

**TINJAUAN AKAD *IJARA* TERHADAP SEWA KAMAR KOS YANG  
MASIH DALAM MASA SEWA PIHAK LAIN**

**(Studi Kasus di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura)**

**SKRIPSI**



Diajukan Kepada

Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta

Oleh:

**SITI INDUN KHASANAH**

**NIM. 19.21.1.1.076**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN FILANTROPI ISLAM**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN MAS SAID**

**SURAKARTA**

**2023**

**TINJAUAN AKAD *IJARA* TERHADAP SEWA KAMAR KOS YANG  
MASIH DALAM MASA SEWA PIHAK LAIN**

**(Studi Kasus di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura)**

Skripsi

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Disusun Oleh:

**SITI INDUN KHASANAH**

**NIM. 19.21.1.1.076**

Surakarta, 7 Agustus 2023

Disetujui dan disahkan Oleh:

Dosen Pembimbing Skripsi



**Andi Cahyono, SHI, MEI**

**NIP. 19801218 201701 1 000**

## **SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : SITI INDUN KHASANAH

NIM : 192111076

PROGRAM STUDI : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Menyatakan bahwa penelitian skripsi berjudul **“TINJAUAN AKAD IJARAH TERHADAP SEWA KAMAR KOS YANG MASIH DALAM MASA SEWA PIHAK LAIN (Studi Kasus di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura)”**.

Benar-benar bukan merupakan plagiasi dan belum pernah diteliti sebelumnya. Apabila dikemudian hari diketahui bahwa skripsi ini merupakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surakarta, 7 Agustus 2023



Siti Indun Khasanah

Andi Cahyono, SHI, MEI

Dosen Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta

NOTA DINAS

Kepada Yang Terhormat

Hal : Skripsi

Dekan Fakultas Syariah

Sdr : Siti Indun Khasanah

Universitas Islam Negeri (UIN)

Raden Mas Said Surakarta

Di Surakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa setelah menelaah dan mengatakan perbaikan seperlunya, kami memutuskan bahwa skripsi saudara Siti Indun Khasanah, NIM : 192111076 yang berjudul :

**“TINJAUAN AKAD *IJARAH* TERHADAP SEWA KAMAR KOS YANG MASIH DALAM MASA SEWA PIHAK LAIN (Studi Kasus di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura)”**

Sudah dapat dimunaqasahkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah).

Oleh karena itu kami mohon agar skripsi tersebut segera dimunaqasahkan dalam waktu dekat. Demikian, atas dikabulkannya permohonan ini disampaikan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Surakarta, 7 Agustus 2023

Dosen Pembimbing Skripsi



Andi Cahyono, SHI, MEI

NIP. 19801218 201701 1 000

**PENGESAHAN**  
**TINJAUAN AKAD *IJARAH* TERHADAP SEWA KAMAR KOS YANG**  
**MASIH DALAM MASA SEWA PIHAK LAIN**

**(Studi Kasus di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura)**

Disusun Oleh:

**SITI INDUN KHASANAH**

**NIM. 19.21.1.1.076**

Telah dinyatakan lulus dalam ujian munaqosah

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat

Pada hari Kamis, 7 September 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana

Hukum (Di Bidang Ekonomi Syariah)

Penguji I



Sulhani Hermawan, M.Ag.  
NIP.19750825 200312 1001

Penguji II



Arkin Haris, M.Hum.  
NIP.19891022 202012 1 004

Penguji III



Muh. Zumar Aminuddin, M.H.  
NIP.19740312 199903 1 004



## **MOTTO**

لَا إِيمَانَ لِمَنْ لَا أَمَانَةَ لَهُ وَلَا دِينَ لِمَنْ لَا عَهْدَ لَهُ

*“Tidak sempurna iman seseorang yang tidak amanah, dan tidak sempurna agama orang yang tidak menunaikan janji”. (HR.Ahmad).*

## **PERSEMBAHAN**

Karya ini penulis persembahkan kepada kedua orang tua penulis yaitu ibu dan bapak yang telah memberi dukungan dan mendoakan penulis selama kuliah. Penulis juga persembahkan kepada 5 saudara kandung penulis dan tetangga penulis yang selalu bertanya “Sudah lulus atau belum?”

Stigma masyarakat yang mengatakan perempuan harus pintar dan bisa lulus lebih cepat daripada laki-laki. Terlambat lulus atau lulus tidak tepat waktu bukanlah suatu kejahatan dan bukan sebuah aib. Apakah kecerdasan seseorang diukur berdasarkan siapa yang paling cepat lulus? Karena mungkin ada suatu penyebab terlambatnya mereka lulus.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang dipakai dalam penulisan skripsi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta didasarkan pada Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988. Pedoman transliterasi tersebut adalah :

### 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan *hurūf*. Sedangkan, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian yang lain dilambangkan dengan *hurūf* serta tanda sekaligus. Daftar *hurūf* Arab dan transliterasinya dengan huruf latin adalah sebagai berikut :

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	<i>Alif</i>	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	<i>Ba</i>	B	Be
ت	<i>Ta</i>	T	Te
ث	<i>Ša</i>	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	<i>Jim</i>	J	Je
ح	<i>Ḥa</i>	Ḥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	<i>Kha</i>	Kh	Ka dan Ha
د	<i>Dal</i>	D	De
ذ	<i>Žal</i>	Ž	Zet (dengan titik diatas)
ر	<i>Ra</i>	R	Er
ز	<i>Zai</i>	Z	Zet
س	<i>Sin</i>	S	Es
ش	<i>Syin</i>	Sy	Es dan Ye



ص	<i>Ṣad</i>	Ṣ	Es (dengan titik dibawah)
ض	<i>Ḍad</i>	Ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	<i>Ṭa</i>	Ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	<i>Ẓa</i>	Ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	<i>'ain</i>	...'	Komater balik di atas
غ	<i>Gain</i>	G	Ge
ف	<i>Fa</i>	F	Ef
ق	<i>Qaf</i>	Q	Ki
ك	<i>Kaf</i>	K	Ka
ل	<i>Lam</i>	L	El
م	<i>Mim</i>	M	Em
ن	<i>Nun</i>	N	En
و	<i>Wau</i>	W	We
ه	<i>Ha</i>	H	Ha
ء	<i>Hamzah</i>	...'	Apostrop
ي	<i>Ya</i>	Y	Ye

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti bahasa Indonesia terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau *harakat*, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>Fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I

ُ	<i>Ḍammah</i>	U	U
---	---------------	---	---

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كتب	Kataba
2.	ذكر	Ḍukira
3.	يذهب	Yaḏhabu

#### b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara *harakat* dan *ḥurūf* maka transliterasinya gabungan *ḥurūf*, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
أ...ى	<i>fathah</i> dan <i>ya</i>	Ai	a dan i
أ...و	<i>fathah</i> dan <i>wau</i>	Au	a dan u

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كيف	<i>Kaifa</i>
2.	حول	<i>Ḥaula</i>

### 3. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa *harakat* dan *hurūf*, transliterasinya berupa *hurūf* dan tanda sebagai berikut :

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ...ي	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
إ...ي	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
أ...و	Dammah dan Wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	قال	Qāla
2.	قيل	Qīla
3.	يقول	Yaqūlu
4.	رمي	Ramā

### 4. *Tā' Marbūṭah*

Transliterasi untuk *Tā' Marbūṭah* ada dua:

- Tā' Marbūṭah* hidup atau yang mendapatkan harakat fathah, kasrah atau *ḍammah* transliterasinya adalah /t/.
- Tā' Marbūṭah* mati atau mendapat harakat sukun transliterasinya adalah /h/.

- c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *Tā' Marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang /al/ serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *Tā' Marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan /h/.

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	روضة الأطفال	Rauḍah al-aṭfāl / rauḍatul aṭfāl
2.	طلحة	Ṭalhah

### 5. *Syaddah (Tasydīd)*

*Syaddah* atau *Tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda yaitu tanda *Syaddah* atau *Tasydīd*. Dalam transliterasi ini tanda *Syaddah* tersebut dilambangkan dengan *hurūf*, yaitu *hurūf* yang sama dengan *hurūf* yang diberi tanda *Syaddah* itu.

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	رَبَّنَا	Rabbana
2.	نَزَّلَ	Nazzala

### 6. Kata Sandang

Kata Sandang dalam bahasa Arab dilambangkan dengan *hurūf* yaitu ال . Namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh *hurūf Syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti *hurūf Qamariyyah*.

Kata sandang yang diikuti oleh *hurūf Syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu *hurūf /I/* diganti dengan *hurūf* yang sama dengan *hurūf* yang langsung mengikuti kata sandang itu. Sedangkan

kata sandang yang diikuti oleh *hurūf Qamariyyah* di transliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti dengan *hurūf Syamsiyyah* dan *Qammariyyah*, kata sandang ditulis dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan kata hubung.

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	الرجل	Ar-rajulu
2.	الجلال	Al-Jalālu

### 7. *Hamzah*

Sebagaimana telah disebutkan di depan bahwa *Hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Apabila terletak di awal kata maka tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab *hurūf alif*.

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	أكل	Akala
2.	تأخذون	Ta' khużuna
3.	النؤ	An-Nau' u

### 8. Huruf Kapital

Sistem bahasa Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasinya huruf kapital itu digunakan seperti yang berlaku dalam EYD yaitu digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri, dan permulaan kalimat. Apabila nama diri itu didahului oleh kata

sandangan maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah nama diri tersebut, bukan huruf awal atau kata sandangannya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan tersebut disatukan dengan yang lain sehingga ada *ḥurūf* atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	Wa mā Muhammadun illā rasūl
2.	الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	Al-ḥamdu lillahi rabbil' ālamīna

## 9. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata baik *fi'il*, *ism*, maupun *ḥurūf* ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan *ḥurūf* Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada *ḥurūf* atau harakat yang dihilangkan maka penulisan kata tersebut dalam transliterasinya bisa dilakukan dengan dua cara yaitu bisa dipisahkan pada setiap kata atau bisa dirangkaikan.

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	وَإِنَّ اللَّهَ هُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn / Wa innallāha lahuwa khairur-rāziqīn
2.	فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	Fa aufū al-Kaila wa al-mīzāna / Fa aful-kaila wal mīzāna

## KATA PENGANTAR

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb*

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN AKAD *IJARAH* TERHADAP SEWA KAMAR KOS YANG MASIH DALAM MASA SEWA PIHAK LAIN (Studi Kasus di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura)”**

Skripsi ini disusun untuk menyelesaikan Studi Jenjang Sarjana 1 (S1) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah UIN Raden Mas Said Surakarta. Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis telah banyak mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga, dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Mudhofir, S.Ag, M.Pd. selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta dan Dosen Pembimbing Akademik Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
2. Bapak Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
3. Bapak Muh. Julijanto., S.Ag. M.Ag. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak Andi Cahyono, SHI, MEI. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan saran yang sangat bermanfaat dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Dewan Penguji yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk menguji skripsi ini guna membawa kualitas penulisan ke arah yang lebih baik.
6. Seluruh Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta yang telah memberikan ilmu-ilmunya,

semoga segala ilmu yang diberikan dapat selalu bermanfaat di kehidupan yang akan datang.

7. Seluruh Staff Karyawan Fakultas Syariah dan seluruh Staff Karyawan Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta yang telah membantu dalam kelancaran penyusunan skripsi ini.
8. Bapak Ibu tercinta, terima kasih atas, doa dukungan, dan pengorbanan tak terbatas selama ini.
9. Teman-teman sejati Ega, Habibah, Nurlita, Fardila, Vera dan Julia yang memberi semangat serta senantiasa memberikan kesan yang sedemikian mendalam selama kuliah.
10. Semua teman-teman organisasi yang memberikan ilmu dan pengalaman untuk bekal yang akan datang.
11. Semua pihak yang telah berjasa dalam menyelesaikan penyusunan skripsi.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis mengharap kritik dan saran yang membangun untuk tercapainya kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk semua pihak.

*Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.*

Surakarta, 7 Agustus 2023

Penulis



**Siti Indun Khasanah**  
**NIM. 192111076**



## ABSTRAK

Siti Indun Khasanah, NIM.192.111.076, *Tinjauan Akad Ijārah Terhadap Sewa Kamar Kos Yang Masih Dalam Masa Sewa Pihak Lain (Studi Kasus di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura)*. Penelitian ini membahas mengenai transaksi sewa menyewa kamar kos yang masih dalam masa sewa pihak lain. Dalam bermuamalah tentunya terdapat proses yang saling menguntungkan seperti bisnis sewa menyewa kamar kos yang memiliki banyak peminat apalagi disekitar kampus. Peristiwa sewa menyewa kamar kos yang masih dalam masa sewa pihak lain menjadi permasalahan yang sering terjadi di Dusun Grogolan, Kartasura karena kurangnya komunikasi dan kesalahpahaman menjadi perdebatan antara pemilik kos dan penyewa sehingga menyebabkan ketidaknyamanan antar sesama.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan mengenai definisi kos, sewa menyewa, bagaimana praktik sewa menyewa kamar kos di Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura dan alasan menyewakan kamar kos yang masih dalam masa sewa pihak lain. Serta menganalisis bagaimana praktik sewa menyewa kamar kos yang masih dalam masa sewa pihak lain ditinjau dari akad *ijārah*.

Untuk mencapai tujuan tersebut, peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif lapangan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yakni wawancara dan dokumentasi. Sedangkan, analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data deskriptif serta menggunakan analisis menurut Miles dan Huberman yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Dari hasil penelitian, kos adalah sejenis kamar sewa yang disewa selama kurun waktu tertentu sesuai dengan perjanjian pemilik kamar dan harga yang disepakati. Selanjutnya alasan pemilik kos menyewakan kamar kos yang masih dalam masa sewa pihak lain tanpa sepengetahuan penyewa lama karena penyewa baru membutuhkan penginapan sementara untuk menghindari dari hal yang membahayakan. Kurangnya komunikasi menyebabkan kesalahpahaman dan ketidaknyamanan bagi penyewa. Kemudian jika ditinjau dari akad *Ijārah* berdasarkan rukun dan syarat terhadap sewa-menyewa yang masih dalam masa sewa pihak lain adalah sah. Tidak adanya kesepakatan menyewakan kembali kos tidak dibenarkan dalam KHES. Tetapi dalam kaidah fiqh dari akad *Ijārah* menyewakan kos yang masih dalam masa sewa dengan tujuan membantu hukumnya bisa menjadi sah.

Kata Kunci: *Sewa menyewa, Kos, Akad ijārah.*

## ABSTRACT

*Siti Indun Khasanah, NIM.192.111.076, "Review of the Ijārah Contract on the Rental of Boarding Rooms that are still the Lease of Other Parties (Case Study at the Boarding House in Grogolan Village, Pucangan, Kartasura)." This research discusses the transaction of renting a boarding room that is still under the lease of another parties. In muamalah, of course, there is a mutually beneficial process such as the business of renting a boarding room which has many enthusiasts, especially around the campus. The incident of renting a boarding room that is still under the lease of another party is a problem that often occurs in Grogolan Hamlet, Kartasura because the lack of communication and misunderstanding becomes an argument between the owner of the boarding house and the tenant, causing discomfort between each other.*

*This study aims to explain the definition of boarding house, leasing, how the practice of renting a boarding room in Grogolan Hamlet, Pucangan, Kartasura and the reasons for renting a boarding room that is still under the lease of another party. As well as analyzing how the practice of renting a boarding room that is still under the lease of another party is study from the Ijārah contract.*

*To achieve these objectives, researchers used a type of qualitative field research. The methods used in this research are interviews and documentation. Meanwhile, the data analysis in this study uses descriptive data analysis and uses analysis according to Miles and Huberman which includes data reduction, data presentation, and drawing conclusion.*

*From the results of the research, boarding house is a type of room that is rented for a certain period of time in accordance with the agreement of the room owner and the agreed price. Furthermore, the reason why the owner of the boarding house rents a room that is still under the lease of another party without the knowledge of the old tenant is because the new tenant needs temporary lodging to avoid dangerous things. Lack of communication causes misunderstanding and inconvenience for the tenant. Then, if viewed from the Ijārah contract based on the pillars and conditions of the lease that is still in the lease period of the other party, it is valid. The absence of an agreement to re-rent the boarding house is not justified in KHES. But in the fiqh rules of the Ijārah contract, renting out boarding houses that are still in the lease period with the aim of helping the law can be valid.*

*Keywords: Lease, Boarding, Ijārah contract.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI.....	iii
HALAMAN NOTA DINAS.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN MUNAQOSYAH.....	v
HALAMAN MOTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
KATA PENGANTAR .....	xv
ABSTRAK .....	xvii
DAFTAR ISI.....	xix
DAFTAR GAMBAR .....	xxii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xxiii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	4
E. Kerangka Teori.....	5

F. Tinjauan Pustaka .....	11
G. Metode Penelitian.....	15
H. Sistematika Penulisan .....	20
<b>BAB II SEWA KAMAR KOS YANG MASIH DALAM MASA SEWA PIHAK LAIN DITINJAU DARI AKAD <i>IJĀRAH</i>.....</b>	<b>22</b>
A. Akad <i>Ijārah</i> .....	22
B. Sewa Menyewa .....	33
C. Definisi Kos .....	38
<b>BAB III GAMBARAN SISTEM SEWA MENYEWA DI WISMA KOS FATHONAH, KOS AMIRA, DAN KOS ARISTI .....</b>	<b>40</b>
A. Gambaran Umum.....	40
B. Proses Sewa-menyewa Kos.....	47
<b>BAB IV ANALISIS AKAD <i>IJĀRAH</i> TERHADAP PRAKTIK SEWA KAMAR KOS YANG MASIH DALAM MASA SEWA PIHAK LAIN.....</b>	<b>54</b>
A. Analisis Praktik Sewa Kamar Kos Yang Masih Dalam Masa Sewa Pihak Lain di Kos Fathonah, Amira, dan Aristi .....	54
B. Analisis Praktik Sewa Kamar Kos Yang Masih Dalam Masa Sewa Pihak Lain Ditinjau Dari Akad <i>Ijārah</i> .....	57
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>67</b>
A. Kesimpulan .....	67
B. Saran.....	68

Daftar Pustaka .....	70
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	74
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	91

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1 Kos Fathonah .....	41
Gambar 2 Wisma Kos Amira.....	43
Gambar 3 Kost Putri Aristi.....	45

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Pedoman Wawancara

Lampiran 2 : Transkrip Wawancara

Lampiran 3 : Dokumentasi

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Ajaran Islam mendorong hubungan yang seimbang dan timbal balik, dinamis serta saling mengharagai dan menguntungkan dalam hal yang positif antar keduanya. Dalam kehidupan bermasyarakat atau hubungan antar manusia tidak akan terlepas dengan adanya persoalan bermuamalah untuk mencukupi kebutuhan di dunia. Kemudian hal yang termasuk dalam kegiatan muamalah adalah jual beli, sewa menyewa, utang piutang dan lain sebagainya.<sup>1</sup>

Sewa menyewa adalah salah satu kegiatan muamalah yang di dalam Islam termasuk kedalam *ijārah*. *Ijārah* termasuk dalam kategori akad *mu'awadhah*, yang merupakan transaksi dengan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan atau manfaat material. Akad *ijārah* termasuk akad bernama (*al-uqud al-musamma*), yaitu akad yang batasan-batasannya ditentukan dalam al-Qur'an dan al-Hadits.<sup>2</sup>

Adapun dapat diketahui bahwa akad *ijārah* diartikan sebagai imbalan yang diberikan kepada seseorang atau jasa yang telah diberikan

---

<sup>1</sup> Saleha Madjid, "Prinsip -Prinsip (Asas-Asas) Muamalah", "Jurnal Hukum Ekonomi Syariah", (Jakarta), Vol.2 Nomor 1, 2018, hlm.15-16

<sup>2</sup> Jamaluddin, "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam", *Jurnal At-Tamwil Kajian Ekonomi Syariah*, Vol. 1 Nomor 22, 2019, hlm.27.



seperti kendaraan, rumah atau kos kosan, tenaga dan pikiran.<sup>3</sup> Kemudian yang menjadi syaratnya adalah barang yang disewakan menjadi hak sepenuhnya dari pihak pemberi sewa, berakal sehat, dan kegunaan maupun manfaat dari barang yang disewakan diketahui oleh penyewa.<sup>4</sup>

Kos adalah suatu jasa tempat tinggal yang disewakan kepada seseorang dalam jangka waktu tertentu dan terikat kontrak.<sup>5</sup> Pada penelitian sewa menyewa kos peneliti tertarik melakukan penelitian di Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura. Kamar kos disekitar dusun ini menjadi tempat yang sering dicari oleh orang orang yang memiliki kepentingan. Kepentingan yang dimaksud demikian adalah orang yang merantau untuk bekerja, sekolah/kuliah maupun kepentingan lain. Kos dengan kenyamanan fasilitasnya serta harga yang terjangkau menjadi daya tarik bagi para penyewa disekitar dusun tersebut untuk ditempati<sup>6</sup>.

Dalam pelaksanaan sewa menyewa kamar kos di Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura memiliki berbagai macam sistem pembayaran. Dari pembayaran perbulan, persemester maupun pertahun. Adapun aturan yang dibuat bagi penyewa juga harus dijelaskan ketika akad itu

---

<sup>3</sup> Jamaludin, *Elastisitas Akad...*, hlm.29.

<sup>4</sup>Ibid.

<sup>5</sup>Rebecca Kallo, dkk, Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan, *Jurnal Lex Suprema* Volume III Nomor 1, Maret 2021, hlm 32.

<sup>6</sup> Lukman, Ketua RT, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 10.00- 10.10 WIB.

dibuat. Kos yang didalamnya pasti ada aturan yang dibuat oleh pemilik rumah mulai dari jam pulang malam, aturan kebersihan, pembayaran, etika dan tamu kos. Kejadian yang sering terjadi di beberapa kos dusun grogolan seperti pada kos fathonah, amira dan aristi ialah tamu kos yang menginap di tempat kamar yang tidak ditempati sementara atau dalam jangka waktu tertentu oleh penyewa kos sebelumnya. Sedangkan yang menjadi permasalahan adalah tamu yang menginap tersebut membayar uang sewa kamar kepada pemilik kos yang masih dalam masa sewa pihak lain.<sup>7</sup>

Pada permasalahan tersebut terjadi di kalangan mahasiswa yang melaukan sewa menyewa kos. Seperti pada salah satu penyewa di kos aristi yang berprofesi sebagai mahasiswa tersebut mengeluhkan kamar kos yang telah ia sewa ditempati oleh penyewa lain. Penyebab disewakan oleh penyewa lain karena kos tersebut ditinggal beberapa saat untuk liburan di kampung halaman. Sedangkan penyewa masih rutin membayar upah bulanan ke pemilik kos.<sup>8</sup>

Berdasarkan uraian diatas kemudian penulis tertarik mengenai persoalan yang saat ini masih banyak diperbincangkan sehingga menarik dijadikan sebagai karya ilmiah skripsi. Penulis melakukan penelitian tersebut dengan meninjau kebijakan tersebut dan mengkaji

---

<sup>7</sup>Fatikhah, Penyewa Kos Dusun Grogolan, *Wawancara Pribadi*, 15 Februari 2023, Pukul 15.19-15.25 WIB.

<sup>8</sup>Nindy, Penyewa Kos Aristi, *Wawancara Pribadi*, 15 Februari 2023, Pukul 19.19-19.30 WIB.

sistem akad *ijārah* dan praktik sewa menyewa kos dalam memandang persoalan tersebut. Kemudian dari persoalan tersebut penulis memilih judul **TINJAUAN AKAD *IJARAH* TERHADAP SEWA KAMAR KOS YANG MASIH DALAM MASA SEWA PIHAK LAIN (Studi Kasus di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura).**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana praktik sewa menyewa di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura?
2. Bagaimana tinjauan akad *ijārah* Terhadap Tamu Penghuni Wisma Kos Yang Menginap di Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Menjelaskan praktik sewa menyewa di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura.
2. Menjelaskan tinjauan akad *ijārah* Terhadap Tamu Penghuni Yang Menginap di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Praktis
  - a. Sebagai informasi serta masukan bagi khalayak umum, khususnya para pihak yang melakukan praktik sewa menyewa kos.
  - b. Untuk menambah wawasan dalam beretika dan sistem sewa menyewa *ijārah* dalam bermuamalah.

- c. Menjadi salah satu referensi atau bahan acuan untuk peneliti yang akan melakukan penelitian pada masa yang akan datang.

## 2. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai bentuk sumbangan dalam ilmu pengetahuan hukum ekonomi syariah praktik sewa menyewa rumah kos dan akad *ijārah*.
- b. Sebagai referensi bagi para pihak yang melakukan praktik sewa rumah kos dalam mengeluarkan kebijakan yang tepat mengenai sewa menyewa kos.

## E. Kerangka Teori

### 1. Akad *Ijārah*

#### a. Pengertian Akad *Ijārah*

*Ijārah* secara etimologi (bahasa) berasal dari kata “*al-ajru*” yang artinya “*al-‘iwadhū*” yang bermakna “ganti dan upah”, atau “*al-itsābah*” (memberi upah).<sup>9</sup> Sedangkan secara terminologi, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu

---

<sup>9</sup> A.W.Munawir, *Kamus Al-Munawir Indonesia-Arab*, (Surabaya: Pustaka Progresif), 2007, hlm.931.

sendiri.<sup>10</sup> Jadi bisa dikatakan bahwa objek dalam akad *ijārah* adalah manfaat itu sendiri, bukan bendanya.

Para ulama menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan akad *ijārah* adalah *isti'jār*, yaitu akad pemindahan kepemilikan manfaat barang atau jasa yang disertakan dengan imbalan/upah (*ujrah*). Ulama Malikiyah dan Hanabilah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* adalah, “Akad untuk memindahkan kepemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan, dalam jangka waktu yang diketahui, dan dengan imbalan/upah (*ujrah*)”.<sup>11</sup>

Jangka waktu sewa merupakan bagian yang harus jelas dalam akad *ijārah*. Penyewa atas rumah (*Mahal al-Manfa'ah*), gedung aula (*hall*) rumah kost, hotel, vila, apartemen, kendaraan dll. harus jelas satuan waktu penyewaannya, satuan waktu yang dipakai adalah bisa dengan menit, jam, harian, bulanan, tahunan dan seterusnya, misalnya kendaraan ini saya sewa 12 jam dst.<sup>12</sup>

Mayoritas ulama, termasuk ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa akad *ijārah* baik atas barang atau jasa, boleh dalam waktu yang lama maupun yang pendek sesuai dengan kesepakatan para pihak. Karena tidak ada ketentuan syar'i mengenai batas waktu

---

<sup>10</sup> Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maaliyah (Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah)*, (Yogyakarta: Bintang Semesta Media), 2022, hlm.153.

<sup>11</sup>Jamaluddin, “Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam”, *At-Tamwil : Kajian Ekonomi Syariah*, (Kediri), Vol. 1 Nomor 1, 2019,hlm 21-22.

<sup>12</sup>Ibid.

yang paling singkat dan batas waktu yang paling lama, untuk menghindari *ijārah* dari *jahalah (gharar)*.<sup>13</sup>

b. Rukun dan Syarat

Menurut hanafiah, rukun *ijārah* hanya satu, yaitu *ijāb* dan *qabūl*, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *ijārah* ada empat yaitu;<sup>14</sup>

- a. *Āqid*, yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa)
- b. *Ṣigat* yaitu *ijāb* dan *qabūl*
- c. *ujrah* (uang sewa atau upah)
- d. manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.

Syarat-syarat *ijārah* juga terdiri dari empat jenis, yaitu;<sup>15</sup>

- a. Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqāq*) *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah dan menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh,

---

<sup>13</sup> Jamaluddin, 'Elastisitas Akad Al-Ijarah...', hlm 24-25.

<sup>14</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers), 2016, hlm.117-118.

<sup>15</sup> Ibid.

berakal, cakap, melakukan *tasārruf* (mengendalikan harta) dan saling meridhai.

- b. Syarat *nafadz* (berlangsungnya akad) *Ṣighat iḡāb qabūl* antara *mu'jir* dan *musta'jir* , *iḡāb qabūl* sewa menyewa dan upah mengupah.
  - c. Syarat sahnya akad disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah
  - d. Syarat mengikatkan akad ( syarat *luzūm*).
- c. Landasan hukum *ijārah*
- a. Al-Qur'an

QS. Ath-Thalaq (65): 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْزُقْنَهُنَّ أَجُورَهُنَّ

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya.”<sup>16</sup>

QS Al-Qashash (28): 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”<sup>17</sup>

<sup>16</sup>Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung: Yayasan Penyelenggara Penterjemah, 2013),hlm.559.

<sup>17</sup> Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahan...*,hlm.388.

b. Al-Hadits

Diriwayatkan dalam hadits ibn Majh dalam kitabnya Sunan

Ibn Majah:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَخْفَ عَرَقُهُ

“Dari Abdullah ibn Umar, ia berkata bahwa Rasulullah bersabda: "Bayarlah upah pekerja sebelum kering keringatnya." (HR. Ibnu Majah)”<sup>18</sup>

c. Undang-Undang Nasional dan fatwa Dewan Syariah Nasional.<sup>19</sup>

2. Sewa-Menyewa

a. Pengertian Sewa-menyewa

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga.<sup>20</sup>

Dalam perjanjian sewa-menyewa ada subjek dan objek, adapun subjek dari perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang

---

<sup>18</sup>Abu ‘Abdullah Muhammad ibn Yazid, *Sunan Ibn Mājah Juz II*, (Beirut: Darul Ma’rifat), 1996, hlm.171.

<sup>19</sup>Nadhira, “Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia”, “*Jurnal Fundamental Justice*”,(Bumigora), Vol 1 Nomor 2, 2020, hlm.43.

<sup>20</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*,(Sinar Grafika:Jakarta, 2016), hlm.179.



menjadi objek dari perjanjian sewa-menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi objek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>21</sup>

b. Syarat Sah Perjanjian Sewa-menyewa

Syarat sah perjanjian sewa-menyewa adalah sesuai dengan persyaratan sahnya perjanjian yaitu:<sup>22</sup>

- 1) Sempat mengikatkan dirinya
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Mengenai suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal.

c. Ciri-ciri Perjanjian Sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa mempunyai ciri-ciri tersendiri, yang membedakannya dengan perjanjian lainnya diantaranya adalah :<sup>23</sup>

- 1) Ada dua pihak yang saling mengikatkan dirinya.
- 2) Ada unsur pokok.
- 3) Ada kenikmatan yang diserahkan.

d. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Ada beberapa hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan dan ada juga hak dan kewajiban dari pihak penyewa.

---

<sup>21</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*,..., hlm.179.

<sup>22</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung:Citra Aditya Bakti,2018) hlm.40.

<sup>23</sup> Ibid.

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan sudah dijelaskan pada KUH Perdata pasal 1550-1554.<sup>24</sup>

Sedangkan hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Kemudian ada beberapa kewajiban yang harus dijalankan oleh pihak penyewa yang telah tertuang pada pasal 1559-1556 KUH Perdata. Maka dari itu hak dan kewajiban masing masing dari penyewa dan pihak yang menyewakan harus dijalankan sesuai dengan peraturan yang sudah dibuat.<sup>25</sup>

### 3. Definisi Kos

Kata kos menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan bentuk singkatan dari kata in-de-kos yang memiliki arti tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan) atau biasa dinamakan memondok. Sedangkan rumah kos adalah rumah atau kamar yang disediakan untuk tempat tinggal yang dipungut sejumlah pembayaran untuk jangka waktu paling sedikit 1 (satu) bulan.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup>Tim Redaksi BIP, *KUHPer(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2018), hlm.407-412.

<sup>25</sup> Ibid.

<sup>26</sup> KBBI Online, dikutip dari <https://kbbi.web.id/indekos.html>. diakses 1 Januari 2023.

Seseorang yang memberikan jasa dan fasilitas kamar kos biasanya adalah pemilik kos yang berhak atas barang yang disewaka. Sedangkan orang yang tinggal dan membayar upah atas jasa dan fasilitas yang diterimanya dinamakan penyewa. Biasanya antara penyewa dan yang menyewakan kos melakukan perjanjian di awal untuk hak dan kewajiban bagi pemilik kos maupun penyewa.<sup>27</sup>

Usaha mendirikan bangunan kos pada dasarnya memiliki tujuan dan manfaat bagi pemilik dan penyewa kos. Bagi pemilik kos melakukan sewa atas barang dan jasanya untuk memberikan tempat tinggal bagi penyewa yang sedang mencari tempat tinggal hal tersebut berpeluang bagi pemilik kos agar mendapat penghasilan. Sedangkan penyewa kos memiliki tujuan untuk mendapatkan tempat tinggal untuk keperluan tertentu yang dibutuhkan dan menjadi peluang bagi penyewa yang dikategorikan jauh dari rumah.<sup>28</sup>

## **F. Tinjauan Pustaka**

Persoalan mengenai sewa menyewa kos yang kurang jelas akadnya sampai saat ini masih ramai dibicarakan. Bermula dari peraturan yang kurang lengkap bahkan tidak jelas arah tujuannya yang dibuat oleh penghuni kos menjadi hal yang terus diperdebatkan oleh penghuni kos.

---

<sup>27</sup>Rebecca Kallo, dkk, "Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan", *Jurnal Lex Suprema*, (Bogor), Vol III Nomor 1, Maret 2021, hlm 32.

<sup>28</sup> Ibid.

Adapun ketidak pahaman masyarakat mengenai adanya perturan daerah yang mengatur perjanjian sewa menyewa kos menjadi hal penting yang harus diperlihatkan adanya peraturan tersebut. Demi terhindarnya kesamaan atau plagiat kepenulisan dari peneliti sebelumnya maka penulis mencantumkan beberapa skripsi yang penulis temukan berkaitan dengan permasalahan diatas, diantaranya:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Fitriani dengan judul skripsi Tinjauan Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kos-Kosan Rumah Kos Pondok Gede 1 dan 2 Kelurahan Tembilahan Barat di Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Auliaurrasyidin Tembilahan Jurusan Ekonomi Islam Tembilahan Riau tahun ajaran 1442 H / 2021 M, dalam skripsi tersebut menjelaskan mengenai sewa-menyewa kos yang berpedoman pada prinsip syariah dan di fokuskan pada praktik sewa-menyewa rumah kos di pondok gede 1 dan 2, kelurahan Tembilahan Barat. Kemudian menjelaskan juga prinsip dalam bermuamalah (sewa menyewa) yaitu, prinsip tauhid, prinsip halal, prinsip masalah, prinsip ibadah, prinsip kebebasan bertransaksi, prinsip kerjasama, prinsip membayar zakat, prinsip, prinsip keadilan, dan prinsip amanah.<sup>29</sup>

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Khikmah Nurul Hidayah dengan judul skripsi Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa (*Ijārah*) Dengan Sistem Pembayaran Uang Muka Dalam

---

<sup>29</sup> Fitriani, "Tinjauan Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kos-Kosan Rumah Kos Pondok Gede 1 dan 2 Kelurahan Tembilahan Barat", *Skripsi* Diterbitkan, Jurusan Ekonomi Islam, Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Auliaurrasyidin, 2021, hlm. 35.

Penyewaan Kamar Kos di IAIN Salatiga Jurusan Hukum Ekonomi Syariah tahun ajaran 2017, dalam skripsi tersebut menjelaskan mengenai sistem sewa kos dalam perspektif akad *ijārah* di kos Kembang Arum Kelurahan Dukuh Kecamatan Sidomukti Kota Salatiga. Setelah itu menjelaskan pada pokok penelitian yaitu mengenai pembayaran uang muka pada sistem *ijārah* yang dijadikan sebagai pembayaran kos.<sup>30</sup>

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Nita Enggal maynanda dengan judul skripsi Akibat Hukum dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur di IAIN Metro jurusan Hukum Ekonomi Syariah tahun ajaran 1440 H/2019, dalam skripsi tersebut menjelaskan mengenai akibat hukum dalam sistem perjanjian di awal yang dilakukan oleh penghuni kos dan pemilik kos Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur di yang dianggap tidak efisien. Kemudian menjelaskan mengenai akibat hukum dari perjanjian secara lisan maupun tertulis.<sup>31</sup>

Keempat, Jurnal Lex Suprema Volume III Nomor 1 Maret 2021 dengan judul skripsi Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Balikpapan. Pada jurnal tersebut menjelaskan mengenai keabsahan sewa

---

<sup>30</sup> Khikmah Nurul Hidayah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Dengan Sistem Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos" *Skripsi* diterbitkan, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Salatiga, tahun 2017, hlm 21.

<sup>31</sup> Nita Enggal Maynanda, "Akibat Hukum dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur", *Skripsi* diterbitkan, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Metro, tahun 2019, hlm.28.

menyewa kos yang dilakukan secara perjanjian lisan dengan urgensi pada KUHPerdata.<sup>32</sup>

Kelima, *Journal Riset Ekonomi Syariah* Volume 1, No. 2, Tahun 2021 dengan judul Tinjauan Akad *Ijārah* terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost pada Masa Pandemi *Covid-19* Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung. Pada jurnal tersebut menjelaskan mengenai sewa menyewa kos dan persoalan wanprestasi yang dilakukan penghuni rumah kos di saat pandemi *covid-19*.<sup>33</sup>

Berdasarkan penelitian yang telah dikaji oleh para peneliti di atas dapat disimpulkan bahwa penelitian tersebut memiliki persamaan pada penelitian penuli yaitu dalam praktik akad *ijārah* yang berlaku di wisma kos. Akan tetapi, penelitian yang ditulis oleh penulis memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya yaitu pada praktik sewa menyewa kamar kos yang masih dalam masa sewa pihak lain. Penelitian yang ditulis oleh penulis belum pernah dikaji oleh peneliti sebelumnya.

## G. Metode Penelitian

Metodologi penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang terencana, terstruktur, sistematis, dan memiliki tujuan tertentu secara

---

<sup>32</sup> Rebecca Kallo, dkk, “Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan”, *Jurnal Lex Suprema*, (Bogor) Vol. III Nomor 1, Maret 2021, hlm 30.

<sup>33</sup> Avrillia Wulandari Putri Supriyadi, et al, “Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost pada Masa Pandemi Covid-19”, *Journal Riset Ekonomi Syariah* (Jakarta Selatan) Vol.1, No. 2, Tahun 2021, hlm.36.

praktis maupun teoritis atau bisa dikatakan sebagai aspek ilmu pengetahuan teori dan harus direncanakan diperhatikanya waktu, dana serta aksebilitas terhadap tempat dan data.<sup>34</sup>

## 1. Jenis Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikaji, penelitian ini dikategorikan ke dalam penelitian lapangan (*field research*), yaitu jenis penelitian yang meneliti peristiwa peristiwa kongkrit di lapangan. Sedangkan merujuk pada masalahnya, penelitian ini digolongkan sebagai penelitian deskriptif kualitatif, yaitu jenis penelitian yang berupaya untuk mendiskripsikan, mencatat, menganalisis dan menginterpretasikan fakta-fakta yang ditemukan melalui wawancara dan mempelajari dokumentasi.<sup>35</sup>

## 2. Sumber Data

Penulis menggunakan dua jenis sumber data diantaranya yaitu data primer dan data sekunder.

### a. Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh secara langsung atau data yang dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber pertamanya.<sup>36</sup> Adapun yang menjadi sumber primer pada

---

<sup>34</sup> Cony R.Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, Grasindo, Jakarta, 2020, hlm.8.

<sup>35</sup> Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposa*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2014), hlm.26.

<sup>36</sup> Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian* (Jakarta: Rajawali, 1987), hlm. 93.

penelitian ini adalah wawancara dengan informan di Wisma Kos Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura yang meliputi 3 Pemilik Kos dan 8 penyewa kos.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang sudah diperoleh oleh peneliti atau disebut juga data pendukung data primer. Data sekunder diperoleh peneliti dari membaca, mendengarkan secara langsung.<sup>37</sup> Sumber data sekunder pada penelitian ini adalah berasal dari buku, website, surat kabar dan media lainnya.

3. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi atau tempat yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura yang meliputi 3 kos yaitu kos Fatonah, Kos Amira, Kos Aristi. Waktu pelaksanaan penelitian diperkirakan atau direncanakannya penelitian adalah tiga bulan yang dimulai pada bulan Agustus 2022 sampai pada bulan November 2022.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan sebuah metode yang dilakukan peneliti untuk mengumpulkan sejumlah barang bukti data dan informasi untuk pendukung penelitian selanjutnya.

a. Teknik Interview/Wawancara

---

<sup>37</sup> Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif & Kualitatif*, (Yogyakarta :Graha Ilmu, 2006), hlm. 209.



Wawancara adalah ketika dua orang saling bertemu dan memberikan informasi yang diketahuinya serta ide dalam tanya jawab agar dapat menemukan suatu makna dalam topik yang dibahas.<sup>38</sup> Adapun Narasumber pada penelitian ini adalah:

- a. Pemilik Kos Fatonah, Kos Amira, Kos Aristi Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura yang melakukan praktik sewa menyewa kos.
  - b. Penyewa Kos Fatonah, Kos Amira, Kos Aristi Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura yang menjadi penyewa kos sebelumnya dan penyewa kos yang menginap di kamar kos yang sudah disewakan.
- b. Dokumentasi

Metode dokumentasi merupakan salah satu metode pengumpulan data dalam bentuk surat-surat, catatan harian, cendera mata, laporan, dan sebagainya. Sifat utama dari data ini tak terbatas pada ruang dan waktu sehingga memberi ruang kepada peneliti untuk mengetahui hal-hal yang pernah terjadi diwaktu silam.<sup>39</sup> Pada studi ini peneliti mencari beberapa bukti dokumen berupa laporan dari penghuni kos, surat perjanjian

---

<sup>38</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*,(Bandung:Afabeta, 2009), hlm.231.

<sup>39</sup> Burhan Bngin, *Penelitian Kualitatif...*, hlm. 121-122.

sewa, berita di media sosial dan dokumentasi lainya mengenai sewa menyewa kos.

#### 5. Teknik Analisis Data

Analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Dalam penelitian kualitatif, data diperoleh dari berbagai sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam dan dilakukan secara terus menerus sampai datanya jenuh. Dalam hal analisis data kualitatif, dinyatakan bahwa analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan pendukung lain, sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.<sup>40</sup>

Menurut Milles dan Huberman, kegiatan analisi memiliki tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi. Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, mengabstraksian, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Penyajian data (*display*) yaitu sebagai sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan keputusan. Melalui data yang disajikan, kita melihat

---

<sup>40</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif,...*, hlm. 235.

dan akan dapat memahami apa yang sedang terjadi dan apa yang harus dilakukan berdasarkan atas pemahaman yang didapat dari penyajian-penyajian tersebut. Penarikan kesimpulan (*concluding data*) adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif yang diharapkan adalah merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada.<sup>41</sup>

Teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti yaitu diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu peneliti mencoba memaparkan dan menjelaskan semua data dan informasi yang diperoleh kemudian menganalisa dengan berpedoman dari sumber-sumber tertulis.

## **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan diperlukan agar didapati kejelasan arah dalam masalah atau kasus yang dihadapi, oleh karena itu sesuai dengan masalah atau kasus yang dihadapi penulis membagi dalam 5 (lima) bab yaitu:

Bab I Pendahuluan, Pada bab ini memuat beberapa poin mengenai latar belakang masalah, tujuan dan manfaat hasil penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

---

<sup>41</sup> Ulber Silalahi, *Metode Penelitian Sosial*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2010), hlm. 340-341.

Bab II Konsep akad *ijārah*, sewa menyewa dan tamu yang menginap. Pada bagian ini akan menjelaskan yaitu akad *ijārah*, sewa menyewa, dan definisi tamu yang menginap.

Bab III Gambaran Umum Wisma Kos Fathonah, Kos Amira, Kos Aristi Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura Dan Sistem Pembayaran yang dilakukan tamu penghuni kos yang menginap. Pada bab ini dijelaskan mengenai gambaran Kos, peraturan yang dibuat pemilik kos dan bagaimana sistem pembayaran yang dilakukan antara penyewa kos dan pemilik Kos Fathonah, Kos Amira, Kos Aristi Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura.

Bab IV Analisis Praktik Akad *Ijārah* terhadap tamu penghuni kos yang menginap. Penulis akan menjelaskan akad yang dilakukan penghuni dan tamu penghuni yang menginap kepada pemilik kos kemudian akan dijelaskan hak dan kewajiban penyewa Kos Fathonah, Kos Amira, Kos Aristi Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura.

Bab V Penutup, Pada bab ini memuat kesimpulan dan hasil penelitian yang telah dilakukan serta menyertakan saran yang berkaitan mengenai permasalahan atau kasus yang dibahas agar dijadikan pedoman dan solusi atas permasalahan atau kasus tersebut.

## BAB II

### SEWA KAMAR KOS YANG MASIH DALAM MASA SEWA PIHAK LAIN DITINJAU DARI AKAD *IJĀRAH*

#### A. Akad *Ijārah*

##### 1. Pengertian Akad *Ijārah*

*Ijārah* secara etimologi (bahasa) berasal dari kata “*al-ajru*” yang artinya “*al-‘iwadhu*” yang bermakna “ganti dan upah”, atau “*al-itsabah*” (memberi upah).<sup>1</sup> Akad *ijārah* secara bahasa memiliki makna jual beli manfaat atau bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui upah tanpa pemindahan kepemilikan atas barang.<sup>2</sup>

Sedangkan secara terminologi, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>3</sup> Jadi bisa dikatakan bahwa objek dalam akad *ijārah* adalah manfaat itu sendiri, bukan bendanya.

Para ulama menjelaskan bahwa yang dimasud dengan akad *ijārah* adalah *isti’jar*, yaitu akad pemindahan kepemilikan manfaat barang atau jasa yang disertakan dengan imbalan/upah (*ujrah*). Ulama

---

<sup>1</sup> A.W.Munawir, *Kamus Al-Munawir Indonesia-Arab*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 2007), hlm.931.

<sup>2</sup> Masjupri, *Fiqh Muamalah*, (Sleman: Asnalitera, 2013), hlm.209.

<sup>3</sup> Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maaliyah (Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah)*, (Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2022), hlm.153.

Malikiah dan Hanabilah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* adalah, “Akad untuk memindahkan kepemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan, dalam jangka waktu yang diketahui, dan dengan imbalan/upah (*ujrah*)”.<sup>4</sup> Sedangkan menurut Idris Ahmad bahwa upah adalah mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat syarat tertentu.<sup>5</sup> Berdasarkan pendapat para ulama dapat disimpulkan bahwa *ijārah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalanya, diterjemahkan dalam bahasa indonesia yaitu sewa-menyewa dan upah-mengupah.

Jangka waktu sewa merupakan bagian yang harus jelas dalam akad *ijārah*. Penyewa atas rumah (*Maḥal al-Manfa’ah*), gedung aula (*hall*) rumah kost, hotel, vila, apartemen, kendaraan dll. harus jelas satuan waktu penyewaannya, satuan waktu yang dipakai adalah bisa dengan menit, jam, harian, bulanan, tahunan dan seterusnya, misalnya kendaraan ini saya sewa 12 jam dst.<sup>6</sup>

Mayoritas ulama, termasuk ulama Syafi’iyah berpendapat bahwa akad *ijārah* baik atas barang atau jasa, boleh dalam waktu yang lama maupun yang pendek sesuai dengan kesepakatan para pihak. Karena tidak ada ketentuan syar’i mengenai batas waktu yang paling singkat

---

<sup>4</sup>Jamaluddin, “Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam”, *At-Tamwil*, (Kediri), Vol. 1 Nomor 1, 2019, hlm 21-22.

<sup>5</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm.115.

<sup>6</sup>Ibid.

dan batas waktu yang paling lama, untuk menghindari *ijārah* dari *jahalah (gharar)*.<sup>7</sup>

## 2. Rukun dan Syarat

Menurut Hanafiah, rukun *ijārah* hanya satu, yaitu *ijāb* dan *qabūl*, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *ijārah* ada empat yaitu;<sup>8</sup>

- a. *Āqid*, yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) adalah pihak yang menyewakan barang, baik *mu'jir* yang berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. Kemudian *musta'jir* (orang yang menyewa) adalah pihak yang menyewa (penyewa/penerima manfaat barang) dalam akad *Ijārah* atau penerima jasa dalam akad *Ijārah* maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum
- b. *Ṣigat* yaitu *ijāb* dan *qabūl*
- c. *ujrah* (uang sewa atau upah)
- d. manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.

---

<sup>7</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ..., hlm.117-118.

<sup>8</sup> Ibid.

Syarat-syarat *ijārah* juga terdiri dari empat jenis, yaitu;<sup>9</sup>

- a. Syarat *wujud* (syarat *al-inqāḍ*) *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah dan menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu yang menyewakan sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap, melakukan *tasārruf* (mengendalikan harta) dan saling meridhai. Bagi orang yang berakad *ijārah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.
- b. Syarat *nafadz* (berlangsungnya akad) *Ṣigat ijāb qabūl* antara *mu'jir* dan *musta'jir* , *ijāb qabūl* sewa menyewa dan upah mengupah. Misalnya, “Aku sewakan mobil ini untukmu setiap hari Rp.5000,00”, maka *musta'jir* menjawab aku terima sewa dengan harga tersebut setiap harinya. Sedangkan *ijāb qabūl* upah mengupah misalnya, “kuserahkan kebun ini untuk diangkuli dengan upah setiap hari Rp.5000,00”, kemudian *musta'jir* menjawab “akan ku kerjakan pekerjaan itu sesuai apa yang engkau uapkan”.

---

<sup>9</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ..., hlm.117-118.



- c. *Ujrah*, syarat sahnya akad disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah.
- d. Syarat mengikatkan akad ( syarat *luzum*). Syarat barang yang disewakan hendaknya memenuhi syarat seperti barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaanya. Benda tersebut dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja dalam kegunaanya. Manfaat dari benda yang disewakan adalah *mubah* (boleh) dan tidak diharamkan. Benda yang disewakan disyaratkan kekal *'ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan sesuai dengan perjanjian akad. Manfaat yang menjadi objek al-*Ijārah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berupa lama manfaat itu di tangan penyewanya.

Selain itu disebutkan juga dalam KHES tentang akad, syarat pelaksanaan dan penyelesaian *Ijārah* , uang *Ijārah* dan cara pembayarannya, penggunaan ma'jur, pemeliharaan ma'jur, dan tanggungjawab kerusakan dalam pasal 296-306. Pasal 296 menyebutkan:

- a. *Ṣigat* akad *Ijārah* harus menggunakan kalimat yang jelas.

- b. Akad *Ijārah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.

Pasal 297: Akad *Ijārah* dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan. Pasal 301: Untuk menyelesaikan suatu proses akad *Ijārah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Pasal 302: Akad *Ijārah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.<sup>10</sup>

### 3. Dasar Hukum *Ijārah*

Dasar hukum melakukan akad *ijārah* sama halnya dengan hukum melakukan akad *muamalah māliyyah* pada umumnya, yaitu boleh. Hukum asli *ijārah* adalah *al-ibāhah* (boleh), maka hukumnya berubah ubah sesuai dengan kondisi, situasi, waktu, dan tempat. Contohnya ketika hukum menyewakan rumah/toko adalah boleh, akan tetapi akan menjadi haram ketika rumah sewa digunakan untuk berjualan minuman keras, tempat penurian atau kegiatan lain yang dilarang oleh agama.<sup>11</sup> Berikut adalah dasar hukum *ijārah* berdasarkan al-qur'an hadits, kaidah fiqih dan DSN MUI.

---

<sup>10</sup>“Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah”, Mahkamah Agung RI, (Jakarta), 15 Agustus 2015, hlm 80-83.

<sup>11</sup>Jamaluddin, “Elastisitas Akad Al-Ijarah...”,hlm.27.

## a. Al-Qur'an

QS. Ath-Thaalaq (65): 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْحَمْنَ أَخْوَءَهُنَّ

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya.”<sup>12</sup>

QS Al-Qashash (28): 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”<sup>13</sup>

## b. Al-Hadits

Diriwayatkan dalam hadits ibn Majh dalam kitabnya Sunan

Ibn Majah:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ

يَخْفَ عَرْفُهُ

<sup>12</sup>Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung: Yayasan Penyelenggara Penterjemah, 2013), hlm.559.

<sup>13</sup>Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahan...*, hlm.388.

“Dari Abdullah ibn Umar, ia berkata bahwa Rasulullah bersabda: "Bayarlah upah pekerja sebelum kering keringatnya." (HR. Ibnu Majah)”<sup>14</sup>

Hadits diatas menjelaskan bahwa ketika seseorang telah menyelesaikan suatu pekerjaannya hendaklah sesegera mungkin memberinya upah tanpa harus ditunda tunda. Para pekerja ingin langsung menikmati hasil dari keringatnya/pekerjaanya yang telah di selesaikan.

#### c. Kaidah fiqih

Kaidah Kelima Puluh:

الأَصْلُ فِي الشُّرُوطِ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْحِلُّ وَالْإِبَاحَةُ إِلَّا بِدَلِيلٍ

Artinya: Hukum asal menetapkan syarat dalam mu’âmalah adalah halal dan diperbolehkan kecuali ada dalil (yang melarangnya).

Para fuqahâ’ telah menjelaskan bahwa mu’âmalah, baik jual beli, sewa menyewa, dan semisalnya hukum asalnya adalah halal dan diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya. Dari sini dapat diketahui bahwa hukum asal menetapkan syarat dalam mu’âmalah juga adalah halal dan diperbolehkan.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup>Abu ‘Abdullah Muhammad ibn Yazid, *Sunan Ibn Mājah Juz II*, (Beirut: Darul Ma’rifat), 1996, hlm.171.

<sup>15</sup>Fathurrahman Azhari, *Qawaid Fiqhiyyah Muamalah*,(Lembaga Pemberdayaan: Banjarmasin,2015), hlm. 135.

### Kaidah Ketiga Puluh Tiga

إِذَا تَزَاوَعَتِ الْمَصَالِحُ قُدِّمَ الْأَعْلَى مِنْهَا وَإِذَا تَزَاوَعَتِ الْمَفَاسِدُ قُدِّمَ الْأَخْفُ مِنْهَا

Artinya: Jika ada beberapa kemaslahatan bertabrakan, maka maslahat yang lebih besar (lebih tinggi) harus didahulukan. Dan jika ada beberapa mafsadah (bahaya, kerusakan) bertabrakan, maka yang dipilih adalah mafsadah yang paling ringan.

Kaidah ini menjelaskan, apabila ada beberapa kemaslahatan yang tidak mungkin digabungkan (diraih ataupun dikerjakan sekaligus), maka kemaslahatan yang lebih besar yang didahulukan. Karena pada (urusan yang mengandung) kemaslahatan lebih besar itu ada tambahan kebaikan dan lebih dicintai oleh Allâh Azza wa Jalla . Adapun jika beberapa maslahat tersebut bisa dikumpulkan dan bisa didapatkan semuanya maka itulah yang lebih diutamakan lagi. Sebaliknya, apabila berkumpul beberapa mafsadat (keburukan) yang terpaksa harus ditempuh salah satu darinya, maka dipilih yang paling ringan mafsadatnya. Adapun jika mafsadat-mafsadat tersebut bisa dihindari semuanya, maka itulah yang diharapkan.<sup>16</sup>

#### d. Fatwa Dewan Syariah Nasional.

*Ijārah* menurut pendapat Fatwa DSN MUI ialah akad pemindahan hak guna manfaat atas barang dan jasa dalam waktu tertentu meliputi pembayaran sewa atau upah, tanpa

---

<sup>16</sup> Fathurrahman Azhari, *Qawaid Fiqhiyyah, ...*, hlm.98.

diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>17</sup> Jadi dalam akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang kepada penyewa. Fatwa DSN MUI tentang *ijārah* yaitu no.9 tahun 2000 tentang Pembiayaan *Ijārah* dan no. 27 tahun 2002 tentang *al-ijārah muntahiyah bi al tamlik*.<sup>18</sup> Didalam DSN MUI ditetapkan mengenai ketentuan terkait *Mu'jir*, *Masta'jir* dan *Ajir* antara lain:<sup>19</sup>

- a. Akad *Ijārah* boleh dilakukan oleh orang maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. *Mu'jir*, *Musta'jir*, dan *Ajir* wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. *Mu'jir* wajib memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad *Ijārah* .
- d. *Mu'jir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan manfaat.

---

<sup>17</sup> Nadhira, ‘‘Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia’’, ‘‘*Jurnal Fundamental Justice*’’,(Bumigora), Vol 1 Nomor 2, 2020, hlm.43.

<sup>18</sup> Masjupri, *Fiqh Muamalah...*, hlm.224.

<sup>19</sup> Fatwa DSN MUI, No: 1 1 2/DSN-MUYIX/2017, Tentang Akad Ijarah.

- e. *Musta'jir* wajib memiliki kemampuan untuk membayar ujarah.
- f. *Ajir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan jasa atau melakukan perbuatan hukum yang dibebankan kepadanya.

#### 4. Berakhirnya Akad *Ijārah*

Akad al-*Ijārah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:<sup>20</sup>

- a. Objek al-*Ijārah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad al-*Ijārah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- c. Wafatnya salah seorang yang berakad.
- d. Apabila ada *uzur* dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *Ijārah*-nya batal.
- e. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.

---

<sup>20</sup> Hendi suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 122.

- f. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.

Apabila keadaan barang atau benda sewaan dijual oleh pemiliknya, maka akad sewa menyewa tidak bebrakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya. Demikian halnya kalau terjadi musibah kematian salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik, maka akad sewa menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.<sup>21</sup>

## **B. Sewa Menyewa**

### **1. Pengertian Sewa-menyewa**

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga.<sup>22</sup>

Pada KUH Perdata pasal 1548 menjelaskan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu (yang

---

<sup>21</sup> Hendi suhendi, *Fiqih Muamalah*, hlm. 114-115.

<sup>22</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2016), hlm.179.



menyewakan) mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang kepada penyewa untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran yang telah disanggupi oleh pihak tersebut.<sup>23</sup> Jadi semua barang bergerak maupun tidak bergerak dapat disewakan.

Dalam perjanjian sewa-menyewa ada subjek dan objek, adapun subjek dari perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi objek dari perjanjian sewa-menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi objek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

## **2. Syarat Sah Perjanjian Sewa-menyewa**

Syarat sah perjanjian sewa-menyewa adalah sesuai dengan persyaratan sahnya perjanjian yaitu:<sup>24</sup>

- a. Sempat mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

## **3. Ciri-ciri Perjanjian Sewa-menyewa**

Perjanjian sewa-menyewa mempunyai ciri-ciri tersendiri, yang membedakannya dengan perjanjian lainnya adalah .<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Tim Redaksi BIP, *KUHPer(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2018), hlm.407.

<sup>24</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung:Citra Aditya Bakti,2018) hlm.40.

- a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan dirinya. Yaitu pihak yang menyewakan atau disebut pihak pertama dan pihak penyewa disebut juga dengan pihak kedua.
- b. Ada unsur pokok. Berupa barang, harga dan jangka waktu sewa dimana ketiganya merupakan unsur essential perjanjian sewa-menyewa namun harga sewa tidak mesti dalam bentuk uang.
- c. Ada kenikmatan yang diserahkan. Maksudnya adalah kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang yang disewa tersebut dengan pembayaran harga sebagai kontraprestasi bagi pihak yang menyewakan.

#### **4. Hak dan Kewajiban Para Pihak**

Ada beberapa hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan dan ada juga hak dan kewajiban dari pihak penyewa. Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan sudah dijelaskan pada KUH Perdata pasal 1550-1554 sebagai berikut.<sup>26</sup>

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan dengan baik.
- c. Menjamin kepada penyewa untuk memakai dan menggunakan barang yang disewakan dengan aman selama perjanjian sewa-menyewa.

---

<sup>25</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian, ...*, hlm.40.

<sup>26</sup> Tim Redaksi BIP, *KUHPer, ...*, hlm.407-408.

- d. Menanggung segala kekurangan dari barang yang dapat merintangai pemakain walaupun pihak yang menyewakan tidak mengetahui sebelumnya.
- e. Mengganti kerugian cacatnya barang sewa.
- f. Tidak diperkenankan mengubah wujud maupun tatanan selama masa sewa.

Sedangkan hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Kemudian ada beberapa kewajiban yang harus dijalankan oleh pihak penyewa yang telah tertuang pada pasal 1556-1559 KUH Perdata sebagai berikut.<sup>27</sup>

- a. Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- b. Memakai barang sewa sesuai dengan tujuan menurut perjanjian sewanya.
- c. Mengganti kerugian kerusakan akibat dari penyewa sendiri ataupun orang-orang didalamnya selama waktu sewa.
- d. Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semula ketika telah selesai masa sewanya.
- e. Menjaga barang sewa sebagai tuan rumah yang baik.
- f. Tidak diperbolehkan menyewakan lagi barang sewaanannya kepada orang lain.

Maka dari itu hak dan kewajiban masing masing dari penyewa dan pihak yang menyewakan harus di jalankan sesuai dengan peraturan yang

---

<sup>27</sup>Tim Redaksi BIP, *KUHPer*,..., hlm.408-409.

sudah dibuat. Dengan demikian suatu permasalahan suatu ketika dapat diselesaikan bersama.

## **5. Prinsip Bermuamalah atau Sewa Menyewa**

- a. Prinsip tauhid, adalah dasar utama dari setiap bentuk bangunan yang ada dalam syariat Islam. Setiap bangunan dan aktivitas kehidupan manusia harus didasarkan pada nilai-nilai tauhid. Maka akan terjadi muamalah yang jujur, amanah dan sesuai dengan ketentuan syariah.
- b. Prinsip halal, M. nadratuzzaman Husen mengemukakan bahwa alasan mencari rezeki dengan cara halal yaitu karena Allah memerintahkan untuk mencari rezeki dengan jalan yang halal. Pada harta halal melahirkan pribadi yang istiqomah, selalu berada dalam kebaikan, kesalehan, ketaqwaan, keikhlasan dan keadilan.
- c. Prinsip masalah, hendaknya bermanfaat bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi dan juga harus dirasakan oleh masyarakat.
- d. Prinsip ibadah, harus dalam rangka mengabdikan kepada Allah SWT.
- e. Prinsip kebebasan bertransaksi, yaitu prinsip suka sama suka dan tidak ada pihak yang di zalimi dengan didasari dengan akad yang sah.
- f. Prinsip kerjasama, kerjasama saling menguntungkan dan solidaritas.
- g. Prinsip membayar zakat, mengimplementasikan zakat merupakan kewajiban seorang muslim yang mampu secara ekonomi.

- h. Prinsip keadilan, terpenuhinya nilai-nilai keadilan antara pihak yang melakukan akad muamalah.
- i. Prinsip amanah, yaitu kepercayaan, kejujuran, tanggungjawab.<sup>28</sup>

### C. Definisi Kos

Kata kos menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan bentuk singkatan dari kata in-de-kos yang memiliki arti tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan) atau biasa dinamakan memondok. Sedangkan rumah kos adalah rumah atau kamar yang disediakan untuk tempat tinggal yang dipungut sejumlah pembayaran untuk jangka waktu paling sedikit 1 (satu) bulan.<sup>29</sup>

Seseorang yang memberikan jasa dan fasilitas kamar kos biasanya adalah pemilik kos yang berhak atas barang yang disewakan. Sedangkan orang yang tinggal dan membayar upah atas jasa dan fasilitas yang diterimanya dinamakan penyewa. Biasanya antara penyewa dan yang menyewakan kos melakukan perjanjian di awal untuk hak dan kewajiban bagi pemilik kos maupun penyewa.<sup>30</sup>

Usaha mendirikan bangunan kos pada dasarnya memiliki tujuan dan manfaat bagi pemilik dan penyewa kos. Bagi pemilik kos melakukan sewa atas barang dan jasanya untuk memberikan tempat tinggal bagi

---

<sup>28</sup>Hendi suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 114-115.

<sup>29</sup> KBBI Online, dikutip <https://kbbi.web.id/indekos.html>. diakses 1 Januari 2023.

<sup>30</sup>Rebecca Kallo, dkk, "Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan", *Jurnal Lex Suprema*, Vol. III Nomor 1, Maret 2021, hlm 32.

penyewa yang sedang mencari tempat tinggal hal tersebut berpeluang bagi pemilik kos agar mendapat penghasilan. Sedangkan penyewa kos memiliki tujuan untuk mendapatkan tempat tinggal untuk keperluan tertentu yang dibutuhkan dan menjadi peluang bagi penyewa yang dikategorikan jauh dari rumah.<sup>31</sup>

Dalam sewa penyewa antara pemilik kos dan penyewa memiliki hak dan kewajibannya masing-masing yang harus dipertanggungjawabkan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka akan terjadi wanprestasi baik itu yang dirugikan pemilik maupun penyewa kos. Terdapat pula perda sukoharjo pasal 22 ayat 2 dijelaskan mengenai pengumpulan foto kopi KTP penyewa kepada pemilik kos dan wajib melaporkan penghuninya kepada Kepala Desa/Lurah melalui pengurus Rukun Tetangga setempat secara periodik.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Rebecca Kallo, dkk, *Keabsahan Sewa,...*, hlm 32.

<sup>32</sup>Peraturan Daerah Sukoharjo, Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Ketertiban Umum, pasal 22 ayat 2, hlm.16.

### **BAB III**

## **GAMBARAN SISTEM SEWA MENYEWA DI WISMA KOS FATHONAH, KOS AMIRA, DAN KOS ARISTI**

### **A. Gambaran Umum**

Dusun Grogolan adalah dusun yang terletak di desa pucangan, kartasura tepatnya dibelakang kopasus dan disekitar kampus UIN Raden Mas Said Surakarta. Sistem penduduk yang tergolong tertata dan keamanannya terjaga. Memiliki penduduk asli yang tidak cukup banyak namun tidak menjadi halangan untuk bekerja bersama membangun desa yang aman dan tentram. Meski penduduknya tidak terlalu banyak akan tetapi banyak penduduk asli grogolan membuat rumah sewa ditempat tersebut. Tidak heran jika penduduk disitu terlihat banyak sebab banyak penyewa yang menempati sewa kos terutama mahasiswa.<sup>1</sup>

Pengertian kos atau yang sering disebut dengan rumah kos adalah sejenis kamar sewa yang disewakan selama jangka kurun waktu tertentu sesuai dengan perjanjian dan harga yang disepakati antara penyewa dan pemilik kos.<sup>2</sup> Kos yang disewakan untuk mahasiswa yang berlokasi di Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura daerah yang sebagian besar kos khusus perempuan yang tergolong strategis dekat dengan keberadaan kampus UIN Raden Mas Said Surakarta. Hal tersebut menjadi daya tarik

---

<sup>1</sup>Lukman, Ketua RT, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 09.30- 09.40 WIB.

<sup>2</sup>Sri Endang, "Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata," *Jurnal Lex Suprema*, (Balikpapan), Vol 3 Nomor 1, 2021, hlm.53.

mahasiswa untuk menjadi tempat tinggal bagi mereka yang termasuk dalam kategori sesuai kantong mahasiswa. Kurang lebih sekitar 20 kos-kosan dengan 18 pemilik yang mendirikan di desa tersebut dan dikontrakan untuk mahasiswa.<sup>3</sup> Terdapat tiga pemilik dan delapan penyewa kos yang akan dijadikan penelitian di kos Fathonah, Amira, dan Aristi. Peneliti melihat berdasarkan kasus yang hampir sama terjadi oleh mahasiswi tersebut melalui wawancara. Penyewa yang merupakan mahasiswi mengeluhkan tentang kecemasan terhadap barang miliknya yang berada di kos yang disewakan kembali oleh pemilik kos.<sup>4</sup>

### 1. Kos Fathonah



Gambar 1 Kos Fathonah  
(Sumber : Dokumen Pribadi)

Kos Fathonah adalah tempat tinggal yang disewakan untuk mahasiswa terkhusus perempuan. Kos ini bertempat di Dusun Grogolan tepatnya di jalan gang brotoseno 1 (satu) samping masjid. Memiliki beberapa kamar yang bisa ditempati dua orang

---

<sup>3</sup> Lukman, Ketua RT, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 10.00- 10.10 WIB.

<sup>4</sup> Lina, Penyewa , *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 14.25-15.03 WIB.



perkamarnya maupun setiap orang menempati satu kamar. Terdapat 16 kamar yang disewakan dan 23 mahasiswa serta 2 orang yang berstatus bekerja yang menempati di kos fathonah tersebut.<sup>5</sup>

Fasilitas kos yang memadai seperti tersedianya tempat tidur, bantal, almari adalah fasilitas yang diberikan secara pribadi. Sedangkan fasilitas umumnya adalah wifi, dapur umum, tempat jemuran, serta dilengkapi ruang santai dengan fasilitas televisi didalamnya.<sup>6</sup>

Pemilik kos ini mengatakan ada beberapa kamar di kos fathonah dari mulai fasilitas kamar mandi di dalam dan ada juga kamar mandi di luar. Biaya sewa kamar mandi dalam dan kamar mandi di luar memiliki perbedaan. Mulai dari proses awal sewa menyewa juga dijelaskan peraturan serta sistem pembayaran di kos fathonah.<sup>7</sup>

Ada beberapa peraturan yang dibuat pemilik kos mulai dari kebersihan, jam keluar malam termasuk jam kunjung dalam bertamu. Peraturan jam keluar malam adalah sampai pukul 22.00 WIB dan untuk jam berkunjung tamu di hari senin-jum'at adalah

---

<sup>5</sup> Lukman, Pemilik Kos Fathonah, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 09.40-09.43 WIB.

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> Ibid.

pukul 21.00 WIB dan untuk di hari sabtu dan minggu sampai pukul 22.00 WIB.<sup>8</sup>

## 2. Kos Amira



Gambar 2 Wisma Kos Amira  
(Sumber : Dokumen Pribadi)

Kos Amira adalah wisma kos khusus untuk perempuan terutama mahasiswa. Kos ini bertempat di jalan utama grogolan tepatnya di depan gang brotoseno 1 (satu). Ada beberapa kamar yang terdapat di wisma kos amira yang setiap kamarnya dapat ditempati maksimal 2 (dua) orang penyewa. Terdapat 8 (delapan) kamar di dalam kos tersebut dan ditempati oleh 11 (sebelas) penyewa dan semuanya adalah mahasiswa UIN Raden Mas Said Surakarta. Tiga kamar ditempati oleh setiap kamarnya dua mahasiswa dan lima kamar lainnya ditempati hanya satu mahasiswa/kamar.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Mala, Pemilik Kos Amira, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 14.25-15.03 WIB.

Wisma kos Amira juga memiliki fasilitas yang sangat memadai seperti tersedianya kamar tidur, meja belajar dan almari yang diberikan secara pribadi di setiap kamar penyewa. Tidak hanya itu, kos ini juga memiliki fasilitas umum seperti Wi-fi, dapur umum, serta tempat jemuran.<sup>10</sup>

Dengan jumlah kamar yang terbilang sedikit yaitu hanya 8 (delapan) kamar pemilik kos memberikan fasilitas kamar mandi dalam untuk setiap kamarnya. Setiap penyewa membayar biaya yang berbeda antara per kamar dua orang dan per kamar satu orang. Segala peraturan dan biaya bagi penyewa kos sudah dijelaskan ketika penyewa akan menyewa kamar tersebut.<sup>11</sup>

Ada beberapa peraturan yang dibuat pemilik kos agar terjamin ketertiban dan keamanannya. Peraturan tersebut seperti menjaga kebersihan di luar kamar maupun dalam kamar, peraturan jam keluar malam dan peraturan bagi jam kunjung bagi yang ingin bertamu. Peraturan bagi pengunjung yang ingin bertamu yaitu hanya diperbolehkan sampai pukul 21.00 WIB. Untuk tamu kos hanya diperbolehkan perempuan, bagi laki laki dilarang masuk dan

---

<sup>10</sup> Mala, Pemilik Kos Amira, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 14.25-15.03 WIB.

<sup>11</sup> Ibid.

bertamu di kos amira. Bagi penyewa di wisma kos diberikan peraturan jam keluar malam sampai pada pukul 22.00 WIB.<sup>12</sup>

### 3. Kos Aristi



Gambar 3 Kost Putri Aristi  
(Sumber : Dokumen Pribadi)

Kos Aristi adalah tempat tinggal yang disewakan khusus untuk perempuan. Kos putri Aristi berada di Dusun Grogolan tepatnya di gang brotoseno 2 (dua) posisinya paling ujung gang didepan ladang kosong. Memiliki beberapa kamar di dalamnya yang setiap kamarnya dapat ditempati oleh satu sampai dua orang penyewa. Terdapat 10 (sepuluh) kamar di dalamnya yang ditempati oleh 14 penyewa, untuk 4 kamar yang setiap kamarnya ada dua orang yang berstatus mahasiswa. Satu kamar ditempati oleh penyewa yang berstatus guru dan 5 (lima) kamar lainnya ditempati mahasiswa yang setiap kamarnya ada satu penyewa. Fasilitas kos yang memadai seperti tersedianya tempat tidur, almari, dan meja belajar adalah fasilitas yang diberikan secara pribadi. Sedangkan

---

<sup>12</sup> Ibid.

fasilitas umumnya adalah wifi, dapur umum, tempat jemuran yang berada di balkon atas, serta terdapat fasilitas televisi di dalamnya.<sup>13</sup>

Wisma kos aristi ini menyediakan kamar mandi luar untuk umum di dalamnya yang berjumlah 4 kamar mandi yang digunakan untuk semua penyewa. Setiap penyewa juga ditanggung biaya yang berbeda antara perkamar dua orang dan perkamar satu orang. Segala peraturan dan biaya bagi penyewa kos sudah dijelaskan ketika penyewa akan menyewa kamar tersebut.<sup>14</sup>

Ada beberapa peraturan yang harus dipatuhi penyewa untuk menjaga kebersihan, keamanan dan ketertiban. Kos ini dijaga kebersihan-nya oleh pemilik kos. Setiap seminggu sekali/dua kali pemilik kos membersihkan kos secara rutin dan untuk menjaga keamanan supaya terjamin dan penyewa merasa aman dan nyaman. Ada juga peraturan bagi pengunjung yang ingin bertamu hanya diperbolehkan bertamu sampai pukul 21.00 WIB. Bagi penyewa kamar diberikan peraturan jam malam sampai pukul 22.00 WIB dan jika ada kepentingan yang mendesak diperbolehkan pulang larut malamj akan tetapi harus ijin kepada pemilik kos dan teman kos.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Linda, Pemilik Kos Aристи, *Wawancara Pribadi*, 12 Februari 2023, Pukul 11.00-11.10 WIB.

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Ibid.

## B. Proses Sewa-menyewa Kos

Sewa menyewa adalah perjanjian dimana dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran yang dipenuhi oleh pihak tersebut.<sup>16</sup> Dalam perjanjian dapat dibedakan menjadi dua yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis atau lisan. Perjanjian sewa menyewa di kos fathonah, aristi, dan amira di Dusun Grogolan, pucangan, kartasura dilakukan dengan perjanjian lisan. Dalam perjanjian sewa menyewa ketiga kos tersebut dilakukan ketika di awal perjanjian sewa menyewa.<sup>17</sup>

Ketentuan pembayaran di kos grogolan merupakan kebijakan dari setiap pemilik kos di desa tersebut. Sistem pembayaran yang dilakukan di kos Fathonah adalah bulanan atau setiap bulan melakukan pembayaran secara rutin.<sup>18</sup> Kos Amira menjalankan sistem pembayaran secara rutin setiap bulanya.<sup>19</sup> Sedangkan sistem pembayaran yang di lakukan kos Aristi adalah setiap semester dan bisa dicicil tiga kali pembayaran.<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup>Damianus, “Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kantor”, ‘*Jurnal Anologi Hukum*’,(Denpasar), Vol 2 Nomor 2, 2020, hlm.221.

<sup>17</sup> Sri Endang, *Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan....*, hlm.537.

<sup>18</sup> Lukman, Pemilik Kos Fathonah, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 10.20-10.23 WIB.

<sup>19</sup> Mala, Pemilik Kos Amira, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 14.25-15.03 WIB.

<sup>20</sup> Linda, Pemilik Kos Aristi, *Wawancara Pribadi*, 12 Februari 2023, Pukul 11.23-11.26 WIB.

Wawancara dilakukan kepada pemilik kos Fathonah yang berada di gang brotoseno satu tepatnya di samping masjid. Hasil wawancara mengenai alasan memberlakukan sewa kamar yang masih dalam kontrak kepada penyewa baru yaitu karena “Ketika ada penyewa yang membutuhkan tempat tinggal dalam keadaan mendesak diijinkan ada penyewa baru dengan jangka waktu singkat dalam masa sewanya.”<sup>21</sup>

Lebih lanjut, pemilik wisma kos Amira yang berada di depan gang brotoseno satu menyampaikan alasan memberlakukan sewa kamar yang masih dalam kontrak kepada penyewa baru yaitu karena “Dalam peraturan kos tidak diperbolehkan adanya tamu menginap dan jika ada tamu penyewa yang mendesak dan berkepentingan maka diperbolehkan akan tetapi harus membayar uang sewa demi keamanan bersama.”<sup>22</sup>

Pemilik kos Aristi juga menambahkan alasan memberlakukan sewa kamar yang masih dalam kontrak kepada penyewa baru yaitu dikarenakan dalam keadaan mendesak disebabkan kegiatan kampus maka disewakan kembali kamar yang kosong karena ditinggalkan oleh pemilik sebelumnya.<sup>23</sup>

Praktik sewa menyewa setiap kos mengenai fasilitas apa saja yang diberikan antara kos Fathonah, Amira, dan Aristi hampir sama. Akan

---

<sup>21</sup> Lukman, Pemilik Kos Fathonah, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 10.42-10.50 WIB.

<sup>22</sup> Mala, Pemilik Kos Amira, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 14.25-15.03 WIB.

<sup>23</sup> Linda, Pemilik Kos Aristi, *Wawancara Pribadi*, 12 Februari 2023, Pukul 11.55-12.00 WIB.

tetapi ada permasalahan dalam pemberian fasilitas terhadap tamu penyewa. Wawancara dilakukan kepada pemilik kos Fathonah, Amira, dan Aristi menyampaikan bahwa ketiga kos tersebut tidak memberikan fasilitas tambahan akan tetapi diperbolehkan menggunakan fasilitas pemilik sebelumnya.<sup>24</sup>

Sistem pembayaran antara penyewa dan tamu yang menginap atau penyewa baru berbeda dan terbilang lebih murah daripada penyewa aslinya. Hasil wawancara kepada pemilik kos Fathonah mengenai bagaimana sistem pembayaran pada tamu penyewa diterapkan pembayaran perhari namun jika sampai sebulan akan lebih murah alasannya menggunakan fasilitas satu untuk dua orang.”<sup>25</sup>

Lebih lanjut, pemilik kos Amira mengatakan sistem pembayaran pada tamu penyewa dan alasan yang membedakannya.”Untuk sistem pembayaran bagi tamu penyewa/ penyewa baru berbeda dengan penyewa lama. Sistem pembayaran perhari karena fasilitas yang diberikan sama dengan penyewa.”<sup>26</sup>

Kos Aristi juga menambahkan mengenai bagaimana sistem pembayaran pada tamu penyewa dan alasan yang membedakannya. “Mengenai sistem pembayaran dibedakan dihitung harian karena

---

<sup>24</sup>Lukman, Pemilik Kos Fathonah, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 10.50-10.52 WIB.

<sup>25</sup>Ibid.

<sup>26</sup> Mala, Pemilik Kos Amira, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 14.25-15.03 WIB.



menikmati fasilitas yang sama dan tamu juga hanya menempati kamar sementara.”<sup>27</sup>

Selama proses sewa menyewa antara pihak pemilik kos dan penyewa ternyata terdapat kebijakan yang sepihak dari pemilik kos. Ketika meninggalkan kos penyewa lama masih terikat kontrak akan tetapi tanpa sepengetahuannya pemilik kos menyewakan kembali kamarnya. Hal ini menimbulkan perbedaan pendapat dan permasalahan dalam proses sewa menyewa kos. Sistem sewa menyewa dengan perjanjian kontrak yang hanya dilakukan secara lisan oleh para pihak juga menjadi permasalahannya.<sup>28</sup> Peneliti mewawancarai beberapa pihak penyewa yang merasa dirugikan di kos Fathonah, Amira, dan Aristi. Para penyewa kos tersebut adalah penyewa lama dan penyewa baru yang menempati kamar yang masih dalam masa sewa pihak lain.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan kepada penyewa lama yang bernama Lina. Beliau merupakan mahasiswa semester 6 di UIN Raden Mas Said Surakarta yang menyewa kos di Fathonah. Penyewa menyampaikan meninggalkan kos dengan cukup lama karena urusan pribadi di kampung dan tidak mengetahui bahwa kamar yang ditempatinya disewakan kembali.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Linda, Pemilik Kos Aristi, *Wawancara Pribadi*, 12 Februari 2023, Pukul 12.00-12.12 WIB.

<sup>28</sup> Sri Endang, *Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan...*, hlm.538.

<sup>29</sup> Lina, Penyewa Lama Kos Fathonah, *Wawancara Pribadi*, 10 Februari 2023, Pukul 20.58-22.15 WIB.

Lebih lanjut, penyewa lama juga dari kos Fathonah yang bernama Atika. Beliau merupakan mahasiswa semester 4 di UIN Raden Mas Said Surakarta. Dari hasil wawancara penyewa berpamitan untuk pulang dalam beberapa hari tetapi pemilik kos belum memberitahu jika akan menyewakan kembali kamar kos penyewa, setelah penyewa pulang ke kos pemilik kos memberitahu bahwa kamar kosnya disewakan oleh penyewa lain selama 2 hari.<sup>30</sup>

Hasil wawancara selanjutnya dari penyewa lama yang bernama Nawang. Beliau adalah mahasiswa semester 6 di UIN Raden Mas Said Surakarta yang menyewa kos di Amira. Dari hasil wawancara mengatakan bahwa penyewa berpamitan kepada pemilik kos untuk pulang kampung dan tidak mengetahui bahwa beberapa hari setelah tidak ditempati kamar disewakan kembali tanpa pemberitahuan oleh pemilik kos. Selain itu penyewa mengetahui kamar kosnya ditempati lagi atas pemberitahuan penyewa baru.<sup>31</sup>

Penyewa selanjutnya bernama Wini yang merupakan penyewa lama kos Aristi. Beliau merupakan mahasiswa semester 8 di UIN Raden Mas Said Surakarta. Beliau menuturkan bahwa tidak mengetahui bahwa

---

<sup>30</sup>Atika, Penyewa Lama Kos Fathonah, *Wawancara Pribadi*, 10 Februari 2023, Pukul 16.02-16.10 WIB.

<sup>31</sup> Nawang, Penyewa Lama Kos Amira, *Wawancara Pribadi*, 11 Februari 2023, Pukul 14.23-14.27 WIB.

kamar kos yang ditempati disewakan kembali oleh pemilik kos karena tidak ada komunikasi dari pemilik kos.<sup>32</sup>

Kemudian wawancara terhadap penyewa kos yang masih dalam masa sewa penyewa sebelumnya. Hasil wawancara yang dilakukan kepada penyewa baru bernama Salsadila mahasiswa semester 8 di UIN Raden Mas Said Surakarta yang menyewa kos di Fathonah. Beliau menuturkan alasan menyewa kamar kos yang masih dalam sewa pihak lain karena kepentingan yang mendesak dan menyewa kamar hanya untuk 10 hari.<sup>33</sup>

Penyewa dari kos Fathonah yang bernama Sherly yang merupakan mahasiswa semester 2 di UIN Raden Mas Said Surakarta menambahkan alasan mengapa menyewa kamar yang masih dalam sewa penyewa lain karena sebelumnya tidak mengetahui bahwa kamar tersebut sudah ada pemiliknya dan penyewa juga hanya menyewa kamar kos tersebut 2 hari dengan alasan mendesak karena kegiatan kampus.<sup>34</sup>

Hasil wawancara selanjutnya dari penyewa yang menyewa kembali kamar kos Amira yang masih dalam kontrak penyewa sebelumnya. Penyewa tersebut bernama Ema merupakan mahasiswa semester 8 di UIN Raden Mas Said Surakarta. Alasan menyewa kamar tersebut karena untuk

---

<sup>32</sup>Wini, Penyewa Lama Kos Aristi, *Wawancara Pribadi*, 10 Februari 2023, Pukul 09.12-09.20 WIB.

<sup>33</sup>Salsadila, Penyewa Baru Kos Fathonah, *Wawancara Pribadi*, 12 Februari 2023, Pukul 08.13- 08.15 WIB.

<sup>34</sup>Sherly, Penyewa Baru Kos Fathonah, *Wawancara Pribadi*, 16 Februari 2023, Pukul 10.15- 10.20 WIB.

keperluan magang dan juga memberitahu kepada penyewa sebelumnya bahwa kamar yang ditempatinya adalah kamar temanya.<sup>35</sup>

Terakhir mengenai alasan menyewa kamar kos yang masih dalam masa sewa pihak lain yaitu wawancara dari penyewa kos Amira. Hasil wawancara kepada penyewa yang bernama Fatikhah mahasiswa semester 4 di UIN Raden Mas Said Surakarta. Alasan penyewa menyewa kamar kos untuk keperluan acara organisasi di kampus selama 2 minggu.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup>Ema, Penyewa Baru Kos Amira, *Wawancara Pribadi*, 11 Februari 2023, Pukul 15.38-16.44 WIB.

<sup>36</sup>Fatikhah, Penyewa Baru Kos Aristi, *Wawancara Pribadi*, 15 Februari 2023, Pukul 15.19-15.25 WIB.

## **BAB IV**

### **ANALISIS AKAD *IJARAH* TERHADAP PRAKTIK SEWA KAMAR KOS YANG MASIH DALAM MASA SEWA PIHAK LAIN**

#### **A. Analisis Praktik Sewa Kamar Kos Yang Masih Dalam Masa Sewa Pihak Lain di Kos Fathonah, Amira, dan Aristi**

Praktik sewa menyewa rumah kos termasuk ke dalam kegiatan ekonomi terlebih sebagai umat muslim pasti tidak akan terlepas dengan adanya ekonomi syariah. Dapat dikatakan bahwa ekonomi syariah merupakan penafsiran dan praktik ekonomi yang dilakukan oleh umat islam yang tidak bebas dari kesalahan dan kelemahan. Analisis ekonomi setidaknya dilakkan dalam tiga aspek yaitu norma dan nilai dasar islam, batasan ekonomi dan status hukum, dan aplikasi analisis sejarah.<sup>1</sup>

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dalam perjanjian sewa menyewa kos banyak digunakan para pihak pada umumnya karena dengan adanya perjanjian sewa menyewa dapat membantu para pihak baik penyewa maupun pemilik kos akan saling mendapatkan keuntungan.<sup>2</sup>

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa dilakukan antara penyewa dengan pemilik sewa yang keduanya memiliki hubungan hukum yakni

---

<sup>1</sup> Janwari, *Pemikiran Ekonomi Islam*, (Remaja Rosda Karya:Bandung, 2015), hlm. 82.

<sup>2</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*,(Sinar Grafika:Jakarta, 2016), hlm.179.

adanya hak dan kewajiban bagi para pihak.<sup>3</sup> Adapun hak dan kewajiban tersebut sudah dibuat para pihak atas kesepakatan kedua belah pihak di awal perjanjian sewa menyewa. Perjanjian dalam sewa menyewa kos bisa berupa perjanjian secara tulis maupun secara lisan. Tetapi dalam sewa menyewa kos lebih sering menggunakan perjanjian secara lisan dan langsung.<sup>4</sup>

Sedangkan praktik sewa menyewa yang dilakukan di kos Dusun Grogolan terutama kos Fathonah, Amira, dan Aristi mempraktikkan sewa menyewa kos secara lisan atau langsung melakukan akad. Sebelum penyewa menempati kamar kos pemilik kos memberikan penjelasan mengenai peraturan yang dibuat pemilik kos pada saat di awal akad sewa menyewa. Dalam praktiknya juga antara kebijakan, hak dan kewajiban serta peraturan yang dijelaskan oleh pemilik kos dijelaskan secara lisan dan langsung. Hak yang menjamin kepada penyewa untuk memakai dan menggunakan barang yang disewakan dengan aman selama perjanjian sewa-menyewa dan kewajiban penyewa dalam membayar uang sewa sesuai kesepakatan bersama. Pembayaran uang sewa di kos Fathonah, Amira, dan Aristi berbeda-beda, dari yang dibuat angsuran persemester

---

<sup>3</sup> Ni Ketut Supasti, "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa Menyewa Tanah", *Jurnal Kerta Semaya*, (Denpasar), Vol.03, No.04, 2015, hlm.24

<sup>4</sup>Ibid.

seperti kos aristi dan perbulan seperti yang diberlakukan di kos fathonah dan amira.<sup>5</sup>

Dalam pelaksanaan sewa menyewa kamar kos ketika masih terikat perjanjian atau belum berakhir masa sewa dari penyewa, pemilik kos menyewakan kembali kamar kos tersebut kepada orang lain. Dengan tanpa sepengetahuan penyewa, pemilik kos menyewakan kos nya kembali kepada pihak lain sedangkan penyewa sebelumnya masih membayar uang sewa kepada pemilik kos. Berdasarkan dari wawancara pemilik kos dan beberapa penyewa di kos fathonah, aristi, dan amira mengatakan bahwa pemilik kos menyewakan kamar yang masih dalam masa sewa dikarenakan atas dasar kasihan kepada penyewa baru. Sedangkan penyewa sebelumnya mengosongkan kamar kos yang masih disewa karena kepentingan pribadi. Beberapa penyewa lama juga mengatakan meninggalkan kamar kos karena untuk pergi liburan ke kampung halaman dll.<sup>6</sup>

Berdasarkan wawancara yang diperoleh peneliti terdapat kesalahpahaman antara pemilik dan penyewa kamar kos. Beberapa penyewa kamar kos di kos fathonah dan aristi yang belum berakhir masa sewanya ketika meninggalkan kos tidak berpamitan kepada pemilik kos. Sedangkan alasan pemilik kos menyewakan kembali kamar kos yang

---

<sup>5</sup> Wini, Penyewa Lama Kos Aристи, *Wawancara Pribadi*, 10 Februari 2023, Pukul 14.02-14.10 WIB.

<sup>6</sup> Salsadila, Penyewa Baru Kos Fathonah, *Wawancara Pribadi*, 12 Februari 2023, Pukul 08.13- 08.15 WIB.

masih dalam masa sewa tersebut mengira sudah tidak ditempati dan atas dasar kasihan. Selain itu pemilik kos fathonah, amira, dan aristi juga tidak meminta izin kepada penyewa sebelumnya saat menyewakan kembali kamar kos yang masih dalam masa sewa atas dasar mendesak.<sup>7</sup> Dengan dapat dilihat dari pemilik kos yang membiarkan penyewa lain menyewa kamar yang masih ditempati oleh penyewa sebelumnya menjadikan penyewa lama merasa tidak aman atas barang-barang yang masih berada di kamar yang masih disewanya.<sup>8</sup>

## **B. Analisis Praktik Sewa Kamar Kos Yang Masih Dalam Masa Sewa Pihak Lain Ditiinjau Dari Akad *Ijārah***

*ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>9</sup> Adapun yang menjadi prinsip dalam bermuamalah (sewa menyewa) yaitu, prinsip tauhid, prinsip halal, prinsip maslahah, prinsip ibadah, prinsip kebebasan bertransaksi, prinsip kerjasama, prinsip membayar zakat, prinsip, prinsip keadilan, dan prinsip amanah. Kebebasan dalam bertransaksi, kerja sama, suka sama suka dan tidak ada pihak yang di

---

<sup>7</sup>Mala, Pemilik Kos Amira, *Wawancara Pribadi*, 9 Februari 2023, Pukul 14.25-15.03 WIB.

<sup>8</sup> Lina, Penyewa Lama Kos Fathonah, *Wawancara Pribadi*, 10 Februari 2023, Pukul 14.02- 14.10 WIB.

<sup>9</sup> Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maaliyah (Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah)*, (Yogyakarta: Bintang Semesta Media), 2022, hlm.153.



dirugikan dengan didasari dengan akad yang sah, keadilan dan kepercayaan serta tanggung jawab.<sup>10</sup>

Dalam sewa menyewa yang terjadi di dusun Grogolan tepatnya kos Fathonah, Amira, dan Aristi terdapat kejanggalan yang terjadi yaitu ketika pemilik kos menyewakan kembali kamar kos yang masih dalam masa sewa pihak lain. Pemilik kos menyewakan kembali tanpa memberitahukan penyewa sebelumnya serta tidak ada kesepakatan mengenai hal tersebut. Sedangkan penyewa masih terikat kontrak dan memenuhi kewajiban sebagai penyewa yaitu membayar penuh uang sewa kos.

Adapun analisis mengenai penyewaan kembali kamar kos yang masih dalam masa sewa di kos Fathonah, Amira, dan Aristi ditinjau dari akad *Ijārah* yang terdiri dari rukun dan syarat sahnya, landasan hukum, dan hak dan kewajiban bagi para pihak sebagai berikut:

### 1. Rukun dan Syarat

Berdasarkan rukun dan syarat *Ijārah* antara lain:<sup>11</sup>

- a. *aqid*, yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa)
- b. *şigat* yaitu *ijāb* dan *qabūl*
- c. *ujrah* (uang sewa atau upah)

---

<sup>10</sup> Janwari, *Pemikiran Ekonomi Islam...*, hlm.102.

<sup>11</sup> Jamaluddin, ‘Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam’, *At-Tamwil : Kajian Ekonomi Syariah*, (Kediri), Vol. 1 Nomor 1, 2019, hlm 24-25.

- d. manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.

Syarat-syarat *ijārah* juga terdiri dari empat jenis, yaitu;<sup>12</sup>

- a. Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqāq*) disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap, melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta) dan saling meridhai.
- b. Syarat *nafadz* (berlangsungnya akad) *Ṣigat ijāb qabūl* antara *mu'jir* dan *musta'jir*, *ijāb qabūl* sewa menyewa dan upah mengupah.
- c. Syarat sahnya akad disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah
- d. Syarat mengikatkan akad (syarat *luẓum*). Manfaat yang menjadi objek al-*Ijārah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berupa lama manfaat itu di tangan penyewanya.

---

<sup>12</sup>Jamaluddin, 'Elastisitas Akad Al-Ijarah,...', hlm.26

Berdasarkan analisis peneliti mengenai rukun dan syarat *Ijārah* pada sewa menyewa kos yang masih dalam masa sewa pihak lain yaitu aqid orang yang menyewakan antaranya pemilik kos Fathonah, Aristi, dan Amira kemudian pihak yang menyewa adalah beberapa penyewa lama dan baru dari ketiga kos tersebut. Pemilik kos dan penyewa kos berdasarkan syaratnya telah terpenuhi yaitu baligh, berakal, cakap, mengendalikan harta dan saling meridhai. Saat berlangsungnya akad pemilik dan penyewa sudah saling sepakat mengenai pembayaran uang kos baik itu secara bulanan maupun persemester secara diangsur tiga kali. Kemudian syarat mengikatkan akad ( syarat *luẓum*). Manfaat yang menjadi objek adalah kamar kos dan segala perlengkapan di dalamnya seperti kasur, almari, meja belajar, wifi dan kamar mandi sudah dijelaskan oleh pemilik kos.

Berdasarkan rukun dan syarat *Ijārah* praktik sewa menyewa di kamar kos Fathonah, Amira, dan Aristi dianggap sah karena telah memenuhi segala rukun dan syarat secara benar. Tidak terdapat pelanggaran syariat islam ketika di awal perjanjian antara pemilik dan penyewa kamar kos karena saling sepakat atas perjanjian yang dibuat di awal.

Praktik sewa menyewa di kos fathonah, amira, dan aristi berawal dari akad yang sah akan tetapi dengan berjalanya waktu sewa menyewa kamar kos terdapat kesengajaan pemilik kos yang

menyewakan kamar kos tanpa sepengetahuan penyewa sebelumnya. Dalam praktik sewa menyewa kamar kos penyewa masih terikat akad karena belum masuk masa berakhirnya akad bahkan tidak ada kesepakatan ataupun perjanjian diawal mengenai penyewaan kembali kamar kos yang masih dalam masa sewa. Berdasarkan KHES Pasal 297 yang berbunyi: “*Akad Ijārah dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.*”<sup>13</sup> Akan tetapi dalam prakteknya pemilik kos tidak meminta ijin kepada penyewa sebelumnya mengenai penyewaan kembali kamar kos yang masih dalam masa sewa penyewa sebelumnya.

## 2. Kaidah Fiqih

### Kaidah Ketiga Puluh Tiga

إِذَا تَزَاوَمَتِ الْمَصَالِحُ قُدِّمَ الْأَعْلَى مِنْهَا وَإِذَا تَزَاوَمَتِ الْمَفَاسِدُ قُدِّمَ الْأَخْفُ مِنْهَا

Artinya: Jika ada beberapa kemaslahatan bertabrakan, maka maslahat yang lebih besar (lebih tinggi) harus didahulukan. Dan jika ada beberapa mafsadah (bahaya, kerusakan) bertabrakan, maka yang dipilih adalah mafsadah yang paling ringan.

Kaidah ini menjelaskan, apabila ada beberapa kemaslahatan yang tidak mungkin digabungkan (diraih ataupun dikerjakan sekaligus), maka kemaslahatan yang lebih besar yang didahulukan.

Karena pada (urusan yang mengandung) kemaslahatan lebih besar

---

<sup>13</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah”, Mahkamah Agung RI, (Jakarta), 15 Agustus 2015, hlm 82.

itu ada tambahan kebaikan dan lebih dicintai oleh Allâh Azza wa Jalla . Adapun jika beberapa maslahat tersebut bisa dikumpulkan dan bisa didapatkan semuanya maka itulah yang lebih diutamakan lagi. Sebaliknya, apabila berkumpul beberapa masfsadat (keburukan) yang terpaksa harus ditempuh salah satu darinya, maka dipilih yang paling ringan mafsadatnya. Adapun jika mafsadat-mafsadat tersebut bisa dihindari semuanya, maka itulah yang diharapkan.<sup>14</sup>

Jika kita korelasikan mengenai sewa menyewa kamar kos yang masih dalam masa sewa pihak lain yang dilakukan oleh pemilik kos Fathonah, Amira, dan Aristi pemilik kos menyewakan kembali kamar kos tersebut karena kasihan terhadap penyewa baru. Dalam wawancara peneliti beberapa penyewa baru adalah mahasiswi yang menyewa kos tersebut karena alasan mendesak. Penyebab diantaranya adalah rumah jauh dan ada kepentingan organisasi sampai larut malam sehingga tidak memungkinkan untuk langsung pulang. Jadi jika ditinjau dari kaidah fiqh akad *Ijārah* dengan itu pemilik kos memilih menyewakan kembali kos yang masih dalam masa sewa pihak sebelumnya tanpa harus meminta persetujuan penyewa lama karena menghindari dari kejadian yang tidak diinginkan nantinya oleh mahasiswi tersebut seperti kecelakaan, begal dan segala kemungkinan buruk yang

---

<sup>14</sup> Fathurrahman Azhari, *Qawaid Fiqhiyyah, ...*, hlm.98.

terjadi di jalan. Karena apabila berkumpul beberapa mafsadat (keburukan) yang terpaksa harus ditempuh salah satu darinya, maka dipilih yang paling ringan mafsadatnya.

### 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Ada beberapa hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan dan ada juga hak dan kewajiban dari pihak penyewa. Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Jadi jika ditinjau dari hak para pihak penyewa maupun pemilik kos sudah sesuai karena penyewa telah memberikan upah atau membayar uang sewa atas kamar kos atas hak dari pemilik kos. Kemudian pemilik kos juga telah menyewakan kamar kos dan memberikan segala fasilitas didalamnya secara baik.

Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan sudah dijelaskan pada KUH Perdata pasal 1550-1554 sebagai berikut.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Tim Redaksi BIP, *KUHPer(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2018), hlm.407-408.

PASAL	ANALISIS
Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.	Dalam sewa menyewa kamar kos Fathonah, Amira, dan Aristi pemilik kos sudah menyerahkan secara penuh kamar kos dengan segala fasilitas kasur, almari, meja, kamar mandi, <i>wifi</i> , dll ketika akad disepakati dan setelah membayar uang kos.
Memelihara dan menjamin barang yang disewakan dengan baik dan aman selama perjanjian sewa-menyewa. Serta menanggung segala kekurangan dari barang yang dapat merintangai pemakain walaupun pihak yang menyewakan tidak mengetahui sebelumnya.	Pada saat praktik sewa menyewa pemilik kos memelihara barang sewa dengan baik akan tetapi ada beberapa penyewa yang merasa pemeliharaan fasilitas dari kamar seperti lampu dan wifi yang kurang baik. Serta ketika penyewa meninggalkan kamar untuk waktu yang lama, penyewa merasa khawatir dan tidak aman atas barang-barang yang ditingalkan dikamar karena pemilik kos menyewakan kembali kamar kos yang masih dalam masa sewa pihak sebelumnya.
Mengganti kerugian cacatnya	Selama berjalanya sewa menyewa

barang sewa.	kamar kos pemilik maupun penyewa belum menemukan kecacatan pada fasilitas kos.
Tidak diperkenankan mengubah wujud maupun tatanan selama masa sewa.	Selama waktu sewa menyewa berakhir pemilik kos tidak pernah merubah tatanan kamar kos yang sudah disewakan hanya memperbaiki yang rusak.

Berikut beberapa kewajiban yang harus dijalankan oleh pihak penyewa yang telah tertuang pada pasal 1556-1559 KUH Perdata sebagai berikut.<sup>16</sup>

PASAL	ANALISIS
Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.	Dalam sewa menyewa kamar kos Fathonah, Amira, dan Aristi penyewa sudah membayar uang sewa diawal bulan dan beberapa penyewa membayar secara angsuran sesuai perjanjian diawal dengan pemilik kos.
Memakai dan menjaga barang	Selama masa sewa menyewa

<sup>16</sup>Tim Redaksi BIP, *KUHPer*,..., hlm.408-409.



<p>sewa sesuai dengan tujuan menurut perjanjian sewanya.</p> <p>Serta mengganti kerugian kerusakan akibat dari penyewa sendiri ataupun orang-orang didalamnya selama waktu sewa.</p>	<p>berlangsung penyewa senantiasa memakai dan menjaga fasilitas yang diberikan pemilik kos dengan sebaik-baiknya.</p>
<p>Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semula ketika telah selesai masa sewanya.</p>	<p>Setelah masa sewa berakhir penyewa kamar kos hanya membawa barang miliknya sendiri untuk dibawa pulang kerumahnya.</p>
<p>Tidak diperbolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain.</p>	<p>Selama masa sewa berjalan penyewa tidak pernah menyewakan kembali kamar kos akan tetapi pemilik kos yang menyewakan kembali kamar kos yang masih dalam masa sewa tanpa sepengetahuan penyewa.</p>

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan berbagai analisis pembahasan dapat ditarik kesimpulan bahwasanya :

1. Praktik sewa menyewa kos yang berada di Dusun Grogolan, Pucangan, Kartasura yaitu kos Fathonah, Amira, dan Aristi menggunakan sistem sewa menyewa melalui perjanjian secara lisan di awal akad. Berbagai fasilitas kos yang diberikan kepada penyewa seperti almari, meja, kasur, wifi, serta dapur umum. Terdapat juga peraturan di dalamnya untuk menjaga keamanan dan ketertiban penyewa. Dalam sewa menyewa kamar kos terdapat rukun, syarat, serta hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyewa dan pemilik kos. Namun, dengan berjalanya waktu sewa menyewa kos Fathonah, Amira, dan Aristi terdapat kesalahpahaman karena pemilik kos yang menyewakan kembali kos yang masih dalam masa sewa pihak lain tanpa sepengetahuan penyewa sebelumnya.

Adapun praktik sewa menyewa kos yang masih dalam masa sewa pihak lain di tinjau dari Akad *Ijārah* berdasarkan dari rukun dan syarat adalah sah dan tidak melanggar aturan syariah. Dilihat dalam praktik sewa menyewa di kos grogolan yaitu kos Fathonah, Amira, dan Aristi terdapat penyewa yang merasa dirugikan atas kos yang mereka sewa dikarenakan pemilik kos menyewakan tempat yang masih dalam

masa sewa pihak sebelumnya tanpa sepengetahuan penyewa lama. Hal tersebut terjadi karena ada kesalahpahaman antara pemilik kos dan penyewa. Dalam praktiknya pemilik kos melakukan kebijakan sepihak karena pemilik kos merasa iba/kasih terhadap penyewa baru.

Adapun penyebab pemilik kos menyewakan kembali adalah penyewa tersebut kebetulan mahasiswi dan sedang dalam keadaan mendesak dikarenakan kegiatan organisasi sampai larut malam dan tidak memungkinkan untuk pulang. Jadi jika ditinjau dari kaidah fiqh akad *Ijārah* dengan itu pemilik kos memilih menyewakan kembali kos yang masih dalam masa sewa pihak sebelumnya tanpa harus meminta persetujuan penyewa lama karena menghindari dari kejadian yang tidak diinginkan nantinya oleh mahasiswi tersebut seperti kecelakaan, begal dan segala kemungkinan buruk yang terjadi dijalan. Kemudian untuk hak dan kewajiban pemilik dan penyewa kos sudah terpenuhi hanya saja ada beberapa penyewa yang merasa kurang diberikan fasilitas yang tidak baik.

## **B. Saran**

Terdapat beberapa saran yang dinilai perlu untuk disampaikan mengenai penelitian yang telah dilakukan, yang meliputi :

1. Penyewa sebaiknya melakukan perjanjian di awal dengan memperhatikan hak dan kewajibannya serta saling komunikasi kepada pemilik kos agar tidak ada kesalahpahaman dan tidak ada pihak yang dirugikan.

2. Pemilik kos sebaiknya memberikan keterangan yang jelas mengenai penyewaan kembali kamar kos serta peraturan yang dibuat kepada penyewa agar tidak ada kesalahpahaman maupun kebijakan sepihak.
3. Pemilik kos harus lebih memperhatikan setiap keluhan yang disampaikan oleh penghuni kos agar penghuni kos nyaman dan betah.

### **C. Penutup**

Demikian penyusunan skripsi yang telah dikerjakan. peneliti menyadari bahwa skripsi yang sedang dibuat ini tidak luput dari kekurangan. Sehingga perlu adanya perbaikan maupun penambahan. Oleh karena itu peneliti dengan sadar diri dan kerendahan hati mengharap kepada para pembaca untuk mengingatkan. Apabila ada kesalahan dan kekurangan mohon untuk dimaafkan. Dengan adanya penelitian ini peneliti berharap dapat membuka pintu pengetahuan baru dan memberikan manfaat bagi semua pihak.

## Daftar Pustaka

### **Al-Qur'an**

Al-Qur'an, Al-Qur'an dan Terjemahnya (Bandung:Departemen Agama RI),  
Yayasan Penyelenggara Penterjemah al Qur'an, 2013.

### **Buku**

Abu Walid Muhammad Ibn Ahmad Ibnu Rusyd al-Qurtubi al-Andalusi, *Bidayat Al Mujtahid wa Nihayat al-Muqtashid*, Bairut: Dar al-Kutub al Ilmiyah, 2010.

Abu 'Abdullah Muhammad ibn Yazid, *Sunan Ibn Mājah Juz II*, (Beirut: Darul Ma'rifat), 1996.

Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maaliyah (Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah)*, Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2022.

A.W.Munawir, *Kamus Al-Munawir Indonesia-Arab*, (Surabaya: Pustaka Progresif), 2007.

Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:Grafindo Persada,2003.

Burhan Bngin, *Penelitian Kualitatif*, Jakarta:Kencana, 2008.

I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika:Jakarta, 2016, hlm.179.

Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif & Kualitatif*, Yogyakarta:Graha Ilmu, 2006.

Kamil, Umar Abdullah. *al-Qawa'id al-Fiqhiyyah al-Kubra wa Atsaruha fi al Muamalat al-Maliyah*, Mesir: Universitas al-Azhar, t,th.

Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Kenana 2015.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Afabeta, 2009.

Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, Jakarta: Rajawali, 1987.

Ulber Silalahi, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung: PT Refika Aditama, 2010.

### **Jurnal**

Claudia Soleman, Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *Jurnal Lex Privatum* Vol. VI No. 5 Juli 2018.

Damianus, "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kantor," *"Jurnal Anologi Hukum"*, (Denpasar), Vol 2 Nomor 2, 2020.

Husain Insawan, "Al Ijārah dalam Perspektif Hadis: Kajian Hadis dengan Metode Maudhu'iy". *"Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam"*, Kendari), Vol 2 Nomor 1, 2017.

J, Jamaluddin, Elastisitas Akad Al-Ijārah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam, *"Jurnal At-Tamwil Kajian Ekonomi Syariah"*, Vol. 1 No 22. 2019.

Kallo, Rebecca dkk, Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan, *"Jurnal Lex Suprema"*, Volume III Nomor 1, 2021.

Madjid, Saleha, PRINSIP-PRINSIP (ASAS-ASAS) MUAMALAH, *"Jurnal Hukum Ekonomi Syariah"*, Volume 2. No 1, 2018.

N, Nadhira, Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijārah dan Inovasi Dari Akad Ijārah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia, *Jurnal Fundamental Justice*, VOLUME 1 Nomor 2, 2020.

Ni Ketut Supasti, Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa Menyewa Tanah, *Jurnal Kerta Semaya*, (Denpasar), Vol.03, No.04, 2015.

Supriyadi, Avrillia Wulandari Putri et al, Tinjauan Akad Ijārah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost pada Masa Pandemi Covid 19, “*Journal Riset Ekonomi Syariah*”, Volume 1. No. 2, 2021.

Syahid,Ahmad, Penafsiran Ayat Etika Bertamu Dalam Kitab Rawa’i’u Al bayan dan Kontekstualisasinya di Indonesia, “*Jurnal Ilmu Ushuluddin*”, Vol. 20. No.1, 2021.

Sri Endang, “Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata, “*Jurnal Lex Suprema*”,(Balikpapan), Vol 3 Nomor 1, 2021.

### **KBBI**

KBBI Online, diakses 27 Agustus 2022. <https://kbbi.web.id/inap.html>.

KBBI Online, diakses 3 November 2022, <https://www.kbbi.co.id/arti-kata/tamu.html>.

### **Skripsi**

Fitriani, "Tinjauan Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kos Kosan Rumah Kos Pondok Gede 1 dan 2 Kelurahan Tembilahan Barat", Skripsi

Diterbitkan. Jurusan Ekonomi Islam, Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI)  
Auliaurrasyidin, 2021.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers), 2016.

Hidayah, Khikmah Nurul. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa  
(Ijārah) Dengan Sistem Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan  
Kamar Kos", Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN  
Salatiga, 2017.

Janwari, Pemikiran Ekonomi Islam, (Remaja Rosda Karya: Bandung), 2015.

Masjupri, *Fiqh Muamalah*, (Sleman: Asnalitera), 2013.

Maynanda, Nita Enggal, Akibat Hukum dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di  
Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur,  
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Metro, 2019.

Oni Sahroni, *Fiqh Muamalah Kontemporer jilid 6*, (Jakarta: Replubika), 2021.

Siti Rahayu, "Etika Isti'dzan Bertamu Dalam Surat An-nur Ayat 27-29", Skripsi  
Diterbitkan, Jurusan Ilmu Al-Qur'an dan Tafsir, Universitas Islam Negeri  
Sunan Ampel, 2019.



## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### Lampiran 1

#### PEDOMAN WAWANCARA

##### A. Pemilik Kos

1. Siapa nama bapak/ibu?
2. Fasilitas apa saja yang diberikan kepada penyewa?
3. Bagaimana sistem pembayaran kos?
4. Apa alasan memberlakukan sewa kamar yang masih dalam kontrak kepada penyewa baru?
5. Apakah sistem pembayaran antara penyewa lama dan penyewa baru sama?

##### B. Penyewa Kos Lama

1. Siapa nama bapak/ibu?
2. Apakah anda mengetahui peraturan di kos ini?
3. Apa alasan anda meninggalkan kos?
4. Apakah anda berpamitan ketika meninggalkan kos?
5. Apakah anda mengetahui jika kamar yang anda sewa disewakan kembali?

**C. Penyewa Kos Baru**

1. Siapa nama bapak/ibu?
2. Berapa lama anda sewa kamar kos ini?
3. Apa alasan anda menginap di kos yang masih dalam sewa pihak lain?
4. Apakah anda meminta izin kepada penyewa kos sebelumnya?
5. Apakah ada fasilitas tambahan yang diberikan oleh pemilik kos?

## Lampiran 2

### TRANSKIP WAWANCARA

#### A. Pemilik Kos

Narasumber I : Pemilik Kos

Hasil Wawancara

1. Siapa nama bapak/ibu?

Jawab: Lukman

2. Fasilitas apa saja yang diberikan kepada penyewa?

Jawab: Untuk fasilitas kos itu tersedianya tempat tidur, bantal, almari adalah fasilitas yang diberikan secara pribadi. Sedangkan fasilitas umumnya adalah wifi, dapur umum, tempat jemuran, serta dilengkapi ruang santai dengan fasilitas televisi didalamnya.

3. Bagaimana sistem pembayaran kos?

Jawab : Sistem pembayaran yang saya berikan kepada penyewa itu adalah sebulan sekali. Saya memberikan pembayaran perbulan karena supaya meringankan penyewa apalagi kebanyakan penyewa adalah mahasiswa.

4. Apa alasan memberlakukan sewa kamar yang masih dalam kontrak kepada penyewa baru?

Jawab : Ketika ada penyewa yang membutuhkan tempat tinggal dan dalam keadaan mendesak merasa kasihan dan kebetulan ada kamar kosong yang ditinggalkan penyewanya pulang dengan itu saya ijin

ada penyewa baru dengan jangka waktu singkat dalam masa sewanya nanti.

5. Apakah sistem pembayaran antara penyewa lama dan penyewa baru sama?

Jawab : Sistem pembayaran bagi tamu yang menginap saya terapkan pembayaran perhari namun jika sampai sebulan saya kurangi membayarnya dan alasan mengapa berbeda karena dia hanya menggunakan sedikit fasilitas/fasilitas satu untuk dua orang.

Narasumber II : Pemilik Kos

Hasil Wawancara

1. Siapa nama bapak/ibu?

Jawab : Mala

2. Fasilitas apa saja yang diberikan kepada penyewa?

Jawab : Tersedianya kamar tidur, meja belajar dan almari yang diberikan secara pribadi disetiap kamar penyewa. Tidak hanya itu, kos ini juga memiliki fasilitas umum seperti Wi-fi, dapur umum, serta tempat jemuran.

3. Bagaimana sistem pembayaran kos?

Jawab : Sistem pembayarannya adalah setiap bulan

4. Apa alasan memberlakukan sewa kamar yang masih dalam kontrak kepada penyewa baru?

Jawab : Dalam peraturan kos tidak diperbolehkan adanya tamu menginap dan jika ada tamu penyewa yang mendesak dan berkepentingan maka diperbolehkan akan tetapi harus membayar uang sewa demi keamanan bersama.

5. Apakah sistem pembayaran antara penyewa lama dan penyewa baru sama?

Jawab : Saya tidak memberikan fasilitas tambahan kepada tamu atau penyewa baru, jadi fasilitas yang diberikan kepada penyewa lama juga adalah fasilitas tamu yang menginap.

Narasumber III : Pemilik Kos

### Hasil Wawancara

1. Siapa nama bapak/ibu?

Jawab : Linda

2. Fasilitas apa saja yang diberikan kepada penyewa?

Jawab : Fasilitas kos yang memadai seperti tersedianya tempat tidur, almari, dan meja belajar adalah fasilitas yang diberikan secara pribadi. Sedangkan fasilitas umumnya adalah wifi, dapur umum, tempat jemuran yang berada di balkon atas, serta terdapat fasilitas televisi didalamnya.

3. Bagaimana sistem pembayaran kos?

Jawab : Setiap semester dan bisa dicicil tiga kali pembayaran

4. Apa alasan memberlakukan sewa kamar yang masih dalam kontrak kepada penyewa baru?

Jawab : Biasanya ada teman dari penyewa kamar yang punya kegiatan sampai larut malam dan tidak berani pulang kerumahnya karena jauh, maka dari itu saya ijin untuk menginap tapi juga harus membayar.

5. Apakah sistem pembayaran antara penyewa lama dan penyewa baru sama?

Jawab : Untuk fasilitas kepada tamu penyewa/ penyewa baru sama, karena masih dalam satu kamar yang masih dalam sewa penyewa lain dan luas rang kamar tidak akan cukup jika ditambah dengan fasilitas lain seperti kasr maupun meja.

## **B. Penyewa Lama**

Narasumber I : Penyewa Lama

Hasil Wawancara

1. Siapa nama bapak/ibu?

Jawab : Lina

2. Apakah anda mengetahui peraturan di kos ini?

Jawab : Saya tahu

3. Apa alasan anda meninggalkan kos?

Jawab : Pulang kampung

4. Apakah anda berpamitan ketika meninggalkan kos?

Jawab : Tidak

5. Apakah anda mengetahui jika kamar yang anda sewa disewakan kembali?

Jawab : Ketika meninggalkan kos dengan cukup lama karena urusan pribadi di kampung penyewa tidak mengetahui bahwa kamar yang ditempatinya disewakan kembali

## Narasumber II : Penyewa Lama

### Hasil Wawancara

1. Siapa nama bapak/ibu?

Jawab : Atika

2. Apakah anda mengetahui peraturan di kos ini?

Jawab : Mengetahui

3. Apa alasan anda meninggalkan kos?

Jawab : Pulang

4. Apakah anda berpamitan ketika meninggalkan kos?

Jawab : Berpamitan

5. Apakah anda mengetahui jika kamar yang anda sewa disewakan kembali?

Jawab : Pada saat berpamitan untuk pulang dalam beberapa hari sekitar 10 hari, pemilik kos belum memberitahu jika akan menyewakan kembali kamar kos penyewa, tetapi setelah penyewa pulang ke kos pemilik kos kemudian memberitahu bahwa selama penyewa di rumah kamar kosnya disewakan oleh penyewa lain selama 2 hari



Narasumber III : Penyewa Lama

Hasil Wawancara

1. Siapa nama bapak/ibu?

Jawab : Nawang

2. Apakah anda mengetahui peraturan di kos ini?

Jawab : Saya tau karena di awal ketika mau menyewa kos dijelaskan peraturannya tapi hanya sekedar peraturan jam pulang kos

3. Apa alasan anda meninggalkan kos?

Jawab : Pulang kampung

4. Apakah anda berpamitan ketika meninggalkan kos?

Jawab : Berpamitan

5. Apakah anda mengetahui jika kamar yang anda sewa disewakan kembali?

Jawab : tidak mengetahui bahwa beberapa hari setelah tidak saya tempati kamar disewakan kembali oleh temanya sendiri tanpa pemberitahuan oleh pemilik kos tetapi saya tau dari teman saya tadi

Narasumber IV : Penyewa Lama

Hasil Wawancara

1. Siapa nama bapak/ibu?

Jawab : Wini

2. Apakah anda mengetahui peraturan di kos ini?

Jawab : iya

3. Apa alasan anda meninggalkan kos?

Jawab : Pulang ke kampung dan liburan sekitar satu bulan tetapi masih terikat kontrak dengan pemilik kos

4. Apakah anda berpamitan ketika meninggalkan kos?

Jawab : Tidak

5. Apakah anda mengetahui jika kamar yang anda sewa disewakan kembali?

Jawab : Tidak mengetahui bahwa kamar kos yang ditempati di sewakan kembali oleh pemilik kos karena tidak ada komunikasi dari pemilik kos

### C. Penyewa Baru

Narasumber I : Penyewa Baru

Hasil Wawancara

1. Siapa nama bapak/ibu?

Jawab : Salsadila

2. Berapa lama anda sewa kamar kos ini?

Jawab : 10 hari

3. Apa alasan anda menginap di kos yang masih dalam sewa pihak lain?

Jawab : Ketika menyewa kamar kos penyewa menyampaikan kepada pemilik kos menyewa kamar hanya untuk 10 hari karena kepentingan yang mendesak

4. Apakah anda meminta izin kepada penyewa kos sebelumnya?

Jawab : Saya tidak tau siapa yang menyewa sebelumnya

5. Apakah ada fasilitas tambahan yang diberikan oleh pemilik kos?

Jawab : Tidak ada fasilitas tambahan bagi penyewa yang menyewa kamar penyewa yang masih terikat kontrak.

## Narasumber II : Penyewa Baru

### Hasil Wawancara

1. Siapa nama bapak/ibu?

Jawab : Sherly

2. Berapa lama anda sewa kamar kos ini?

Jawab : 2 hari

3. Apa alasan anda menginap di kos yang masih dalam sewa pihak lain?

Jawab : Saya hanya menyewa kamar kos tersebut 2 hari karena mendesak ada kegiatan kampus

4. Apakah anda meminta izin kepada penyewa kos sebelumnya?

Jawab : Tidak mengetahui bahwa kamar tersebut sudah ada pemiliknya

5. Apakah ada fasilitas tambahan yang diberikan oleh pemilik kos?

Jawab : fasilitas sama

### Narasumber III : Penyewa Baru

#### Hasil Wawancara

1. Siapa nama bapak/ibu?

Jawab : Ema

2. Berapa lama anda sewa kamar kos ini?

Jawab : 1 bulan

3. Apa alasan anda menginap di kos yang masih dalam sewa pihak lain?

Jawab : Karena saya ada keperluan magang dan kebetulan dari kos tempatnya dekat dibanding dari rumah saya.

4. Apakah anda meminta ijin kepada penyewa kos sebelumnya?

Jawab : iya karena teman saya, tapi saya ijin ketika sudah saya sewa.

5. Apakah ada fasilitas tambahan yang diberikan oleh pemilik kos?

Jawab : fasilitas sama seperti penyewa sebelumnya.

#### Narasumber IV : Penyewa Baru

##### Hasil Wawancara

1. Siapa nama bapak/ibu?

Jawab : Fatikhah

2. Berapa lama anda sewa kamar kos ini?

Jawab : 2 minggu

3. Apa alasan anda menginap di kos yang masih dalam sewa pihak lain?

Jawab : Saya menyewa kamar selama 2 minggu untuk keperluan acara organisasi sampai larut malam sehingga tidak memungkinkan untuk pulang ke rumah karena jarak dari kampus yang cukup jauh.

4. Apakah anda meminta izin kepada penyewa kos sebelumnya?

Jawab : Tidak

5. Apakah ada fasilitas tambahan yang diberikan oleh pemilik kos?

Jawab : Tidak ada fasilitas tambahan saya memakai dari penyewa sebelumnya.

## Lampiran 3

## DOKUMENTASI

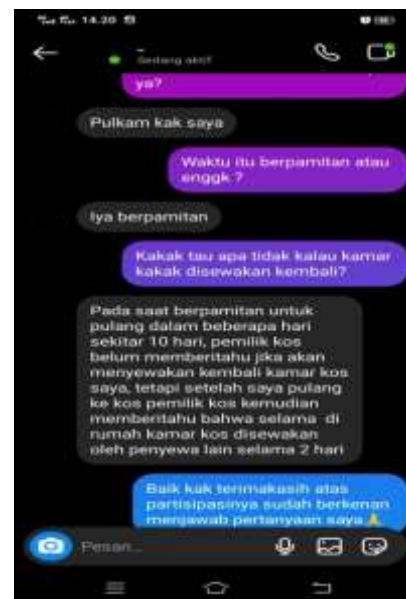


## Wawancara dengan Pemilik Kos



**Wawancara Penyewa Kamar Kos**





Tangkap Layar Wawancara dengan Penyewa Kamar Kos

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### Identitas Diri

1. Nama : Siti Indun Khasanah
2. NIM : 19.21.11.076
3. Tempat, tanggal lahir : Boyolali, 7 Agustus 2001
4. Jenis kelamin : Perempuan
5. Alamat : Desa Karangjati, Rt.02/Rw.05, Kecamatan Wonosegoro,  
Kabupaten Boyolali
6. No. Telp : 085889238389
7. Nama orang tua
  - a. Ayah : Romdoni
  - b. Ibu : Suminah
8. Riwayat Pendidikan
  - a. TK PGRI lulus tahun 2007
  - b. Sekolah Dasar Negeri 1 Mongkrong lulus tahun 2013
  - c. Madrasah Tsanawiyah Negri 5 Boyolali lulus tahun 2016
  - d. Sekolah Menengah Atas Negri 1 Karanggede lulus tahun 2019

- e. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta masuk tahun 2019

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Surakarta, 7 Agustus 2023

Penulis



Siti Indun Khasanah  
1921111076