ijarah* sebagaimana yang telah dijelaskan dalam kaidah sebelumnya, maka dalil ini bisa dijadikan sandaran kaidah tersebut. Selain Qur'an Surat An-Nisa: 29, bersandar juga pada hadits riwayat Abu Said Al-Khudri yang menyatakan sesungguhnya jual beli sah hanya dengan adanya keridhaan dari kedua belah pihak. (HR. Ibnu Majjah).

## **D. Syarat Dan Rukun *Ijarah***

### **1. Syarat *Ijarah***

Sesuai yang dijelaskan oleh M. Ali Hasan, syarat-syarat *ijarah* antara lain:

- a. Kedua belah pihak yang berakad ialah dua pihak yang telah baligh dan berakal
- b. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya atau keridhaannya untuk melakukan akad tersebut. Sebab jika salah satu dari dua pihak yang berakad tadi terpaksa melakukannya, maka akadnya tidak sah.
- c. Manfaat yang menjadi objek dari akad *ijarah* tersebut harus jelas, sehingga nantinya tidak terjadi perselisihan di kemudian hari.
- d. Objek *Ijarah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Umpamanya rumah harus siap pakai atau tentu saja sangat bergantung kepada penyewa apakah dia mau melanjutkan akad itu atau tidak, sekiranya rumah itu

atau toko itu disewa oleh orang lain maka setelah itu habis sewanya baru dapat disewakan oleh orang lain. Objek *ijarah* itu merupakan sesuatu yang diharamkan oleh syara'.<sup>31</sup>

## 2. Rukun *Ijarah*

- a. *Mu'jir* yaitu orang yang melakukan akad sewa, orang yang memberikan upah
- b. *Sighat* ialah ijab qabul atau serah terima dari sewa menyewa/ upah mengupah, misalnya: “aku sewa kamar kos ini kepadamu per hari Rp. 30.000”, kemudian Musta'jir menjawab “Aku terima sewa kamar tersebut dengan harga demikian per hari”.
- c. *Ujrah* ialah disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak.
- d. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan.<sup>32</sup>

Dari uraian yang berkaitan dengan rukun dan syarat *ijarah* di atas, secara substansial rukun dan syarat *ijarah* tersebut tidak berbeda dengan rukun dan syarat jual beli. Rukun *ijarah* yang terdiri dari pihak yang berakad, objek yang disewakan, harga sewa, akad dan ijab qabul. Selanjutnya mengenai syarat yang harus dipenuhi yaitu para pihak yang berakad harus baligh dan berakal dan atas kemauan sendiri. Objek yang disewakan harus suci dan tidak bertentangan dengan syariat, sedangkan ijab qabul dilaksanakan sebagaimana halnya melakukan sewa-menyewa, dan barang yang disewakan jelas serta ada kebermanfaatannya pada barang tersebut.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Ahmad Farroh Hasan, M.SI. *Fiqh Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer*, 2018, Hal:52-53

<sup>32</sup> Juanda, *Fiqh Muamalah: Prinsip-prinsip Praktis Bermuamalah Secara Syar'i*, 2019, hal: 78

<sup>33</sup> *Ibid* 316

### **E. Hak dan Kewajiban Pihak Berakad**

Dalam suatu akad atau perjanjian tentunya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang berakad. Hal tersebut tak terkecuali pada akad sewa menyewa. Berikut mengenai hak dan kewajiban pihak yang berakad dalam perjanjian sewa menyewa:

- a. Pihak pemilik barang atau objek sewa:
  - a) Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
  - b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
  - c) Memberikan si penyewa kenikmatan/manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa
  - d) Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang
  - e) Ia berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dan disetujui
  - f) Menerima kembali barang objek perjanjian di akhir masa sewa
- b. Pihak Penyewa
  - a) Ia wajib memakai barang yang disewa, sesuai dengan tujuan diberikannya barang tersebut menurut perjanjian sewa.
  - b) Membayar sewa pada waktu yang telah ditentukan
  - c) Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya
  - d) Menerima ganti kerugian jika barang yang disewanya terdapat cacat

- e) Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.<sup>34</sup>

## **F. Manfaat Barang Sewa/Objek Sewa**

Manfaat yang terkait dengan *ijarah dalam fiqh* terbagi menjadi dua, yaitu *ijaratul ‘amal* (manfaat atas pekerjaan), dan *ijaratul ‘ayan* (manfaat yang dikeluarkan atas benda).<sup>35</sup> Manfaat barang yang disewakan harus sesuai dengan syariat Islam. Tidak boleh menyewakan barang sewaan tujuan maksiat. Selanjutnya untuk sewa/upah harus dibayarkan secara layak atau sesuai dengan harga pada umumnya. Misalnya pada penelitian yang akan diteliti oleh peneliti merupakan kamar sewa yang per harinya Rp. 30.000,-

Untuk mengetahui manfaat barang atau objek sewa, maka pemilik harus menjelaskan kepada pihak penyewa. Selain itu, pelaksanaan sewa-menyewa yang diperhatikan bukan hanya manfaat, akan tetapi juga batas waktu sewa, harga sewa, dan fungsi dari barang sewa tersebut.<sup>36</sup>

Akibat hukum dari sewa-menyewa adalah jika sebuah akad sewa menyewa sudah berlangsung, segala rukun dan syaratnya dipenuhi maka konsekuensinya pihak yang menyewakan memindahkan barang kepada penyewa sesuai dengan harga yang disepakati.<sup>37</sup> Orang yang terjun di dunia perniagaan, berkewajiban mengetahui hal-hal yang dapat mengakibatkan sewa-menyewa itu sah atau tidak (fasid). Bentuk mu’amalah sewa-menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karena itulah syari’at Islam membenarkannya.

---

<sup>34</sup> Abdul Ghofur Anshari, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia Konsep, Regulasi Dan Implementasi* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), 73–74.

<sup>35</sup> Anis Fitria, “Multi Objek Pada Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah,” *Jurnal Iqtisad: Reconstruction of Justice and Welfare for Indonesia* 9 no. (2022): 12.

<sup>36</sup> *Ibid*, 314

<sup>37</sup> Sirrojjuddin, *Ensiklopedia Hukum Islam* (Jakarta: Ihtiar Baru Van Hoeve, 2003), 63.

Dalam hal ini dapat diambil bahwa disamping muamalah jual beli maka sewa-menyewa ini mempunyai peran penting dalam kehidupan sehari-hari. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian jual beli, merupakan transaksi yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai akibat hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung. Maka pihak yang menyewakan (mu'jir) berkewajiban untuk menyerahkan barang (ma'jur) kepada pihak penyewa (musta'jir) dan dengan diserahkan manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan kembali uang sewanya.<sup>38</sup> Adapun hikmah lainnya adalah:

1. Dapat memenuhi hajat orang banyak.
2. Menumbuhkan sikap saling tolong menolong kepada sesama serta kepedulian pada orang lain.
3. menciptakan hubungan silaturahmi kepada penyewa serta menumbuhkan persaudaraan yang baik antara penyewa dan orang yang menyewakan (ujrah).

#### **G. Prinsip-Prinsip Sewa-Menyewa**

Menurut Islam prinsip-prinsip pokok al-ijarah haruslah dipenuhi oleh seseorang dalam suatu transaksi al-ijarah yang akan dilakukannya. Prinsip-prinsip pokok tersebut adalah:

1. Jasa yang ditransaksikan adalah jasa yang halal sehingga dibolehkan melakukan transaksi al-ijarah untuk keahlian memproduksi barang-barang keperluan sehari-hari yang halal seperti untuk memproduksi makanan, pakaian, peralatan rumah tangga dan lain-lain. Namun tidak dibolehkan transaksi al-ijarah untuk keahlian membuat minuman keras, membuat narkoba dan obat-obat terlarang atau segala aktifitas yang terkait dengan riba.
2. Memenuhi syarat sahnya transaksi al-ijarah yakni:

---

<sup>38</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* (Surabaya: Gemilang Publisher, 2016).

- a. Orang-orang yang mengadakan transaksi ajiir dan musta'jir haruslah sudah mumayyiz yakni sudah mampu membedakan baik dan buruk sehingga tidak sah melakukan transaksi alijarah jika salah satu atau kedua pihak belum mumayyiz seperti anak kecil.
- b. Transaksi atau akad harus didasarkan pada keridaan kedua pihak, tidak boleh karena ada unsur paksaan.
- c. Transaksi ijarah haruslah memenuhi ketentuan dan aturan yang jelas yang dapat mencegah terjadinya perselisihan antara kedua pihak yang bertransaksi. Ijarah adalah memanfaatkan sesuatu yang dikontrak. Apabila transaksi tersebut berhubungan dengan seorang ajir, maka yang dimanfaatkan adalah tenaganya, sehingga untuk mengontrak seorang ajir tadi harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah serta tenaganya. Oleh karena itu, jenis pekerjaannya harus dijelaskan sehingga tidak kabur. Karena transaksi ijarah yang masih kabur hukumnya fasid (rusak). Dan waktunya juga harus ditentukan, misalkan harian, bulanan, atau tahunan. Disamping itu upah kerjanya harus ditetapkan. Karena itu dalam transaksi ijarah ada hal-hal yang harus jelas ketentuannya yang menyangkut:
  - (a) Bentuk dan jenis pekerjaan (nau al amal).
  - (b) Masa kerja (muddah al-amal).
  - (c) Upah kerja (ujrah al amal).
  - (d) Tenaga yang dicurahkan saat bekerja (al-juhd alladziy yubdzalu fii al-amal).<sup>39</sup>

## H. Ujrah (Upah)

### 1. Pengertian Ujrah

*Ijarah* merupakan perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Dalam makna lain *ijarah* merupakan transaksi

---

<sup>39</sup> M. Shalahuddin, *Asas-Asas Ekonomi Islam* (Jakarta: Raja Grafind Persada, 2007), 72–73.

sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.

Upah adalah harga yang dibayarkan kepada pekerja atau sebagai pembayaran atas tenaga yang sudah dilakukan untuk mengerjakan sesuatu.<sup>40</sup>

Berangkat dari beberapa Definisi diatas dapat dipahami: bahwa upah ialah: salah satu format hak pekerja untuk memperoleh imbalan dalam format sesuatu yang bernilai dan yang dibayarkan oleh jasa kepada pekerja yang telah ditetapkan berdasarkan pendapat kesepakatan atas dasar perjanjian kerja antara pengusaha dan pekerja. Dengan demikian sewa-menyewa mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Adanya pihak penyewa dan yang menyewa.
- b) Adanya akad antara kedua belah pihak.
- c) Adanya objek sewa yang dapat dipergunakan manfaatnya.
- d) Adanya imbalan/harga terhadap pemanfaatan objek sewa tersebut.
- e) Manfaat objek sewa diketahui dengan jelas
- f) Dilaksanakan dalam periode tertentu.

## 2. Syarat *Ujrah*

Ada dua macam syarat, yaitu sebagai berikut:

- a) Hendaknya upah tersebut harta yang bernilai dan diketahui Mengetahui upah tidak sah kecuali dengan isyarat dan penentuan, ataupun dengan penjelasan, menurut Abu Hanifah, harus mengetahui tempat pelunasan upah jika upah itu termasuk barang yang perlu dibawa dan

---

<sup>40</sup> Husain Insawan, “*Al-Ijarah dalam Perspektif Hadis; Kajian Hadis dengan Metode Maudh’iy*”, (Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam), Volume 2, Nomor 1, Juni 2017. 141.

membutuhkan biaya. Sedang menurut ash-shahiban, hal itu tidak disyaratkan dan tempat akad cukup dijadikan tempat untuk pelunasan.

- b) Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan *ma'quud alaih*

Misalkan *ijarah* tempat tinggal dibayar dengan tempat tinggal, jasa dibayar dengan jasa, penunggangan dibayar dengan penunggangan, dan pertanian dibayar dengan pertanian. Syarat ini menurut ulama Malikiyah adalah cabang dari riba. Mereka menganggap bahwa adanya kesatuan jenis saja dapat melarang sebuah akad dalam riba *nasiah*, seperti yang kita ketahui dalam pembahasan riba. Penerapan prinsip ini dalam *ijarah* adalah bahwa akad ini menurut mereka terjadi secara sedikit demi sedikit sesuai dengan terjadinya manfaat. Maka, manfaat pada waktu akad itu tidak ada seutuhnya), sehingga salah satu pihak menjadi terlambat dalam menerima manfaat secara seutuhnya maka terjadilah riba *nasiah*. Dan kita telah mengetahui bahwa, menurut ulama Syafi'iyah, kesamaan jenis saja tidak dapat mengharamkan akad dengan alasan riba, maka akad ini boleh menurut mereka dan tidak disyaratkan syarat ini ipah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan Ma'quud Alaih (Obyek Akad)

- c) Upah yang menjadi bagian dari objek akad.

Menurut mayoritas ulama, akad *ijarah* menjadi batal apabila seseorang menyewa pengulit dengan upah kulit hewan yang ia kuliti, menyewa penggiling dengan upah Sebagian biji-bijian yang digiling atau satu

*sha'* dari tepungnya. Hal itu karena tidak dapat diketahui apakah kulit itu bisa berhasil dilepas dengan baik sehingga hasilnya bagus atau tidak, dan juga tidak jelas apakah hasil gilingan biji-bijian itu kasar atau lembut, serta tidak diketahui berapa kadar ukuran tepung yang dihasilkan, karena bisa saja biji-bijian itu kopong karena termakan ulat. Oleh karena itu, tidak sah akan *ijarah* dengan upah yang tidak jelas karena Nabi saw melarang upah sprerma pejantan dan upah penggiling dengan satu *qafiz* tepung.

Namun, ulama Malikiyah memperbolehkan hal ini karena ia mengupah dengan makanan yang diketahui, dan upah penggilingan dari bagian makanan itu juga jelas. Mereka menjawab bahwa hadits larangan itu jika ukuran *qafiz* tidak jelas. Pendapat ini disepakati oleh Hadawiyah, imam Yahya pengikut Zaidiyah, Muzani, dan Hanabilah dengan syarat ukuran tepung yang dijadikan upah harus jelas.

Menurut Malikiyah dalam pendapat masyurnya, akad penyewaan pengulit dengan upah kulit hewanya adalah tidak sah. Hal itu karena ia tidak berhak mendapatkan kulit itu kecuali setelah selesai dikuliti, sedang tidak dapat diketahui apakah setelah dikuliti kulit itu tetap dalam keadaan baik atau rusak.

Begitu juga menyewa penggiling dengan upah Sebagian biji- bijian karena tidak jelas ukuranya. Jika dengan ukuran yang jelas maka hukumnya boleh, seperti jika seseorang menyewa pengulit dengan imbalan

kulit tertentu yang telah terlepas dari hewannya.

### **I. Sifat *Ijarah***

Mengenai sifat *ijarah*, para ulama memiliki perbedaan pendapat. Ulama *Hanafiyah* berpendapat bahwa *ijarah* merupakan akad lazim yang berdasarkan pada firman Allah SWT. "أوْفُوا بِالْعُقُودِ" yang boleh dibatalkan. Ulama *Hanafiyah* berpendirian bahwa akad *ijarah* bersifat mengikat, akan tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad, sebagaimana yang telah dicontohkan apabila salah satu pihak meninggal dunia atau kehilangan kecakapan bertindak hukum. Apabila salah seorang dari dua pihak berakad meninggal dunia, maka akad *ijarah* batal sebab manfaat tidak boleh diwariskan.

Sedangkan *Jumhur Ulama* berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan, kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhannya, seperti hilangnya manfaat. Akad *ijarah* merupakan akad yang bersifat mengikat namun tidak dapat dibatalkan kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Menurut *Jumhur ulama*, apabila orang yang berakad meninggal dunia, maka manfaat dari objek yang disewakan boleh diwariskan karena termasuk harta dan seorang pihak yang berakad meninggal dunia, tidak membatalkan akad tersebut.

### **J. Macam-macam *Ijarah***

Apabila dilihat dari segi objeknya, fuqaha membagi akad *ijarah* menjadi dua macam yaitu yang bersifat manfaat dan bersifat pekerjaan (jasa). Akad *ijarah* yang bersifat manfaat.<sup>41</sup> Umpamanya adalah sewa-menyewa rumah, toko, tanah, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Apabila manfaat tersebut manfaat yang dibolehkan *syara* untuk dipergunakan, maka fuqaha sepakat menyatakan kebolehnya untuk dijadikan objek sewa<sup>42</sup>.

<sup>41</sup>Fakhri Ghafur, *Fiqh al-mu'awadhah*, 2009 hlm 157-159

<sup>42</sup>Harun Nasrun, *op.cit.*, hal 236

Dalam kasus sewa atas tanah ada dua prinsip yang mendasarinya yaitu: keadilan dan kemurahan hati, yang merupakan penentu dasar dari sewa atas tanah. Kata “keadilan” yang dimaksud tanah sewa dibebankan kepada petani penggarap sesuai dengan kemampuan mereka untuk membayar sehingga mereka merasa gembira dan puas, hal ini menjadi faktor pendorong bagi pekerja untuk bekerja sungguh-sungguh untuk meningkatkan produktivitas kerja mereka. Sedangkan maksud dari kata “kemurahan hati” adalah bahwa sewa yang hanya akan dipungut ketika yang mereka hasilkan melebihi atas kebutuhan mereka. Akad *ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini menurut fuqaha hukumnya boleh apabila jenis pekerjaannya jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan lain sebagainya.

Pembagian *ijarah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijarah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad *ijarah* menurut Ulama Fiqh terbagi menjadi dua macam :

1. *Ijarah ain* atau sewa menyewa yang bersifat manfaat, yaitu menyewa dengan memanfaatkan benda yang kelihatan dan dapat dirasa. Contohnya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang diperbolehkan syara' untuk dipergunakan, maka jumhur ulama sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.
2. *Ijarah immah* atau sewa menyewa yang bersifat pekerjaan, yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan.

Sewa menyewa seperti ini hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, misalnya buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang sepatu dan

lain-lain. Sewa menyewa seperti ini ada yang bersifat pribadi, misalnya menggaji seorang pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam, serta sewa menyewa yang bersifat serikat yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, misalnya tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit. Kedua bentuk sewa menyewa terhadap pekerjaan ini hukumnya diperbolehkan. Akad ini dalam Madzhab Syafi'i hampir sama dengan akad pesanan (salam), yang harus diperhatikan dalam ijarah ini adalah upah atau ongkos harus dibayar dimuka, sama seperti akad pesana.<sup>43</sup>

Ijarah terbagi menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut:

- a. *Ijarah* atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa. Dalam *ijarah* bagian pertama ini, objek akadnya ialah: manfaat dari suatu benda.
- b. *Ijarah* atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah . Dalam *ijarah* bagian kedua ini, objek akadnya ialah: amal atau pekerjaan seseorang”.

*Al-ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya ialah: sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Bilamana manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.

*Al-ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Al-ijarah* seperti ini, hukumnya boleh bilamana jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh

---

<sup>43</sup> Ibn Taimiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akad dan Hikmah* (Jakarta: Pustaka Azzam, 1975), 57

bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang salon, dan tukang sepatu. *Al-ijarah* seperti ini biasanya bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Kedua format *ijarah* terhadap pekerjaan ini berdasarkan pendapat ulama fiqh hukumnya boleh.<sup>44</sup>

### **K. Menyewakan Barang Sewaan**

Dalam hal menyewakan barang sewaan, *musta'jir* dibolehkan menyewakan kembali barang yang telah ia sewa untuk disewakan kepada orang lain dengan syarat barang tersebut sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad. Misalnya pada penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau tersebut disewa untuk membajak sawah, kemudian kerbau disewakan kembali dan timbul *musta'jir* (penyewa) kedua, maka kerbau tersebut harus digunakan untuk membajak pula. harga penyewaan pada *musta'jir* kedua ini bebas saja, maksudnya boleh lebih besar, lebih kecil atau seimbang.

Dijelaskan pula dalam kitab *Bidayatul Mujtahid* pada pembahasan sewa terdapat dua bagian. Dalam bagian pertama membahas Bab II tentang hukum sewa menyewa ada khilafiyah pendapat terkait orang yang menyewa barang kemudian menyewakan kembali barang tersebut kepada orang lain dengan harga yang lebih tinggi dari harga sewanya yang semula. Dalam hal ini menurut Imam Malik, Syafi'i dan sekelompok *fuqaha* lain membolehkan berdasar pada analogi atau qiyas dengan jual beli. Menyewa rumah dari orang yang menyewa itu menurut Malik boleh, sedangkan menurut Abu Haniffah tidak boleh. Hal tersebut dikarenakan menurut Abu Hanifah laba dan kelebihan harga yang diperoleh dari dua kali

---

<sup>44</sup> Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer* (Malang: UIN Maliki Press, 2018), 56.

akad sewa itu termasuk dalam kategori memakan harta yang tidak benar.<sup>45</sup>

Dalam referensi lain, yakni kitab *Mughni Asy-syarh Al-Kabir* dijelaskan terkait penyewaan kembali barang sewaan:

يجوز للمستأجر إجارة العين المسأجرة:

قال: ويجوز للمستأجر أن يؤجر العين المسأجرة إذا قبضها, نص عليه

أحمد وهو قول سعيد بن المسيب وابن سيرين ومجاهد وعكرمة وأبي

سليمان ابن عبد الرحمن والنخعي والشعبي والثوري والشافعي

وأصحاب الرأي, وذكر القاضى فيه رواية أخرى (عن أحمد) أنه لا

يجوز, لأن النبي ﷺ ((نهى عن ربح ما لم يضمن)), والمنافع لم تدخل

ضمنانه, والأول أصح, لأن قبضه قام مقام قبض المنافع

Maknanya bahwa dalam bab sewa tersebut dibolehkan bagi penyewa untuk menyewakan kembali properti kepada seseorang yang menggantikannya, baik itu pemberi sewa atau orang lain. *“Penyewa diperbolehkan menyewakan kembali barang yang disewa jika ia memilikinya. Ahmad menetapkannya, yang merupakan perkataan Saed bin Al Musayyib, Ibn Sirin, Mujahid, Ikrimah, Abu Salamah bin Abdul Rahman, Al-Nakh’i, Al-Sya’bi, Al-Thawri, Asy-Syafi’i dan beberapa ahli pendapat. dan dalam kemaslahatan itu tidak termasuk dalam jaminannya, dan karena ia adalah akad atas apa yang tidak termasuk dalam jaminannya, maka tidak halal, seperti jual beli ditimbang dan ditimbang sebelum diambil. Hal ini tidak boleh menyewakannya kecuali bagi seseorang*

<sup>45</sup>Ibnu Rasyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqh Para Mujtahid*, Jilid 3 (Jakarta Pusat: Pustaka Amani, 2007), 85–86.

yang menggantikannya dan lebih rendah resiko dalam bahayanya.<sup>46</sup>

Selanjutnya dalam kitab *Al-Muhazzab* dijelaskan bahwa:

وللمستأجر أن يؤجر العين المستأجرة إذا قبضها لان الإجارة  
كالبيع وبيع المبيع يجوز بعد القبض فكذلك إجارة المستأجر.

“Boleh bagi penyewa untuk menyewakan barang sewaan jika barang tersebut diterima oleh penyewa. Dalam hal ini karena akad sewa seperti jual beli, menjual barang hasil jual beli boleh dilakukan setelah barang tersebut diterima. Begitu juga boleh menyewakan barang sewaan bagi penyewa.”<sup>47</sup>

#### **L. Berakhirnya Akad Sewa dan Hak Khiyar**

Sewa merupakan akad yang mengikat. Kedua belah pihak yang telah berakad tidak berhak membatalkannya karena akad tersebut merupakan akad tukar-menukar, kecuali apabila ada sesuatu yang mengharuskan pembatalan, seperti cacat. Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad *ijarah* akan berakhir apabila:

1. Objek hilang atau musnah seperti rumah terbakar
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad telah berakhir, apabila yang disewakan itu adalah kamar kos, maka kamar kos itu dikembalikan kepada pemiliknya.
3. Menurut ulama Hanafiyah, akad sewa dapat batal, karena munculnya halangan mendadak terhadap si penyewa. Misalkan jika penyewa Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad. Karena manfaat, menurut mereka boleh diwariskan dan *ijarah* sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.

<sup>46</sup>Ibnu Qudamah Al-Maqdisy, *Mughniy Asy Syarh Al Kabir* (Beirut: Darul Fikr, 1992), 22.

<sup>47</sup>Imam Abu Ishaq Ibrahim Al-Syairazi Al-Fairuzabadi, *Kitab Al-Majmu' Syarah AlMuhazzab Li Asy Syaerozi*, n.d., 258.

Para ulama; fiqih berbeda pendapat tentang sifat akad *ijarah*, maka bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama' Hanafiah berpendirian bahwa akad *al ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak bilamana terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan berpindah dalam hukum.

Adapun jumbuh ulama' dalam hal ini mengatakan bahwa akad *al ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus bilamana seorang meninggal dunia. Berdasarkan pendapat ulama' Hanafiah, bilamana seorang meninggal dunia maka akad *al ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi jumbuh ulama' mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karna termasuk harta (*al-maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *al ijarah*.<sup>48</sup>

#### **M. Pembatalan Ijarah**

Secara umum pembatalan sewa menyewa adalah sebagai berikut:

1. Munculnya cacat yang sebelumnya tidak ada pada barang sewaan ketika sedang berada di tangan penyewa atau terlihatnya cacat lama padanya
2. Rusaknya barang sewaan yang ditentukan, seperti rumah yang ditentukan atau binatang yang ditentukan.
3. Diambilnya manfaat yang diakadkan secara sempurna, diselesaikannya pekerjaan atau berakhirnya masa penyewaan, kecuali adanya udzur yang menghalangi berakhirnya penyewaan.<sup>49</sup>

Perbedaan antara batalnya *ijarah* dan terfasakhnya *ijarah* dengan salah satu sebabnya ialah bahwa yang dimaksud dengan batalnya ialah

---

<sup>48</sup> *Ibid.*

<sup>49</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, hal: 130

terhapusnya akad dan ketiadaannya sejak awal sedangkan fasakh, maka akad ini ada, akan tetapi terdapat salah satu sebab yang kemudian meletakkannya di tangan pemilik *khiyar*, yang boleh memilih untuk kemudian melanjutkan *ijarah* atau memfasakhnya.

Khiyar artinya boleh memilih antara dua, meneruskan akad jual beli atau mengurungkan (menarik kembali, tidak jadi jual beli). Hak khiyar dilakukan untuk menghindari adanya perselisihan antara penjual dan pembeli. Menurut Abdurrahman al-jaziri, status khiyar dalam pandangan ulama fiqh adalah disyariatkan atau dibolehkan, karena suatu keperluan yang mendesak dalam mempertimbangkan kemaslahatan masing-masing pihak yang melakukan transaksi. Dalil yang menjadi landasan diperbolehkannya khiyar antara lain:<sup>50</sup>

نُكُ انْخَاسِ ثَلَاثًا

*“Dan engkau berhak melakukan khiyar (hak memilih antara meneruskan atau membatalkan) dalam tiga hari.”*

اِنْبِعَاً بِانْخَاسِ يَابِي فَخْشَقَا اَلْ بَيْحِ انْخَاسِ

*“Penjual dan pembeli memiliki hak khiyar selama mereka belum berpisah kecuali jual beli dengan khiyar.”*

Para ulama berbeda pendapat mengenai masa khiyar. Ulama Maliki berpendapat tidak memiliki batasan tertentu dalam khiyar tersebut, dan hal tersebut sesuai dengan kebutuhan dari macam barang yang dijual (lama khiyar tidak boleh melebihi kebutuhan meneliti barang dagangan). Seperti satu atau dua hari untuk meneliti pakaian, satu bulan untuk meneliti rumah.

<sup>50</sup> Rasyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqh Para Mujtahid*, 412.

Menurut ulama Syafi'i dan Abu Hanifah batasan khiyar adalah tiga hari, tidak boleh melebihi dari itu. Dan ulama Hambali, Abu Yusuf dan Muhammad bin Al Hasan berpendapat khiyar boleh dilakukan untuk masa yang telah disyaratkan.

Membatalkan akad dan mengembalikan milik kedua belah pihak disebut dengan iqalah. Hukum Iqalah disunahkan bagi orang yang menyesal, baik pihak penjual maupun pihak pembeli.<sup>51</sup> Sunah hukumnya bagi muqil (pemberi iqalah) dan mubah bagi mustaqil (pemohon iqalah). Hal ini disyariatkan bila salah satu pihak menyesal, tidak ada kebutuhan terhadap barang dagangan, atau tidak mampu membayar harganya dan sebagainya.<sup>52</sup>

Di antara hikmah khiyar sebagai berikut:<sup>53</sup>

- a. Khiyar dapat membuat akat jual beli berlangsung menurut prinsip-prinsip Islam, yaitu suka sama suka antara penjual dan pembeli.
- b. Mendidik masyarakat agar berhati-hati dalam melakukan akad jual beli, sehingga pembeli mendapat barang dagangan yang baik atau benar-benar disukainya.
- c. Penjual tidak semena-mena menjual barangnya kepada pembeli, dan mendidiknya agar bersikap jujur dalam menjelaskan keadaan barangnya.
- d. Terhindar dari unsur-unsur penipuan, baik dari pihak penjual maupun pembeli, karena ada kehati-hatian dalam proses jual beli.
- e. Khiyar dapat memelihara hubungan baik dan terjalin cinta kasih antara sesama. Adapun ketidak jujuran atau kecurangan pada akhirnya akan berakibat

---

<sup>51</sup> Syaikh Muhammad Bin Ibrahim At-Tuwayjiry, *Khiyar Ringkasan Fiqh Islam* (Jakarta: Islam House, 2019), 6.

<sup>52</sup> *Ibid.*

<sup>53</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 215.

dengan penyesalan, dan penyesalan disalah satu pihak biasanya dapat mengerah kepada kemarahan, kedengkian, dendam, dan akibat buruk lainnya.<sup>54</sup>

## **N. Pengembalian Barang Sewaan**

Apabila penyewaan berakhir, maka pihak penyewa mengembalikan barang yang disewanya kepada pemilik sewa. Seperti contoh apabila barang yang disewa adalah rumah, maka pihak penyewa harus mengosongkan rumah tersebut dari barang-barangnya. Adapun contoh lain adalah apabila yang disewakan adalah tanah pertanian maka penyewa harus membersihkannya dari tanaman hasil panennya.

Madzab Hanbali berpendapat bahwa ketika *ijarah* berakhir maka penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahterimakan, seperti misalnya barang titipan.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> *Ibid*

<sup>55</sup> Sohari Sahrani and Abdullah Ruf'ah, *Fiqh Muamalah* (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2011), 173.

**BAB III**  
**PRAKTIK SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI**  
**KELURAHAN BRINGINKECAMATAN NGALIYAN**  
**KOTA SEMARANG**

**A. Deskripsi Lingkungan Kos Di Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang**

Kelurahan Bringin merupakan daerah yang masuk wilayah kecamatan Ngaliyan yang terletak di wilayah Kota Semarang. Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan memiliki luas sebesar 106.458 KM<sup>2</sup>. Secara administratif kondisi geografis wilayah Bringin berbatasan dengan wilayah:

- Sebelah Barat : Kelurahan Gondoriyo
- Sebelah Utara : Kelurahan Tambakaji
- Sebelah Timur : Kelurahan Ngaliyan
- Sebelah Selatan : Kelurahan Wates

Jumlah penduduk yang berhasil masuk ke dalam data base Kelurahan Bringin tahun 2021 sebanyak: 17.147 jiwa. Sebanyak 8.578 jiwa penduduk laki-laki. Dan jumlah penduduk perempuan 8.569 jiwa. Jumlah Kepala Keluarga 5.303 KK. Jumlah Rukun Tetangga (RT) tercatat sebanyak 147 RT. Dan sebanyak 22 Rukun Warga (RW). Tentunya angka ini terus naik dari tahun ke tahun.<sup>56</sup>

Struktur pemerintahan Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan dipimpin oleh Kepala Kelurahan atau biasa disebut dengan Lurah yang kemudian dibantu oleh seorang sekretaris kelurahan beserta perangkatnya. Kelurahan Bringin merupakan daerah yang cukup kental ajaran keagamaannya. Hal tersebut dapat dilihat dari adanya pesantren dan majelis taklim yang ada di

---

<sup>56</sup>Data Monografi Kelurahan Bringin Bulan Juli-Desember 2021

kelurahan Bringin, serta lembaga pendidikan islami, yakni Madrasah Tsanawiyah.

**Tabel 3.1 Jumlah Tempat Ibadah**

<b>Tempat Ibadah</b>	<b>Jumlah</b>
Masjid	15
Surau/Mushala/Langgar	20
Gereja Protestan	0
Gereja Katholik	0

Data yang diperoleh peneliti hasil dari wawancara dengan Sekretaris desa terkait banyaknya kos yang ada di Kelurahan Bringin, tidak diketahui pasti banyaknya. Sebab kelurahan sudah beberapa kali meminta data tersebut namun tidak berhasil. Ditanya terkait alasannya, Hartono selaku sekretaris di kelurahan Bringin beranggapan bahwa pihak pemilik kos merasa jika bisnis kos tersebut nantinya diminta pajak oleh kelurahan.<sup>57</sup>

Menurut Hartono, ada beberapa RW yang lingkungannya di dominasi oleh rumah kos yang disewakan. Beberapa RW tersebut adalah RW 1, RW 2, RW 4, RW 7, RW 2. Beberapa RW yang tersebut diatas merupakan RW yang banyak didirikan rumah kos. Selain RW tersebut, hanya beberapa rumah yang dijadikan bisnis rumah kos, sisanya menjadi rumah tinggal warga Bringin Ngaliyan.<sup>58</sup>

**Tabel 3.2 Jumlah Rumah Penduduk<sup>59</sup>**

<b>Rumah Menurut Sifat dan Bahan</b>	<b>Jumlah</b>
Dinding terbuat dari	2.250 buah

<sup>57</sup>Wawancara, Hartono (sekretaris desa), 30 Mei 2022

<sup>58</sup>Wawancara, Hartono, Sekretaris Desa, 30 Mei 2022

<sup>59</sup>Data Monografi Kelurahan Bringin Bulan Juli-Desember 2021

batu/gedung permanen	
Dinding terbuat dari sebagian Batu/semi permanen	2.095 buah
Dinding terbuat dari kayu/papan	15 buah

## **B. Profil Tempat dan Penyewa di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang**

Sewa kamar kos merupakan salah satu bidang usaha yang ada di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang, yang disewakan kepada orang-orang yang membutuhkan rumah tinggal sementara untuk dihuni dalam bentuk kamar kos dengan harga yang beragam.

Perkembangan sewa menyewa kamar kos di Bringin disebabkan salah satunya karena tempat yang strategis, yang berdekatan dengan kampus UIN Walisongo, juga beberapa industri yang berada tak jauh dari dari Kelurahan Bringin. Dari sekian banyaknya kamar kos yang ada di daerah Bringin, diantaranya peneliti mengambil dua tempat untuk kemudian dipilih sebagai tempat penelitian. Hal tersebut berdasarkan observasi langsung, dan menggali informasi kepada beberapa mahasiswa yang diantaranya menyebutkan nama kos yang sama terkait kamar kos yang bisa disewakan harian. Untuk selanjutnya peneliti mencoba untuk mengkonfirmasi benar atau tidaknya sewa kos harian yang dipraktikkan di kosan tersebut dengan melakukan observasi langsung ke dua kos terkait.

Setelah dikonfirmasi benar, yang peneliti pilih sebagai tempat penelitian rumah kos yang terletak di Kelurahan Bringin yang berjarak kurang lebih 4,8 km dengan kampus UIN Walisongo Semarang. Satu rumah kos milik Bu Muasiroh memiliki 7 kamar yang disewakan, dan kebanyakan disewa oleh mahasiswa.

Sedangkan kamar kos yang dikelola oleh mas Adit memiliki 8 kamar, kamar yang dikelola oleh Bu Sri terdapat 6 kamar di lantai dua dan satu kamar di lantai satu, terakhir kamar kos yang dikelola oleh Pak Dwi terdapat 9 kamar. Masing-masing kamar dapat dihuni sendiri atau berdua.

**Tabel 3.3 Daftar Informan**

No.	Nama	Status	Umur	Alasan
1.	Muasiroh	Pemilik Kamar Kos	52 tahun	Kamar ditinggal oleh penyewa pertama pada saat <i>Covid-19</i> yang pada akhirnya disewakan kembali ke pihak ketiga.
2.	Adit	Pemilik Kamar Kos	26 tahun	Tidak ada alasan khusus, selama kamar yang ditinggal penyewa pertama dan ada yang ingin menyewa

				harian, maka kamar tersebut disewakan ke pihak yang ingin menyewa kamar harian.
3.	Sri	Pemilik Kamar Kos	60 tahun	Butuh teman untuk menemani pemilik kos. Karena penyewa sering pulang, maka kamar disewakan
4.	Dwi	Pemilik Kamar Kos	42 tahun	Tidak ada alasan khusus, apabila ada kamar yang ditinggal oleh penyewa,

				maka disewakan untuk pemasukan tambahan.
--	--	--	--	--

**Tabel 3.4 Alasan Penyewa Kedua**

No.	Nama	Status	Umur	Alasan
1.	Fidhoh	Penyewa kedua	22 tahun	Adanya kegiatan wisuda pada bulan Mei sehingga mengharuskan mencari tempat tinggal sementara
2.	Khasanah	Penyewa kedua	21 tahun	Untuk tempat istirahat dan persiapan interview kerja
3.	Vina	Penyewa kedua	22 tahun	Untuk bimbingan skripsi
4.	Eva	Penyewa kedua	24 tahun	Proses pencarian kampus pascasarjana, sebagai transit sebelum menghadiri semhas teman kuliah.

### C. Sistem Sewa Kamar Kos

Sistem sewa kamar kos yang diterapkan oleh mayoritas pemilik kos di Bringin dilakukan seperti pada umumnya. Untuk sewa perkamar kos ditentukan dari bulanan dan per-semester atau pertahun, dan untuk satu kamar biasanya diisi oleh dua orang.

Penyewa harus membayar uang sewa untuk perbulan atau per-semester seperti kesepakatan yang dilakukan diawal. Dalam hal pendataan, biasanya pihak penyewa ditanya data pribadi, terkait nama, alamat tinggal asal, dan beberapa pertanyaan mendukung lainnya. Setelahnya akan diberitahukan perjanjian dan aturan mengenai kontrak kamar kos seperti tata tertib, kewajiban sesuai arahan RT setempat dan aturan kos.

Pada akhir masa sewa, penyewa diharuskan mengkonfirmasi kepada pemilik kamar kos untuk melanjutkan atau berhenti. Jika pilihan yang diambil adalah berhenti menyewa kamar kos, maka penyewa wajib mengembalikan kunci kamar beserta fasilitas kamar dalam keadaan utuh. Jika terdapat kehilangan maka penyewa wajib menggantinya.

Pembayaran dapat dilakukan dalam sistem kontrak perbulan dan per semester dengan pembayaran bisa di awal dan di akhir, sesuai dengan kesepakatan. Hal tersebut dilakukan agar penyewa yang tidak dapat membayarkan kos di awal masa sewa dapat melakukannya di akhir masa sewa sebelum melanjutkan sewa yang selanjutnya, sebab biasanya awal semester atau awal bulan banyak pengeluaran sehingga pemilik kos dapat memakluminya.

“Kalo masalah pembayaran, ibu ndak ada ketentuan khusus si mba harus bayar di awal atau di akhir. Mau di awal atau akhir ga masalah. Nanti bisa ngomong langsung.”<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Wawancara Bu Muasiroh Mei 2022

Sedangkan pembayaran yang dilakukan pada pihak ketiga dengan sistem penyewaan kamar harian dibayarkan di awal. Di rumah kos Bu Muasiroh Rp. 15.000,00/Hari.

Sama halnya pembayaran yang ada di rumah kos mas Adit ini dibayarkan secara perbulan atau sesuai kesepakatan pemilik dan penyewa pertama. Untuk pembayaran sewa kamar kos harian dibayarkan di awal sebesar Rp. 35.000,00. Kamar kos milik Bu dibayarkan pada akhir masa sewa kamar kos harian sebesar Rp. 50.000,00/hari. Kamar kos milik Pak Dwi dibayarkan di awal masa sewa kamar kos harian yang perharinya Rp. 20.000,00.

#### **D. Fasilitas Kamar Kos di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan**

Fasilitas kamar kos yang ada dalam rumah kos, umumnya terdapat kasur, dan perlengkapan tidur, kipas, almari pakaian, dan beberapa fasilitas lain yang tentunya dalam setiap kamar memiliki fasilitas yang berbeda, tergantung harga sewa. Fasilitas bersama yang dapat dimanfaatkan oleh setiap penghuni kos adalah ruang tamu, dapur, dan beberapa peralatan makan. Pemanfaatan barang yang ada tersebut boleh digunakan bersama dan menjadi tanggung jawab bersama penghuni kos.

Kebersihan rumah kos juga menjadi tanggung jawab bersama sehingga, biasanya terdapat jadwal untuk membersihkan rumah kos. Seperti kebersihan ruang tamu, kamar mandi dan sampah. Hal tersebut tentunya dapat menjadi perhatian penting bagi setiap penghuni kos untuk dapat menciptakan lingkungan kos yang bersih dan tentunya nyaman.

#### **E. Perjanjian Sewa di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan**

Perjanjian sewa yang dilakukan kamar kos milik informan secara umum sama dengan akad sewa yang biasa dilakukan di beberapa kamar kos yang ada di Bringin. Adapun perjanjian sewa dilakukan secara lisan, yang di

dalamnya meliputi harga, objek dan jangka waktu atau masa sewa. Perjanjian tersebut dilakukan secara sadar dilakukan oleh kedua belah pihak yang tentunya setiap pihak saling memenuhi hak dan kewajiban, dan saling diuntungkan dalam hal ini. Pada akhir masa sewa, penyewa kamar kos diharuskan melakukan konfirmasi kepada pemilik kos apakah akan dilanjutkan masa sewa atau berhenti pada periode sewa semester berikutnya.

#### **F. Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan**

Hasil dari transaksi yang dilakukan oleh pihak yang berakad, tentunya timbul adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang berakad, dalam hal ini adalah pemilik sewa dan penyewa pertama. Penyewa kamar kos memiliki hak untuk menempati kamar kos yang telah disewa selama masa yang telah ditentukan yang disertai kenyamanan dan keamanan, selain itu penyewa juga mempunyai hak untuk menggunakan atau memakai fasilitas yang ada di kamar kos dan fasilitas umum yang dapat digunakan oleh semua penyewa kamar kos.

Adapun kewajiban penyewa adalah membayar uang sewa sesuai dengan yang telah disetujui di awal dan telah disepakati, mematuhi aturan baik dari aturan yang ada dalam kos maupun aturan desa setempat, salah satu contohnya jam malam dan tamu yang dibawa, mematuhi norma dan menghormati adat serta budaya yang ada di wilayah kos yakni Kelurahan Bringin.

Pemilik kamar juga memiliki hak dan kewajiban atas kegiatan sewa menyewa yang telah berlangsung, yakni memiliki hak atas menerima pembayaran uang sewa yang telah disepakati, selain itu memiliki kewajiban untuk menciptakan dan memberikan rasa nyaman dan keamanan, serta memenuhi segala fasilitas yang ada dalam rumah kos, hal ini salah satunya air dan listrik yang memadai bagi para penyewa kamar kos, dan fasilitas umum lainnya yang seharusnya diterima oleh penyewa, jika ada.

## **G. Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos di Bringin**

Sewa menyewa merupakan usaha bentuk memberikan manfaat atas benda yang disewakan dengan imbalan yang telah sepakati oleh kedua belah pihak. Praktik sewa menyewa kamar kos yang dikelola informan dalam penelitian ini sama seperti halnya sewa menyewa yang terjadi di kamar kos lainnya yang ada di wilayah Bringin pada umumnya. Perbedaannya adalah dengan adanya pihak lain yang terlibat dalam sewa menyewa tersebut yang sebelumnya masa sewa antara penyewa pertama dengan pemilik kos masih berlangsung.

Dari sinilah awal praktik ini muncul, dimana pemilik menyewakan kembali kamar kos yang telah disewa oleh pihak pertama kepada pihak kedua yang pada saat itu membutuhkan tempat sementara untuk kegiatan pribadinya.

Penjelasan penyewa pertama terkait transaksi yang terjadi tersebut atas kamar yang disewanya sudah atas izin dan sepengetahuannya, namun izin tersebut terjadi setelah adanya transaksi antara Bu Muasiroh dan Fidhoh selaku penyewa kedua. Inti dari izin yang diberikan oleh Intan hanya sebatas ditempati dan tidak ada kata pembayaran atau ganti rugi didalamnya. Intan hanya berniat membantu yang didasari rasa menolong tanpa harap imbalan.<sup>61</sup>

Fidhoh (22) adalah orang yang melakukan transaksi sewa menyewa kamar kos harian yang ada di rumah Bu Muasiroh. Alasan Fidhoh memilih kamar kos milik Bu Muasiroh adalah karena pada saat itu sulit mencari kamar kos harian, apalagi keadaan waktu itu terdesak harus mendapatkan tempat tinggal sementara. Sehingga Fidhoh memilih rumah kos milik Bu Muasiroh untuk beberapa hari. Fodhoh melakukan transaksi ini dengan Bu Muasiroh yang sebelumnya kamar tersebut masih disewa oleh Intan.

Dalam transaksi sewa yang dilakukan oleh Bu Muasiroh dengan Fidhoh sudah mendapat izin dari Intan, meski izin

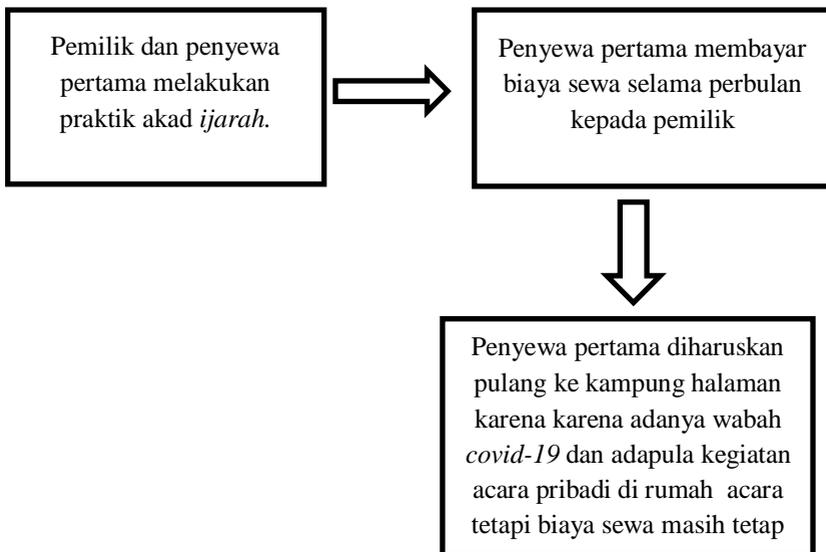
---

<sup>61</sup> Wawancara, Intan 30 Mei 2022

diperoleh setelah Intan kembali ke kamar kosnya. Transaksi sewa menyewa yang dilakukan atas kamar kos ini dengan jangka waktu selama tiga sampai lima hari. Meski barang-barang milik Intan masih di tempat. Dan dalam transaksi yang dilakukan ini, uang pembayaran sewa menyewa kamar kos dimiliki oleh Bu Muasiroh.<sup>62</sup>

Persoalan yang terjadi antara kamar kos kasus pertama dan kedua memiliki persamaan, yaitu ketika kamar kos ditinggal oleh penyewa pertama, pemilik menyewakan kembali kamar tersebut kepada orang lain dalam sistem harian.

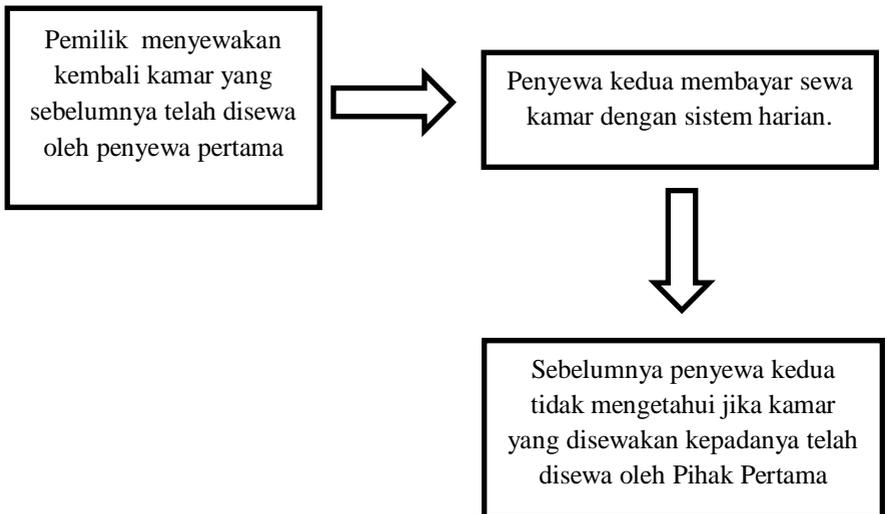
**Gambar 3.4 Alur Sewa Menyewa Antara Pemilik dan Pihak Pertama**



---

<sup>62</sup>Wawancara, Muasiroh, 20 Mei 2022

**Gambar 3.5 Alur Sewa Menyewa Antara Pemilik Kamar Kos dan Pihak Kedua**



Pada proses penetapan harga yang berlangsung di tempat Bu Muasiroh tidak terjadi negosiasi terkait harga yang ditawarkan. Menurut Fidhoh harga tersebut tergolong murah dari harga pasaran untuk kos harian yang ada daerah Ngaliyan dan Bringin. Harga yang harus dibayarkan oleh Fidhoh perhari nya adalah Rp. 15.000,00-. Kamar yang ditempati Fidhoh termasuk kamar yang ukurannya besar dari kamar yang berada tepat di depan kamarnya.<sup>63</sup>

Adapun fasilitas yang ada di kamar tersebut antara lain: lemari, kipas, tempat tidur lengkap dengan bantal dan sarung bantal serta sprainya. Lemari tersebut tentunya tidak dapat digunakan oleh Fidhoh sebab barang-barang dari pihak pertama

<sup>63</sup>Wawancara, Fidhoh (22), 20 Mei 2022

yang menyewa di kamar tersebut masih berada di dalam lemari. Pelaksanaan praktik sewa ini tentunya terdapat perjanjian yang mana Fidhoh diberitahu oleh pemilik kos untuk tidak membuka lemari milik pihak pertama yang menyewa kamar tersebut.

Pelaksanaan sewa menyewa kamar kos di tempat Bu Muasiroh tidak jauh berbeda seperti kebanyakan sewa menyewa kamar kos yang disewakan di Bringin Kecamatan Ngaliyan. Ijab qabul dilakukan secara lisan ketika penyewa bertemu di tempat sewa meski sebelumnya kedua pihak sudah berkabar via chat atau telpon. Ijab qabul ini terjadi setelah menerima kesepakatan harga yang ditentukan oleh pemilik kos dan diterima oleh penyewa. Hal serupa juga terjadi di kos milik informan lainnya, hanya saja perbedaannya terletak pada besarnya harga sewa.

Hasil dari transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi sewa, tentunya memiliki hak dan kewajiban. Penyewa kamar kos memiliki hak untuk menempati kamar kos yang telah disewanya selama masa yang telah ditentukan. Penyewa juga memiliki hak untuk memakai fasilitas yang ada di kamar yang telah disewa, selanjutnya kewajiban penyewa adalah membayar uang sewa sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui di awal, mematuhi aturan yang ada di dalam rumah kos hingga aturan dimana tempat kos tersebut dibangun, misalnya aturan RT setempat.

Pemilik kamar kos juga memiliki hak dan kewajiban sebagaimana penyewa. Pemilik berhak atas pembayaran uang sewa dengan harga yang telah disepakati di awal, selain itu pemilik kamar kos juga wajib untuk memberikan kenyamanan dan keamanan serta memenuhi fasilitas sesuai yang ada, seperti air dan listrik untuk penyewa kamar.

**BAB IV**  
**ANALISIS FIQH MUAMALAH TERHADAP**  
**PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN KAMAR KOS**  
**HARIAN DI KELURAHAN BRINGIN KECAMATAN**  
**NGALIYAN KOTA SEMARANG**

**A. Status Pemanfaatan Kamar Kos Harian di  
Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota  
Semarang**

Transaksi sewa menyewa merupakan akad yang diperbolehkan dalam Islam, selama hal tersebut sesuai dengan syariat Islam. Pelaksanaan akad sewa menyewa berlandaskan AL-Quran dan Hadits, yang maksudnya manusia tidak diperbolehkan melakukan akad sewa menyewa apabila tidak sesuai dengan hukum Islam. Transaksi sewa menyewa ini merupakan transaksi yang banyak terjadi di kehidupan bermasyarakat. Pada hakikatnya sewa menyewa hampir sama dengan akad jual beli, hanya saja dalam pembiayaan sewa menyewa, objek yang ditransaksikan adalah jasa atau manfaat dari barang atau manfaat atas jasa tersebut.

Kegiatan bermuamalah dengan praktik sewa menyewa di dalam Islam disebut dengan *ijarah*. Dalam hal ini maksudnya adalah adanya manfaat yang disewakan dengan memberikan imbalan atau biaya sewa. Seperti praktik yang terjadi di rumah kos Bu Muasiroh yang berlokasi di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang. Dimana praktik yang terjadi, Bu Muasiroh sebagai pemilik sewa menyewakan kamar

kosnya kepada penyewa yang disini adalah Intan. Dalam hal ini tentunya telah terjadi saling mengambil manfaat dari objek yang telah ditransaksikan oleh kedua belah pihak.

Kebutuhan tempat tinggal sementara tentunya sangat diperlukan bagi manusia yang membutuhkannya, baik untuk kebutuhan dalam jangka waktu yang begitu lama atau hanya dalam hitungan hari. Kebutuhan tempat tinggal sementara juga diperlukan bagi mereka kapan dan dimana saja serta dari berbagai kalangan dan status sosial. Sebab itu, menjadi hal yang lazim terjadi di lingkungan masyarakat yang terdapat bisnis tersebut. Hal tersebut juga terjadi di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang.

Sebagian besar masyarakat Kelurahan Bringin menyewakan tempat tinggal berupa kamar kos. Hal tersebut yang menjadi alasan adalah jarak Bringin ke tempat umum cukup dekat. Misalnya dekat dengan UIN Walisongo Semarang yang berjarak kurang lebih 3 km, selanjutnya jarak ke PGSD UNNES sekitar kurang lebih 4,8 km, serta beberapa industri yang dibangun tak jauh dari kelurahan Bringin.

Awal mula sistem sewa menyewa kamar kos yang diterapkan di tempat penelitian peneliti yakni rumah kos milik Bu Muasiroh adalah dengan sistem pembayaran perbulan dan persemester. Tarif perkamar berbeda sesuai besar kamar kos, dan diisi oleh dua orang perkamar. Adapun besaran biaya sewa kamar kos di tempat Bu Muasiroh adalah Rp. 250.000-300.000/bulan. Permasalahan muncul ketika sewa menyewa pada masa pandemi Covid-19 yang mewabah tahun 2020. Dimana sewa-menyewa yang masih berlangsung terdapat praktik sewa menyewa kamar kos kepada pihak ketiga yang dilakukan oleh pemilik sewa yakni Bu Muasiroh.

Praktik ini merupakan praktik sewa menyewa kamar kos yang jarang terjadi di persewaan kamar kos di Indonesia pada umumnya, sebab persewaan kamar kos umumnya melibatkan dua pihak yakni pihak pemilik sewa dengan penyewa. Pada kasus sewa menyewa kamar kos milik Bu Muasiroh di Kelurahan Bringin terdapat dua akad dalam satu objek kamar kos. Dimana dalam hal ini Bu Muasiroh sebagai pemilik sewa kamar kos sedangkan Intan penyewa pertama dan Fidhoh penyewa kedua.

Kasus yang terjadi di lapangan yang dilakukan oleh pemilik sewa kamar kos atas satu objek tersebut dilakukan oleh dua pihak yang berbeda yang disini peneliti sebut sebagai pihak penyewa pertama dan pihak penyewa kedua. Penyewa pertama yakni Intan, dan penyewa kedua bernama Fidhoh dan dalam kamar kos lain di Pengilon, penyewa pertama Alfi dan penyewa kedua Khasanah. Dalam hal ini praktik dilakukan oleh pemilik kos dengan penyewa kedua atau pihak ketiga. Berikut ilustrasi permasalahan sewa menyewa kamar kos pada masa *Covid-19* di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang di rumah kos milik Bu Muasiroh.

Kejadian tersebut berawal ketika pihak pertama pulang ke rumahnya, dan kamar kos yang disewanya ditinggal dalam keadaan kosong, dengan barang yang masih di lemari kecuali beberapa barang yang akan dipakai di rumah. Awalnya pemilik kamar kos yang melakukan praktik sewa menyewa ini menjelaskan bahwa tidak ingin menyewakan kembali kamar kosnya karena sudah penuh disewa oleh mahasiswa UIN dan pekerja. Beliau terpaksa menyewakan kembali kamar kosnya atas dasar tolong menolong ke pihak kedua karena pihak kedua ini datang dari luar kota dengan tujuannya yang terdesak.

Kondisi pihak kedua, pada saat itu tidak membawa kendaraan pribadi untuk keperluan

akomodasinya, sehingga hajat yang mendesak tersebut pihak kedua butuh tempat tinggal selama beberapa hari. Pihak kedua, sebelumnya juga belum mengetahui jika kamar yang akan ditematinya sudah disewakan sebelumnya. Pihak kedua mengetahui bahwa kamar yang disewanya ini sudah disewa ketika melihat kamar yang lengkap dengan barang pribadi di dalamnya.<sup>64</sup>

Data yang berhasil diperoleh melalui wawancara dengan Intan selaku pihak pertama yang menyewa kamar kos tersebut terkait praktik sewa menyewa yang terjadi antara pemilik kos dengan pihak kedua, penyewa pertama diberitahu setelah akad atau transaksi yang terjadi antara pemilik sewa dengan pihak kedua, atau lebih tepatnya ketika penyewa pertama pulang kembali ke kamar kosnya setelah urusan di rumahnya selesai. Pada saat itu, penyewa pertama tidak berkomentar banyak karena akad juga sudah terjadi.<sup>65</sup>

Dilihat dari akad yang terjadi, maka penyewa pertama berhak untuk menggunakan manfaat dari barang yang disewakan, yaitu kamar kos selama jangka waktu yang telah disepakati meskipun tempat tersebut tidak ditempati ketika berlibur. Pada dasarnya pihak penyewa sering meninggalkan kamar sewanya untuk pulang ke rumah karena tidak adanya keperluan di kampus. Meski demikian bukan berarti kamar kos yang masih dalam masa sewa tersebut disewakan kembali kepada pihak kedua dalam sistem harian dan sebelumnya hal tersebut tidak ada konfirmasi ke penyewa pertama.

Berdasarkan praktik yang telah dijelaskan di atas, setiap transaksi atau akad yang dilakukan tentunya memiliki dampak, oleh sebab itu peneliti menyinggung terkait dampak negatif yang timbul dari praktik sewa menyewa tersebut. Dampak negatif ini tentunya harus

---

<sup>64</sup>Fidhoh, Wawancara, Semarang

<sup>65</sup>Intan (21), Wawancara, Semarang 25 Mei 2022

diterima oleh para pihak yang terlibat dalam transaksi ini, yang mana secara tidak langsung nantinya akan diterima oleh pemilik sewa kamar kos, penyewa pertama dan pihak penyewa kedua, yaitu:

- a. Dampak yang terjadi kepada pemilik sewa kamar kos  
Pemilik sewa yang melakukan praktik sewa menyewa kamar kos harus menerima dan menanggung konsekuensi atas sesuatu yang mungkin terjadi di kemudian hari, dan bertanggung jawab terkait segala masalah yang timbul.
- b. Dampak yang terjadi kepada pihak penyewa pertama  
Pihak pertama yang menyewa kamar kos tentunya merasa tidak nyaman dengan adanya sistem ini. Beberapa faktor yang menjadi ketidaknyamanan adalah barang yang ditinggal oleh penyewa pertama selama tidak di dalam kos tidak bisa menjamin keamanannya, privasi pribadi yang tentunya ikut terbuka secara tidak langsung ketika kamar dimasuki bahkan disewakan kembali. Hilangnya kepercayaan dari pihak pertama yang menyewa kamar kos kepada pemilik kos karena menyewakan kembali objek yang telah disewanya, hal ini yakni kamar kos.<sup>66</sup>
- c. Dampak yang terjadi kepada pihak penyewa kedua  
Dampak yang dialami atau dirasakan pihak penyewa kedua tentunya pada ketidaknyamanan dalam menempati kamar kos yang telah disewa orang lain. Selain rasa tidak nyaman dengan barang pribadi pihak pertama, penyewa pihak kedua juga bertanggung jawab atas barang-barang dari pihak penyewa pertama. Sebab kamar yang disewa oleh pihak penyewa kedua masih dalam masa sewa pihak pertama.

Peneliti menganalisis permasalahan ini menggunakan sewa menyewa, berdasarkan studi

---

<sup>66</sup> Wawancara, Intan (21), 25 Mei 2022

kasus yang dibahas mengenai praktik sewa kamar kos. Jika dilihat menurut sudut pandang legalitas, maka transaksi tersebut dapat dikatakan batal sebab pemilik kos tidak mempunyai hak pemanfaatan atas barang yang telah disewa oleh penyewa pertama. Seharusnya jika terpaksa melakukan transaksi dengan pada pihak ketiga maka harus adanya izin dari penyewa pertama selaku orang yang berhak atas kamar yang telah disewanya.

Dengan berbagai perkembangan teknologi yang ada saat ini tentunya tidak ada masalah untuk kesediaan terkait izin ke penyewa pertama sebagai konfirmasi persetujuan bahwa kamar yang disewanya disewakan kembali kepada pihak ketiga. Hal tersebut bisa ditanyakan melalu pesan singkat ataupun sarana komunikasi lainnya. Agar menghindari hal-hal yang tidak diinginkan terjadi kedepannya. Selanjutnya pemilik kos seharusnya memberikan kompensasi kepada penyewa pertama karena telah melakukan transaksi pada akad sewa yang masih berlangsung.

## **B. Analisis Fiqh Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos Harian di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang**

Dalam berkegiatan muamalah ada beberapa hal yang harus diperhatikan seperti misalnya kebaikan-kebaikan manusia yang merupakan sesuatu yang mendasar dalam syariat Islam, sebab salah satu asas hukum Islam, kebaikan tersebut demi kemaslahatan umat dan memberikan manfaat. Sehingga dalam berkegiatan muamalah manusia dapat mengambil manfaat dari apa yang ditransaksikan.

Penerapan atau praktik sewa menyewa tidak terlepas rukun dan syarat. Adapun rukun *ijarah* yakni:

1. *Mu'jir dan Musta'jir*

*Mu'jir* adalah orang yang menyewakan barang sewaan atau objek sewa. Pemilik kamar kos yang menyewakan barang sewaan yang kemudian akan dimanfaatkan oleh penyewa. Sedangkan *musta'jir* merupakan orang yang menyewa atau memanfaatkan barang sewaan. Sebab ada dua penyewa dalam satu objek barang sewa, Dalam hal ini disebut sebagai penyewa pertama dan penyewa kedua atau pihak ketiga.

2. *Shighat*

*Shighat* adalah ijab qabul *ijarah* atau serah terima dari sewa menyewa/ upah mengupah, misalnya: “Aku sewakan kamar kos ini kepadamu per hari Rp. 30.000”, kemudian *Musta'jir* menjawab “Aku terima sewa kamar tersebut dengan harga demikian per hari”. *Shighat* akad merupakan pernyataan yang saling memberi dan menerima atau menunjukkan kerelaan atas kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan transaksi. Syarat dari *shighat* akad dapat dilakukan dengan ucapan dengan tujuan orang yang melakukan akad atau transaksi tersebut mengerti akan apa yang diucapkan. hal tersebut, umum dilakukan dalam semua akad, sebab menjadi pedoman dalam ijab qabul adalah sesuatu atau ucapan yang dapat dipahami oleh kedua orang yang berakad sehingga tidak terjadi keraguan atau pertentangan.

Dalam hal ini terdapat *shighat* antara pemilik kos dengan penyewa pertama.. Misal: “Saya sewakan kamar kos ini perbulan Rp. 350.000,00” kemudian *musta'jir* menjawab: “Iya Bu, saya terima harga tersebut untuk kamar kos ini.” Hal tersebut kemudian disertai dengan pemberian kunci kamar. Penyewa pertama menyewa kamar tersebut sejak perkuliahan dimulai, dan dihitung sejak itu sampai sekarang masih menempati kamarnya. Kemudian *shighat* yang

terjadi antara pemilik dengan pihak ketiga, memiliki konteks yang sama hanya berbeda di harga sewa yang ditetapkan. Misalnya: “Saya sewakan kamar kos ini perhari Rp. 15.000” kemudian *musta’jir* menjawab: “Iya Bu, saya terima harga tersebut untuk kamar kos ini.” Dan penyewa kedua ini menempati kamar kos tersebut lima hari terhitung sejak tanggal 20 Mei 2022.<sup>67</sup>

Jika ditinjau dari *shighat* akad maka sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak pertama sah dilakukan karena memenuhi maksud dari *shighat* akad sewa menyewa yang mana keduanya saling menerima dan adanya kesepakatan sewa. Dilihat dari *shighatnya*, sewa menyewa yang dilakukan oleh penyewa kedua atau pihak ketiga juga memenuhi syarat.

Sewa menyewa merupakan akad dengan syarat yang mana apabila syarat tersebut tidak dipenuhi maka akad yang terjadi tidak sah. Sebab dalam *shighatnya* penyewa pertama mensyaratkan bahwa kamar tersebut dihuni untuk dirinya sendiri. Dengan demikian maka, tidak boleh ada yang menyertainya sampai habis masa sewanya.<sup>68</sup>

### 3. *Ujrah*

Adapun adanya pembayaran sewa yang ditarik oleh pemilik kos kepada penyewa kedua dan hasil dari penyewaan tersebut dinikmati sendiri tanpa ada pembahasan lebih lanjut ke penyewa pertama yang hak sewanya berada penuh pada penyewa pertama. Peneliti mengambil kesimpulan bahwa praktik ini tidak sesuai dengan syariat dalam melakukan kegiatan transaksi sewa menyewa dengan akad *ijarah* karena tidak ada konfirmasi maksud dan tujuannya sebelum

---

<sup>67</sup> Wawancara Fidhoh 24 Mei 2022

<sup>68</sup> Wawancara, Intan (21), 30 Mei 2022

menyewakan barang sewaan yang telah menjadi hak dari penyewa pertama.

Lebih lanjut, pembayaran sewa yang diberikan pihak penyewa kedua kepada pemilik sewa kamar kos, maka pembayaran yang dilakukan oleh pihak penyewa kedua tersebut sebagai bentuk ucapan terima kasih atau pembayaran fasilitas umum di luar kamar seperti penggunaan air dan listrik. Hal ini berdasar pada QS. At-Talaq ayat 6:

4. فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتَوَهُنَّ أَجُورَهُنَّ .

*“Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka.”*

Ayat tersebut diatas menerangkan bahwa pengambilan manfaat atau jasa dari seseorang disertai dengan imbalan atau upah. Maka, semua urusan yang ada diantara manusia dimusyawarahkan dengan baik, yang tidak merugikan diri sendiri dan orang lain.

Berdasarkan dengan ayat tersebut di atas, dalam praktiknya yang dilakukan oleh pemilik kos dengan pihak penyewa kedua adalah bersifat kemanusiaan dan tolong menolong dengan tujuan yang baik. Hanya saja, dalam shighat akad nya dijelaskan lebih baik di awal kepada pihak penyewa pertama agar tidak terjadi hal-hal yang kemungkinan merugikan kedua belah pihak.

Terdapat titik singgung antara penyewaan yang dilakukan oleh pemilik dengan penyewa pertama dan kedua dengan contoh lain adanya praktik yang terjadi di kehidupan masyarakat. Dalam hal ini peneliti sebut dengan pengulangan sewa. Dalam kitab *Fih al Muamalat al-Maliyyah al-Mu'ashiroh*, Rafiq Yunus al-Mishri memperkenalkan istilah teknis ulang sewa (tepatnya adalah penyewa menyewakan kembali barang sewa kepada pihak lain), yaitu Kasus lain yang ada misalnya sebuah deretan ruko yang disewakan 7

tahun 50 juta. Kemudian, dibayar tunai untuk jangka waktu 7 tahun senilai 50 juta, untuk di ulang sewakan kepada penyewa pihak kedua yang dibayarkan secara bertahap/diangsor. *Ujrah* dalam akad *ijarah* ini sama dengan harga dalam akad jual beli. Kaidah penentuan berapa banyak *ujrah* yang dibayarkan tunduk dan patuh pada kaidah penentuan harga dalam jual beli. Seperti adanya tawar-menawar dalam mencapai suatu kesepakatan harga yang disepakati oleh kedua pihak. Oleh karena itu, pihak penyewa pertama boleh mendapatkan keuntungan dari akad *ijarah* paralel. Misalnya akad *ijarah* antara pemilik ruko dengan penyewa pertama telah disepakati 50 juta dengan masa sewa 7 tahun dengan pembayaran kontan atau tunai. Kemudian ruko tersebut diulang sewakan oleh penyewa pertama kepada penyewa ketiga dengan jangka waktu yang sama dengan *ujrah* 60 juta yang pembayarannya dilakukan secara angsur atau pertahap setiap bulan atau setiap tahun sesuai yang disepakati.

Berdasarkan penelitian atas data yang diperoleh dari pihak yang terlibat dalam transaksi, akad ini bisa menjadi akad yang batal sebab menyewakan barang sewaan yang masih dalam masa sewa yang apabila memang terdesak untuk menyewakan kembali barang sewaan maka dengan izin dari pihak yang berakad sebelumnya. Semua penjelasan dapat diambil kesimpulan bahwasanya khusus sewa menyewa adalah jalan dimana memenuhi kebutuhan manusia yang sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan sehingga tidak ada satu pihak yang dirugikan dalam transaksi sewa menyewa tersebut.

Adapun kasus sewa menyewa (*ijarah*) dianalisis menurut syarat *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. Kedua belah pihak yang berakad ialah dua pihak yang telah baligh dan berakal. Dalam praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh Bu Muasiroh dan

penyewa, baik antara penyewa pertama ataupun kedua yakni Intan dan Fidhoh, keduanya telah baligh dilihat dari usia dan cara berpikir juga dari status pendidikan.

- b. Kedua belak pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya atau keridhaannya untuk melakukan akad tersebut. Sebab jika salah satu dari dua pihak yang berakad tadi terpaksa melakukannya, maka akadnya tidak sah. Dalam hal ini, Intan selaku penyewa pertama memang tidak berkomentar banyak, akan tetapi dia mengaku bahwa privasi kamarnya diketahui oleh orang lain.
- c. Manfaat yang menjadi objek dari akad *ijarah* tersebut harus jelas, sehingga nantinya tidak terjadi perselisihan di kemudian hari

Manfaat dari objek tersebut tentu jelas yakni untuk tempat tinggal sementara bagi penyewa. Dalam fiqh Imam Ja'far Shadiq telah dijelaskan bahwa penyewa memiliki manfaat dalam *ijarah* dan penyewa juga berkewajiban menyerahkan imbalannya meskipun ia tidak menggunakan manfaat tersebut. Dengan ini jelas bahwa hak pemanfaatan barang sewa/objek sewa berada penuh pada penyewa pertama, sehingga tidak boleh diganggu oleh siapapun sampai berakhirnya masa sewa.

Dari analisis diatas, maka kasus sewa menyewa yang dilihat dari rukunnya yakni manfaat dari barang sewa, telah disalahgunakan atau adanya pengalihan manfaat yang dilakukan oleh pihak pemilik yakni Bu Muasiroh dengan penyewa kedua yakni Fidhoh, yang semula hak pemanfaatan kamar sewa tersebut masih menjadi hak penyewa kedua (Intan) meskipun tidak ditempati.

- d. Objek *Ijarah*  
Objek *ijarah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab

itu, ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Objek sewa dalam hal ini merupakan kamar kos. Penyewa pertama menyewa kamar kos dengan sistem persemester sedangkan penyewa kedua menyewa kamar kos dalam sistem harian, yang mana kamar kos yang disewa masih dalam status penyewaan oleh penyewa pertama. Menurut syariat, objek sewa sudah memenuhi syarat sebab bukan termasuk barang yang dilarang atau diharamkan untuk disewakan.

Dari analisis diatas maka kasus sewa menyewa kamar kos yang dilakukan oleh penyewa pertama memenuhi syarat sewa. Sedangkan sewa menyewa pada pihak kedua tidak memenuhi syarat sebab, pemanfaatan objek sewa masih berada pada penyewa pertama, serta dengan adanya akad yang berlangsung antara pemilik dengan penyewa kedua yang menjadikan perasaan tidak rela penyewa pertama sehingga akad yang dilakukan tersebut tidak memenuhi syarat.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil serangkaian pengamatan, wawancara, pengolahan data, dan analisis data pada akhirnya peneliti dapat memaparkan beberapa kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilaksanakan oleh penulis yaitu:

1. Dalam praktik sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Bringin Kota Semarang melibatkan tiga pihak yaitu Pemilik Kos, Penyewa Pertama dan Penyewa Ketiga. Penyewa pertama telah menyewa kamar kos kepada pemilik selama masa perkuliahannya yang dibayarkan perbulan. Ketika penyewa tidak menempati kamar tersebut, penyewa kedua menyewa kamar yang telah disewa penyewa pertama selama beberapa hari. Pemilik kamar kos menyewakan kamar yang hak sewanya telah dimiliki oleh penyewa pertama kepada penyewa kedua dalam sistem harian. Tanpa adanya izin sebelumnya dari penyewa pertama, pemilik kamar kos menyewakan kamar kos tersebut kepada penyewa kedua sebesar Rp. 15.000-50.000,00/hari
2. Menurut fiqh muamalah praktik sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Bringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang ini jika dilihat dari unsur-unsur, syarat dan rukun yang ada maka tidak sesuai dengan hukum, dimana terjadi peralihan hak sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo perjanjian, hal tersebut melanggar ketentuan awal perjanjian kedua belah pihak yang mana penyewa pertama menyewa kamar kos tersebut untuk ditingali sendiri. Sewa menyewa merupakan akad dengan syarat yang mana apabila syarat tersebut tidak dipenuhi maka akad yang terjadi tidak sah. Sebab dalam *shighatnya* penyewa pertama mensyaratkan bahwa kamar

tersebut dihuni untuk dirinya sendiri. Dengan demikian maka, tidak boleh ada yang menyertainya sampai habis masa sewanya

## **B. Saran**

Adapun saran-saran yang ingin penulis sampaikan berkaitan dengan permasalahan yang telah dibahas sebagai berikut:

1. Setiap melakukan transaksi atau akad hendaknya didasari dengan iktikad yang baik agar tidak mengambil hak orang lain, sehingga dalam perjanjian atau akad yang dilakukan menguntungkan kedua belah pihak. Serta pentingnya komunikasi dalam sebuah perjanjian sehingga syarat dan ketentuan tidak menimbulkan dampak yang negatif atau sesuatu yang tidak diinginkan terjadi.
2. Kepada pihak pemilik kamar kos seharusnya jujur dan transparan kepada penyewa pertama mengenai adanya kompensasi berupa uang pada praktik yang dilakukan kepada pihak ketiga atau penyewa pertama. Sebab bagaimanapun hak sewa pada kamar kos tersebut masih dimiliki oleh penyewa pertama terlepas kamar tersebut ditinggali atau ditinggal oleh penyewa pertama.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afifah, Nur. *Bentuk-Bentuk Muamalah Dalam Islam*. Semarang: Aneka Ilmu, n.d.
- Al-Fairuzabadi, Imam Abu Ishaq Ibrahim Al-Syairazi. *Kitab Al-Majmu' Syarah AlMuhazzab Li Asy Syairozi*, n.d.
- Al-Maqdisy, Ibnu Qudamah. *Mughniy Asy Syarh Al Kabir*. Beirut: Darul Fikr, 1992.
- Anshari, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia Konsep, Regulasi Dan Implementasi*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018.
- At-Tuwayjiry, Syaikh Muhammad Bin Ibrahim. *Khiyar Ringkasan Fiqh Islam*. Jakarta: Islam House, 2019.
- Enang Hidayat, *Kaidah Fiqh Muamalah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. 2019
- Fitria, Anis. "Multi Objek Pada Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah." *Jurnal Iqtisad: Reconstruction of Justice and Welfare for Indonesia* 9 no. (2022): 12.
- Hasan, Akhmad Farroh. *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*. Malang: UIN Maliki Press, 2018.
- Marwan, M & P, Jimmy. *Kamus Hukum Dictionary Of Law Complete Edition*. Pertama. Surabaya: Reality Publisher, 2009.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Nadzir, Muhammad. *Fiqh Muamalah Klasik*. Semarang: CV Karya Abadi, 2015.
- Nurdin, Ridwan. *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum Dan*

- Perkembangannya*). Banda Aceh: Penerbit Pena, 2014.
- Rasyd, Ibnu. *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqh Para Mujtahid*. Jilid 3. Jakarta Pusat: Pustaka Amani, 2007.
- Sahrani, Sohari, and Abdullah Ruf'ah. *Fiqh Muamalah*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2011.
- Shalahuddin, M. *Asas-Asas Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafind Persada, 2007.
- Sirrojjuddin. *Ensiklopedia Hukum Islam*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003.
- Ya'qub, Hamzah. *Kode Etik Dagang Menurut Islam*. Surabaya: Gemilang Publisher, 2016.
- Skripsi, Nurhamidah “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost (Studi Kasus di Perumahan Paradise Garden Regency Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang)*” UIN Sultan Syarif Kasim Riau. 2020
- Diantha, I Made Pasek. *Metodologi Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media. 2017
- Aziz, M. *Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kost Antara Mahasiswa dengan Pemilik Rumah Kos di Jalan Ampera Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota*. Vol. 1, No 3 (2013) A01109041. Diakses pada 03 April 2022 dari Universitas Tanjungpura
- Pusat Data dan Teknologi Informasi Sekretariat Jenderal, Kementerian PUPR, *Informasi Statistik Infrastruktur PUPR 2021*, Jakarta.
- Kallo, R. Dkk. *Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan dalam Perspektif Hukum Perdata*. Vol III No. 1

- (2021). Diakses pada 04 April 2022 dari Universitas Balikpapan.
- Prasetyo, Teguh. *Penelitian Hukum (Suatu Perspektif Teori Keadilan Bermartabat)*. Bandung: Nusa Media. 2019
- Arfa Faisar Ananda, Watni Marpaung, *Metodologi Penelitian Hukum Islam edisi Revisi*, Perpusnas: Kencana. 2016
- An-Naisaburi, Imam Abu Husain Muslim Bin Hajjaj Al-Qusyairi. *Kitab Jual Beli dan Kitab Sewa-menyewa Seri Mukhtashar Shahih Muslim*. Perpusnas: Hikam Pustaka
- Adityarani Nadhira Wahyu, Lanang Sakti. *Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah dan Inovasi dari Akad Ijarah dalam Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia*. Jurnal Fundamental Justice Volume 1 Nomor 2. September 2020. Diakses pada 25 April 2022 dari Universitas Bumigora.
- Tesis, Dona Sujanto, *Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios di Serba Oto Palembang*. Depok. 2018
- Skripsi, Aminah Sari. P, *Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos di Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan Ditinjau Dari Fiqh Muamalah*. 2021
- Rosita Tehuayo, *Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah*, 2018
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam WaAdhillatuhujilid 5* Jakarta: Darul Fikr, 2011

## **LAMPIRAN LAMPIRAN**

### **Lampiran 1 Draft Wawancara Untuk Kelurahan Bringin**

**Nama** : Hartono

**Tanggal Wawancara** : Mei 2022

**Lokasi** : Kelurahan Bringin

1. Bagaimanakah sejarah Kelurahan Bringin?
2. Bagaimana keadaan Geografis di Kelurahan Bringin?
3. Ada berapa dukuh, RT dan RW di Kelurahan Bringin?
4. Bagaimana kehidupan sosial, ekonomi dan agama masyarakat di Kelurahan Bringin?
5. Berapa banyak data rumah kos yang ada di Kelurahan Bringin?

### **Lampiran 2 Draft Wawancara Untuk Pemilik Kost**

1. Bagaimana pelaksanaan penerapan perjanjian sewa menyewa kamar kos di tempat bapak/ibu?
2. Selama proses sewa kamar kos, apakah pihak penyewa pernah melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa?
3. Berapa harga sewa perkamar yang ada di kost bapak/ibu?
4. Transaksi sewa dilakukan dengan cara apa? (Tertulis/lisan)
5. Kamar kost di tempat bapak/ibu dibayarkan dengan sistem harian/bulanan/tahunan?
6. Apakah ada oper kontrak sewa apabila kamar yang disewakan kosong?

7. Jika kamar ditinggal oleh penyewa, apakah bapak/ibu pernah menyewakan kamar tersebut dalam sistem harian kepada penyewa lain?
8. Apa yang melatarbelakangi bapak/ibu menyewakan kembali kost tersebut kepada pihak lain?
9. Apakah pembayaran sewa kamar kos dapat diangsur?
10. Bagaimana dengan fasilitas kamar kos apabila terjadi kerusakan?

### **Lampiran 3 Draft Wawancara Untuk Penyewa Pertama**

1. Bagaimana penerapan perjanjian sewa menyewa kamar kost di tempat yang anda sewa?
2. Apakah ada peraturan khusus yang diberikan oleh pemilik kost kepada penyewa?
3. Berapa harga sewa perkamar yang anda bayarkan kepada pemilik kost?
4. Bagaimana sistem pembayaran sewa kamar kost?
5. Apakah ada bukti pembayaran di tempat anda?
6. Apakah pernah pemilik kos menaikkan harga sewa secara tiba-tiba?
7. Menurut anda, bagaimana dengan sistem keamanan di tempat kos anda?
8. Jika terjadi kerusakan pada fasilitas kamar kost bagaimana penyelesaiannya?
9. Jika kamar kos ditinggal dalam jangka waktu yang lama, apakah pemilik kos pernah mengoper sewa kepada pihak lain? (Jika pernah, bagaimana pendapat anda)

10. Untuk kenyamanan bersama antar sesama penghuni kos, apakah ada jadwal terkait kebersihan untuk fasilitas umum?

#### **Lampiran 4 Draft Wawancara Untuk Penyewa Kedua (Pihak Ketiga)**

##### **A. PENYEWA KOST II**

1. Bagaimana penerapan perjanjian sewa menyewa kamar kos harian di tempat yang anda sewa?
2. Berapa harga kamar kost harian yang anda sewa?
3. Bagaimana dengan sistem pembayaran kamar kos harian yang anda sewa? (Diawal/di akhir)
4. Bagaimana proses booking kamar antara pemilik dan penyewa kamar kost terjadi? (Online/offline)
5. Apakah anda pernah menemukan permasalahan selama anda menyewa kamar kos harian tersebut?
6. Apa saja fasilitas kamar yang Anda dapat selama menyewa kamar kos harian?
7. Apakah kamar yang disewakan dalam keadaan kosong?
8. Apa alasan anda menyewa kamar kos harian?
9. Apakah di tempat kost yang anda sewa terdapat jam malam?
10. Apakah uang sewa sesuai dengan fasilitas yang anda dapatkan?



**Lampiran 6 Foto Dengan Penyewa Pertama di Kost Bringin**

**Lampiran Foto ke 7 dengan Penyewa Kedua (Pihak Ketiga)**

## Lampiran ke 8 Surat Izin Riset



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185  
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624991, Website : <http://yah.walisongo.ac.id>

Nomor : B-2715/Un.10.1/D1/PP.00.09/5/2021 24 Mei 2022  
Lampiran : 1 (satu) Bendel Proposal  
Hal : Permohonan Izin Riset

Yth,  
Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang  
di Tempat

Assalamu'alaikum WY. Wb.

Diberitahukan dengan hormat, bahwa dalam rangka pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi, mahasiswa kami:

N a m a : Sindi Maulita  
N I M : 1802036090  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

sangat membutuhkan data guna penulisan skripsi yang berjudul:

**"Problematika Sewa-menyewa Kamar Kos Harian di Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang Dalam Perspektif Fiqh Muamalah"**

Dosen Pembimbing I : Dr. Mahsun, M. Ag.  
Dosen Pembimbing II : Anis Fitri, M.S.I

Untuk itu kami mohon agar mahasiswa tersebut diberi izin untuk melaksanakan penelitian, wawancara, dan atau mendapatkan salinan dokumen di wilayah/lembaga/institansiyang Bapak/Ibu pimpin selama 3 (tiga) bulan sejak diizinkan.

Sebagai bahan pertimbangan bersama ini kami lampirkan :

1. Proposal Skripsi
2. Fotocopy Identitas Diri (Kartu Mahasiswa)

Demikian atas kerjasama Bapak/ Ibu, kami sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum WY. Wb

a.n Dekan,  
Wakil Dekan  
Bidang Akademik dan Kelembagaan




Alimron

Terbaca  
1. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo (sebagai laporan)

CONTACT PERSON:  
(+62 895-3672-82633) Sindi Maulita

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Sindi Maulita  
 Tempat Tanggal Lahir : Kendal, 06 Juni 2000  
 Jenis Kelamin : Perempuan  
 Alamat : Desa Karangayu RT 05 RW 01  
 Kecamatan Cepiring Kabupaten  
 Kendal  
 No. HP : 0895-3672-92633

### Riwayat pendidikan formal

1. SDN 02 Karangayu : 2012
2. MTs Banat Tajul Ulum Grobogan : 2015
3. SMA Takhassus Al-Qur'an Wonosobo : 2018

### Riwayat pendidikan non formal

1. Pondok Pesantren Sirojuth Tholibin  
2012-2015
2. Pondok Pesantren Tahfidzul Qur'an Al-Asy'ariyyah  
2015-2018
3. Pondok Pesantren Ulil Albab  
2018-2020

### Riwayat Organisasi:

1. JQH El-Fasya El-Febi : 2018-2019
2. FORSHEI : 2018-2019
3. FOSIA : 2020-2021
4. PMII Rayon Syariah : 2018-2020