

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD SEWA-
MENYEWA (*IJARAH*) KAMAR INDEKOS**

(Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)



SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto untuk Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Syari'ah (S.Sy)**

Oleh:

ASTIKA NUR DIANINGSIH

NIM 1223202033

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH
JURUSAN MUAMALAH FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PURWOKERTO
2016**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD SEWA-MENYEWA
(IJARAH) KAMAR INDEKOS
(STUDI KASUS DI KAWASAN KAMPUS IAIN PURWOKERTO)**

Astika Nur Dianingsih

NIM : 1223202033

ABSTRAK

Pelaksanaan sewa-menyewa (*ijārah*) kamar indekos di kawasan kampus IAIN Purwokerto dilakukan dengan dua versi ijab qabul, yaitu pemilik kamar indekos menerangkan di awal akad tentang peraturan pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar dan yang kedua tidak menerangkan tentang hal tersebut. Dalam praktiknya keduanya sama-sama menerapkan biaya tambahan ketika terdapat pihak ketiga yang ikut serta dalam memanfaatkan barang sewa. Hal inilah yang menjadi titik permasalahan untuk versi ijab qabul yang kedua. Dimana terdapat perbedaan antara apa yang di ijab qabulkan dengan praktik kesehariannya. Sebagai contoh ketika si A menyewa kamar indekos dan di awal akad tidak disebutkan tentang pihak ketiga. Dan ketika teman si A ikut menggunakan fasilitas tiba-tiba pihak pemilik meminta biaya tambahan kepadanya.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan studi kasus yaitu suatu penelitian yang dilakukan di lapangan atau lokasi penelitian, suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala obyektif yang terjadi di lokasi tersebut. Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan kualitatif dan teknik pengumpulan data penelitian ini adalah observasi dan wawancara kepada penyewa dan pemilik kamar indekos di RT 02/RW 01, RT 04/RW 01 dan RT 05/RW 02 Kelurahan Purwanegara Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas.

Hasil penelitian yang didapat dalam penelitian ini adalah dalam akad yang tidak menjelaskan pelarangan pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga maka pihak ketiga halal untuk ikut serta memakai fasilitas kamar milik penyewa (*musta'jir*) dan bagi pemilik kamar indekos (*mu'jir*) tidak diperkenankan memasang tarif (*charge*) apabila pemanfaatan tersebut masih dalam batas kewajaran. Lain halnya dengan akad yang menjelaskannya, maka pihak pemilik kamar indekos (*mu'jir*) diperbolehkan untuk menerapkan sistem *charge* kepada pihak ketiga. Kedua akad yang digunakan dalam perjanjian sewa-menyewa (*ijārah*) adalah sah baik menurut Hukum Islam maupun Hukum Indonesia.

Kata kunci : *Hukum Islam, Akad Sewa-Menyewa dan Kamar Indekos*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
MOTTO	v
ABSTRAK	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	vii
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Definisi Operasional	4
D. Tujuan dan manfaat Penelitian	6
E. Kajian Pustaka	6
F. Sistematika Pembahasan	13
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Tinjauan Umum Tentang Kontrak	15
1. Pengertian Kontrak	15
2. Asas-Asas Kontrak	17
3. Rukun dan Syarat Sah Kontrak	23
4. Prestasi dan Wanprestasi	33

5. Mulai dan Berakhirnya Kontrak.....	35
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa (<i>Ijārah</i>)	38
1. Pengertian Sewa-Menyewa (<i>Ijārah</i>).....	38
2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (<i>Ijārah</i>).....	40
3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa (<i>Ijārah</i>)	43
4. Macam-Macam Sewa-Menyewa (<i>Ijārah</i>).....	51
5. Sifat dan Hukum Sewa-Menyewa (<i>Ijārah</i>).....	55
6. Cara Memanfaatkan Barang Sewa-Menyewa (<i>Ijārah</i>).....	56
7. Hak Dan Kewajiban Penyewa Dan Pemilik Sewa.....	57
8. Berakhirnya akad sewa-menyewa (<i>Ijārah</i>).....	64
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	68
B. Lokasi Penelitian.....	68
C. Waktu Penelitian	69
D. Sumber Data.....	69
E. Teknik Pengumpulan Data.....	70
F. Teknik Analisis Data.....	72
BAB IV DATA DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	75
B. Praktek Akad Sewa-Menyewa Kamar (<i>Ijārah</i>) Indekos Di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto	84
C. Analisis Terhadap Akad Praktik Sewa-Menyewa (<i>Ijārah</i>) Kamar Indekos Di Kawasan Kampus Iain Purwokerto	99

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	113
B. Saran-saran.....	114

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Allah SWT telah menciptakan manusia sebagai makhluk sosial, yaitu makhluk yang di dalam hidupnya tidak bisa melepaskan diri dari pengaruh manusia lain. Manusia sebagai makhluk sosial mempunyai arti pula bahwa selain membutuhkan orang lain juga memerlukan lingkungan untuk bersosialisasi. Bersosialisasi di sini berarti membutuhkan lingkungan sosial sebagai habitatnya, maksudnya setiap manusia membutuhkan satu sama lain untuk berinteraksi yang berkaitan dengan lingkungan dan tempat tinggal.

Selain diciptakan sebagai makhluk sosial, manusia pun diciptakan sebagai makhluk yang serba kekurangan, jika mempunyai kelebihan pada suatu bidang tertentu maka tidak dipungkiri bahwa di sisi lain akan mempunyai kekurangan. Maka dari itu manusia haruslah saling tolong-menolong untuk menutupi kekurangannya, sebagaimana disebutkan dalam al-Qur'an Surat al-Maidah ayat 2 yang berbunyi:

وَتَعَاوَنُ عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُ عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاللَّهُ شَدِيدُ الْعِقَابِ
(المائدة : ٢)¹

“....Dan tolong-menolongkah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”(Al-Māidah: 2)²

¹ Q.S. Al-Māidah (5): 2.

² T.M. Hasbi Ashshiddiqi dkk, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al-Qur'an, 1971), hlm.157.

Islam telah mengajarkan tentang *ḥifẓul an-nafs*, yang artinya menjaga diri. Dalam kehidupan sehari-hari manusia pastilah membutuhkan tempat tinggal, terutama bagi mereka yang merantau baik dalam mencari pekerjaan maupun ilmu. Maka dengan cara mencari tempat tinggal saat menempuh ilmu ataupun pekerjaan maka hal tersebut termasuk dalam *ḥifẓul an-nafs*.

Mahasiswa Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto berasal yang berbeda-beda, diantaranya Banjarnegara, Bumiayu, Purbalingga, Brebes, Cilacap, Bandung, Banyumas, Purwokerto bahkan terdapat pula mahasiswa dari Thailand. Mereka memilih untuk tinggal di pesantren, rumah saudara, atau pulang pergi dari rumah masing-masing. Akan tetapi, tak jarang dari mahasiswa yang memilih untuk tinggal di kamar indekos yang berada di kawasan kampus.³

Jumlah kamar indekos di kawasan kampus IAIN Purwokerto sekitar 30 tempat, diantaranya wisma anggrek, wisma mukti, kost hasanah, kost Syariah, kost Siti, kost puteri dan lain sebagainya. Dan terdapat pula jumlah penyewa (*musta'jir*) tersebut sekitar 300 mahasiswa.⁴

Pelaksanaan akad sewa-menyewa (*ijārah*) indekos dilakukan antara penyewa (*musta'jir*) dan pemilik kamar indekos (*mu'jir*). Penyewa (*musta'jir*) melihat-lihat kamar indekos terlebih dahulu setelah itu pemilik kamar indekos memberitahukan beberapa fasilitas yang tersedia di tempatnya, seperti ranjang,

³ Wawancara dengan Fikriyatun, Hanan Darajat, Merlin Rahmawanti, Novi Ayu, Nida Nur 'Aini, Fajar Azhari dan Farhan selaku mahasiswa IAIN Purwokerto.

⁴ Wawancara dengan bapak Arifin, ibu Ruhadi Hamzah dan bapak Agus Kusnanto pada 18 November 2016 pukul 08:00 WIB selaku ketua RT setempat.

almari, listrik, dan air bersih. Dengan kata lain penyewa (*musta'jir*) menyewa kamar indekos beserta dengan fasilitas-fasilitasnya.

Selain itu, pemilik kamar indekos (*mu'jir*) juga memberitahukan peraturan yang ada di tempatnya tersebut. Salah satu peraturan yang diterapkan adalah membayar sewa kamar indekos di awal bulan, penambahan biaya *charge* bagi yang membawa perabotan yang tidak terdapat di kamar indekosnya, seperti setrika, kipas angin, dan *rice-cooker*, serta menjaga kebersihan lingkungan kamar indekos.

Setelah penyewa merasa cocok baik tempat, fasilitas maupun peraturannya, selanjutnya adalah pembayaran uang sewa, jika terdapat kamar indekos yang kosong. Akan tetapi jika kamar indekos penuh, penyewa memesan terlebih dahulu kepada pemilik kamar indekos, dan jika suatu saat terdapat kamar indekos yang kosong, penyewa akan dihubungi oleh pemilik kamar indekos.⁵

Secara sekilas, akad sewa-menyewa (*ijārah*) kamar indekos tersebut tidak terdapat permasalahan, akan tetapi jika dilihat secara mendalam lagi, terdapat hal yang perlu diperhatikan yaitu tentang pihak ketiga baik kerabat maupun teman yang ikut serta dalam penggunaan fasilitas sewa ditempat penyewa (*musta'jir*). Dan jika dikaitkan dengan salah satu hak seorang penyewa (*musta'jir*) yaitu hak menerima manfaat dari barang yang disewanya⁶, akad sewa-menyewa tersebut terdapat permasalahan.

⁵ Wawancara dengan Ibu Hasanah, Ibu Siti Qamariyah dan Ibu Eka Sugeng pada 03 Desember 2015 pukul 09:30 WIB selaku pemilik kamar indekost di Purwokerto.

⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada Press, 2010), hlm. 74.

Berdasarkan survei awal terhadap perjanjian sewa-menyewa (*ijārah*) tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian untuk mengetahui bagaimana pandangan hukum Islam terhadap sewa-menyewa (*ijārah*) tersebut. Penulis memilih lokasi penelitian di RT 02/RW 01, RT 04/RW 01 dan RT 05/RW 02 Kelurahan Purwanegara Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas.

Selanjutnya penulis akan melakukan penelitian dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (*Ijārah*) Kamar Indekos (Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)”.

B. Rumusan Masalah

Pokok permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian adalah bagaimana pandangan hukum Islam terhadap akad sewa-menyewa (*ijārah*) kamar indekos di kawasan kampus IAIN Purwokerto?

C. Definisi Operasional

Penulis akan menjelaskan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian agar tidak terjadi perbedaan pemahaman atau penafsiran. Adapun istilah yang perlu ditekankan adalah:

1. Tinjauan Hukum Islam

Tinjauan berasal dari kata “tinjau” yang artinya mengintai, menyelidiki, melihat, memeriksa atau mempertimbangkan dengan cermat. Sedangkan arti dari pada tinjauan adalah pandangan atau pendapat setelah

dilakukannya penyelidikan.⁷ Hukum Islam adalah kaidah, asas, prinsip atau aturan yang digunakan untuk mengendalikan masyarakat Islam baik berupa ayat al-Qur'an, hadits Nabi S.A.W., pendapat sahabat dan tabi'in maupun pendapat yang berkembang di suatu masa dalam kehidupan umat Islam.⁸

2. Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

Berasal dari kata “sewa” yang berarti pemakaian sesuatu dalam jangka waktu tertentu dan harus membayar uang jasa.⁹ Dalam Islam disebut juga dengan *ijārah*, yaitu suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.¹⁰

3. Kamar Indekos

Yang dimaksud dengan kamar indekos adalah menumpang tinggal di kamar atau rumah yang disewakan.¹¹ Akan tetapi yang dimaksud oleh penulis adalah kamar yang disewakan.

Jadi, yang dimaksud dengan “tinjauan hukum Islam terhadap akad sewa-menyewa (*ijārah*) kamar indekos” adalah memeriksa dengan cermat kegiatan pemakaian kamar sewa berdasarkan pada kaidah-kaidah Islam yang berlandaskan pada al-Qur'an, as-sunah ataupun ijtihad.

⁷ Risa Agustin, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia* (Surabaya: Serba Jaya, t.t), hlm. 606.

⁸ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Cet. 1 (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997), hlm. 575.

⁹ *Ibid.*, hlm. 563.

¹⁰ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 277.

¹¹ Risa Agustin, *Kamus Lengkap*, hlm. 263-264.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akad sewa-menyewa (*ijārah*) kamar indekos yang terjadi di kawasan kampus IAIN Purwokerto.
2. Untuk mengetahui hukum dari akad sewa-menyewa (*ijārah*) kamar indekos yang terjadi di kawasan kampus IAIN Purwokerto menurut hukum Islam.

Sedangkan manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk membangun, memperkuat dan menyempurnakan teori yang telah ada dan memberikan kontribusi terhadap ilmu hukum ekonomi pada khususnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah keilmuan Islam dan informasi tentang akad *ijārah*.
- b. Masyarakat diharapkan mampu memahami dan menerapkan transaksi muamalah khususnya akad *ijārah* yang sesuai dengan ketentuan hukum Islam.

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka ini dimaksud untuk mengemukakan teori-teori yang relevan dengan masalah yang diteliti. Dari segi ini, maka kajian pustaka yang akan menjadi dasar pemikiran dalam penyusunan penelitian ini sebagai berikut:

Abdul Rahman Ghazaly, Ghufran Ihsan, dan Sapiudin Shidiq dalam bukunya *Fiqh Muamalah*, menjelaskan mengenai pengertian *ijārah* menurut Sayyid sabiq, *al-ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Menurut Ulama Syafi'iyah, *al-ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu. Sedangkan menurut Amir Syarifuddin *al-ijārah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.¹²

Rachmat Syafei dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Muamalah* menjelaskan tentang beberapa syarat sah *ijārah* diantaranya adalah adanya keridhaan dari kedua pihak yang berakad, *ma'qud 'alaih* berfungsi dengan jelas, *ma'qud 'alaih* harus dapat memenuhi secara *syara'*, kemanfaatan benda diperbolehkan menurut *syara'*, tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya, dan manfaat *ma'qud 'alaih* sesuai dengan keadaan yang umum.¹³

Adapun beberapa rukun dan syarat dalam *ijārah* adalah sebagai berikut:

1. Adanya pihak yang memberikan kemanfaatan atau pihak yang mempekerjakan jasanya (*mu'jir*) dan adanya pihak yang mempekerjakan orang lain (*musta'jir*).¹⁴

¹² Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 277.

¹³ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 126-128.

¹⁴ Ridwan, *Fiqh Perburuan* (Purwokerto: STAIN Press, 2007), hlm. 52.

Syarat sebagai *mu'jir* dan *musta'jir* antara lain, *pertama*, keduanya telah dewasa dan berakal sempurna hingga mengerti konsekuensi dari sebuah akad. *Kedua*, Akad *ijārah* dilakukan atas dasar kerelaan/adanya kebebasan bukan karena ada paksaan ataupun tekanan pihak lain. Dalam hal syarat orang yang melakukan akad ini terdapat perbedaan pendapat yaitu ulama mazhab Syafi'i dan Hambali mensyaratkan harus dewasa (*aqil-baligh*), sedangkan pandangan mazhab Hanafi dan Maliki hanya sampai pada *mumayyiz*.

2. *Ijāb Qabūl* yaitu dengan suatu lafadz/pernyataan yang mengarah pada perolehan manfaat. Prinsip dasar dalam *Ijāb Qabūl* adalah adanya pernyataan kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan akad.¹⁵
3. Upah (*al-Ujrah*), teknisnya dengan membuat kesepakatan baik kadar maupun tata cara pembagiannya. Upah atau imbalan adalah perimbangan atas jasa atau kemanfaatan.
4. Nilai manfaat yang lahir dari benda atau jasa pekerjaan yang dijadikan obyek akad *ijārah*. Kejelasan manfaat itu penting untuk menghindari terjadinya perselisihan.¹⁶

Akad *ijārah* dilihat dari segi obyeknya, terbagi menjadi dua yaitu: *pertama*, *ijārah* yang bersifat manfaat. *Kedua*, *ijārah* yang bersifat pekerjaan, adalah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu

¹⁵ Ridwan, *Fiqh Perburuan*, hlm. 53.

¹⁶ *Ibid.*, 54.

pekerjaan.¹⁷ Dilihat dari macam *ijārah* dilihat dari segi obyeknya maka judul skripsi ini termasuk dalam *ijārah* manfaat.

Penelitian yang pernah penulis jumpai yang berkaitan dengan akad sewa-menyewa, seperti yang ditulis oleh Faizah Nurhayati dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus di Kelurahan Summersari, Kecamatan Lowokwaru, Malang)” dengan subjek penelitian mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, sedangkan obyek penelitiannya tentang pembayaran uang muka dalam penyewaan indekos. Dan kesimpulan dari skripsi tersebut adalah pembayaran uang muka yang dilakukan dengan menggunakan kesepakatan akad awal ataupun ‘urf akan sah menurut Hukum Islam.¹⁸

Ratri Widiastuti dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta” menyimpulkan bahwa praktik sewa-menyewa (*ijārah*) kamar (indekos) yang mengandung unsur merugikan akan sesuai dengan Hukum Islam jika pihak yang dirugikan merasa ridha ataupun pihak yang merugikan itu memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Perbedaan skripsi ini terdapat dalam subjek penelitiannya, yaitu mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan obyek penelitian tentang penentuan uang sewa kamar.¹⁹

¹⁷ Ridwan, *Fiqh Perburuan*, hlm. 57-58.

¹⁸ Faizah Nurhayati, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus di Kelurahan Summersari, Kecamatan Lowokwaru, Malang)* (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2014).

¹⁹ Ratri Widiastuti, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta* (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2010).

Nunung Muhayatun dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa (*Ijārah*) Tanaman (Studi Kasus di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara)” dengan perbedaan subjek penelitian penyewa (*musta’jir*) tanaman dan pemilik tanaman, sedangkan obyek penelitiannya adalah penyewaan tanaman. Dalam skripsi ini diterangkan tentang pelarangan sewa-menyewa (*ijārah*) yang apabila obyek sewanya tidak dapat dipastikan dan mengandung *maisir* dan *gharar*.²⁰

Aisyatun Nadlifah dalam skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Panjar dalam Sewa-Menyewa (*ijārah*) Rumah (Studi Kasus di Sapen Demongan Gondokusumo Yogyakarta)” mengatakan bahwa penerapan panjar diperbolehkan dalam Islam apabila para pihak menyutujuinya dan tidak ada pihak yang dirugikan. Aisyatun Nadlifah membahas tentang penerapan panjar sewa rumah dan subjek penelitian pemilik dan penyewa rumah (*musta’jir*).²¹

Dari keempat skripsi terdahulu dapat dibuat bagan sebagai berikut:

No	Penulis dan Judul	Perbedaan	Persamaan
1	Faizah Nurhayati, Tinjauan Hukum Islam terhadap pembayaran uang	Subjek penelitian pada skripsi ini adalah mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.	Sewa-menyewa (<i>ijārah</i>) indekos

²⁰ Nunung Muhayatun, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa (Ijārah) Tanaman (Studi Kasus di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara)* (Semarang: IAIN Walisongo, 2007).

²¹ Aisyah Nadlifah, *Tinjauan Hukum Islam terhadap penerapan panjar dalam sewa-menyewa (Ijārah) rumah (studi kasus di Sapen Demongan Gondokusumo Yogyakarta)* (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2009).

	muka dalam penyewaan kamar kost (studi kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Malang)	• Obyek penelitiannya pembayaran uang muka dalam penyewaan indekos. • Pembayaran uang muka yang dilakukan dengan menggunakan kesepakatan akad awal ataupun 'urf akan sah menurut Hukum Islam.	
2	Ratri Widiastuti, Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik sewa menewa kamar kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta	• Subjek penelitian pada skripsi ini adalah mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. • Obyek penelitiannya penentuan uang sewa kamar. • Praktik sewa-menyewa (<i>ijārah</i>) kamar (indekos) yang mengandung unsur merugikan akan sesuai dengan Hukum Islam jika pihak yang dirugikan merasa ridha ataupun pihak	Sewa-menyewa (<i>ijārah</i>) indekos

		yang merugikan itu memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan	
3	Nunung Muhayatun, Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa-menyewa (<i>ijārah</i>) tanaman (studi kasus di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara)	• Subjek penelitian pada skripsi ini adalah penyewa (<i>musta'jir</i>) tanaman dan pemilik tanaman. • Obyek penelitiannya penyewaan tanaman. • Pelarangan sewa-menyewa (<i>ijārah</i>) yang apabila obyek sewanya tidak dapat dipastikan dan mengandung <i>maisir</i> dan <i>gharar</i>.	Sewa-menyewa (<i>ijārah</i>)
4	Aisyatun Nadlifah, Tinjauan Hukum Islam terhadap penerapan panjar dalam sewa-menyewa (<i>ijārah</i>) rumah (studi kasus di	• Obyek penelitian penerapan panjar sewa rumah. • Subjek penelitiannya adalah pemilik dan penyewa rumah (<i>musta'jir</i>).	Sewa-menyewa (<i>ijārah</i>) indekos

	Sapen Demongan Gondokusumo Yogyakarta)	Penerapan panjar diperbolehkan dalam Islam apabila para pihak menyutujuinya dan tidak ada pihak yang dirugikan	
--	--	--	--

F. Sistematika Pembahasan

Secara keseluruhan dalam penulisan penelitian ini, peneliti membagi menjadi 5 bab, dan dalam setiap bab diperinci lagi menjadi beberapa sub bab, adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

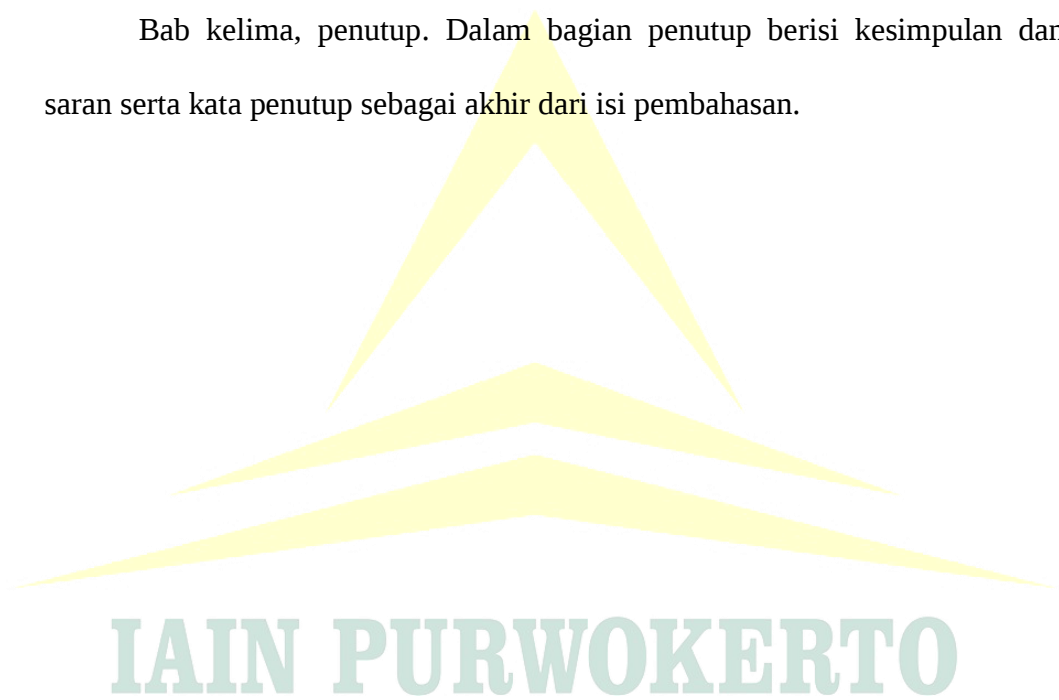
Bab pertama, berisi pendahuluan yang didalamnya meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, berisi landasan teori, mengenai teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini, baik dari buku-buku atau rujukan lain seperti jurnal dan literatur lainnya, yang nantinya teori tersebut dapat dianalisis. Teori-teori dalam pembahasan disini yaitu mengenai pengertian akad, azas-azas akad, syarat sah akad, prestasi dan wanprestasi, pengertian *ijārah* atau sewa-menyewa, dasar hukum *ijārah*, syarat dan rukun *ijārah*, macam-macam *ijārah*, hak dan kewajiban penyewa (*musta'jir*) dan pemilik kamar sewa serta batas waktu masa akad sewa menyewa dalam fiqh Islam, serta hal-hal lain yang terkait dengan tema penelitian sebagai bahan analisis.

Bab ketiga, berisi metode penelitian yang meliputi jenis penelitian, tempat dan waktu penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

Bab keempat, berisi pembahasan dan hasil penelitian yang di dalamnya meliputi gambaran umum lokasi penelitian, akad sewa-menyewa (*ijārah*) kamar indekos di kawasan kampus IAIN Purwokerto dan analisis data penelitian dan pembahasan hasil penelitian.

Bab kelima, penutup. Dalam bagian penutup berisi kesimpulan dan saran serta kata penutup sebagai akhir dari isi pembahasan.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah mengadakan penelitian, penelaahan dan berbagai uraian secara seksama tentang akad sewa-menyewa (*ijārah*) kamar indekos di kawasan kampus IAIN Purwokerto terdapat 2 variasi akad, yaitu akad yang tidak menjelaskan pelarangan pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga (akad tidak jelas) dan akad dengan menyebutkan pelarangan tersebut dengan jelas.

Dari hal ini penulis menyimpulkan bahwa, dalam akad pertama pihak ketiga halal untuk ikut serta memakai fasilitas kamar milik penyewa (*musta'jir*), hal tersebut diperbolehkan jika masih dalam batas kewajaran dan bagi pemilik kamar indekos (*mu'jir*) tidak diperkenankan memasang tarif (*charge*) terhadap pihak ketiga, akan tetapi jika pemanfaatan tersebut sudah melampaui batas maka pihak *mu'jir* dapat meminta uang tambahan (*charge*) sebagai pembayaran atas fasilitas yang telah dipakainya. Lain halnya dengan akad kedua, pihak pemilik kamar indekos (*mu'jir*) diperbolehkan untuk menerapkan sistem *charge* kepada pihak ketiga. Akad yang digunakan dalam kedua versi akad tersebut adalah sah baik menurut Hukum Islam maupun Hukum Indonesia. Berdasarkan KUH Perdata, hukum kontrak bersifat mengatur yang artinya akad atau kontrak tersebut mengatur kedua belah pihak selama akad itu berlangsung. Kecuali jika para pihak mengatur hal lain di dalamnya. Dan ayat al-Qur'an Sutar al-Maidah ayat 1 dan hadits Nabi riwayat Sunan Abu Daud No 3120:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ... (المائدة: ١)

حَدَّثَنَا سُلَيْمَانُ بْنُ دَاوُدَ الْمَهْرِيُّ أَخْبَرَنَا ابْنُ وَهْبٍ أَخْبَرَنِي سُلَيْمَانُ بْنُ بِلَالٍ ح وَ حَدَّثَنَا أَحْمَدُ بْنُ عَبْدِ الْوَاحِدِ الدِّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا مَرْوَانُ يَعْنِي ابْنَ مُحَمَّدٍ حَدَّثَنَا سُلَيْمَانُ بْنُ بِلَالٍ أَوْ عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ شَكَ الشَّيْخُ عَنْ كَثِيرِ بْنِ زَيْدٍ عَنْ الْوَلِيدِ بْنِ رِجَاحٍ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ زَادَ أَحْمَدُ إِلَّا صُلْحًا أَحَلَ حَرَمًا أَوْ حَرَّمَ حَلَالًا وَزَادَ سُلَيْمَانُ بْنُ دَاوُدَ وَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ (رواه ابو داود)

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap akad sewa-menyewa kamar indekos di kawasan kampus IAIN Purwokerto maka penulis ingin memberikan saran yaitu:

1. Bagi pemilik kamar indekos perlu memperjelas tentang peraturan terhadap pihak ketiga.
2. Bagi penyewa kamar indekos perlu aktif dan teliti saat awal perjanjian, khususnya terhadap peraturan yang berlaku.
3. Bagi pembaca dapat melakukan penelitian lanjutan mengenai perbedaan luas kamar indekos dengan harga sewa sama.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi, Rianto. 2004. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Granit.
- Afandi, Yazid. 2009. *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: tp.
- Agustin, Risa. t.t. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Surabaya: Serba Jaya.
- Al-Bukhārī. 1994. *Shahīh Al Bukhārī* Juz. 2. Dārūn al-Fikri: tt.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2010. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada Press.
- Arikunto, Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek (Edisi Revisi VI)*, cet. 13. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ashshiddiqi, T.M. Hasbi dkk. 1971. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al-Qur'an.
- Azwar, Saifuddin. 2010. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset.
- Burhanuddin. 2009. *Hukum Kontrak Syariah edisi pertama*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Dahlan, Abdul Aziz. 1997. *Ensiklopedi Hukum Islam* cet. 1. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Daud, Abu. 1999. *Sunan Abī Dāūd*, Juz 3. Alqāhirah: Dārul Hadīṣ.
- Darmanuri, Aji. 2010. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Ponorogo: Penerbit STAIN Po Press.
- Data RT dan RW di Lingkungan Kelurahan Purwanegara Tahun 2016.
- Dewi, Gemala dkk. 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Fathoni, Abdurrahmat. 2006. *Metode Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Fuady, Munir. 2007. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* cet. Ketiga. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Ghazaly, Abdul Rahman dkk. 2010. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana.
- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian* cet. Ke-2. Bandung: PT. Alumni.

- Huda, Qomarul. 2011. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras.
- Ibnu Mājah, 2004. *Sunan Ibnu Mājah*, Juz. 1. Libanon: Dārūn al-Fikri.
- J. Moleong, Lexy. 1994. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Lidwa Pustaka i-Software Hadits 9 Imam*. PT Telkom Indonesia dan PT Keris IT Developer & Buildier.
- Lubis, Chairuman Pasariba Suhrawadi K. 1994. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- Majah, Ibnu (Abu Abdullah Muhammad bin Yazid bin Abdullah bin Majah al Quzwaini). 1997. *Sunan Ibnu Majah*. Riyadh: maktabah al- Ma'arif li annasyir at tauzi'.
- Muhayatun, Nunung. 2007. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa (ijārah) Tanaman (Studi Kasus di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara*. Semarang: IAIN Walisongo.
- Nadlifah, Aisyah. 2009. *Tinjauan Hukum Islam terhadap penerapan panjar dalam sewa-menyewa (ijārah) rumah (studi kasus di Sapen Demongan Gondokusumo Yogyakarta)*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga.
- Nawawi, Ismail, 2012. *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Nurhayati, Faizah. 2014. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Malang)*. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim.
- Purwokerto, STAIN. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Purwokerto Edisi Revisi*. Purwokerto: STAIN Press.
- Ridwan. 2007. *Fiqh Perburuan*. Purwokerto: STAIN Press.
- Salim. 2010. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* cet. Ketujuh. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 2008. *KUH Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian* cet. 21. Jakarta: Intermasa.
- Sugiono. 2013. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*. Bandung: Alfabeta.

- Suhendi, Hendi. 2008. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Suryabrata, Sumadi. 2011. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Syafei, Rachmat. 2001. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Tanzeh, Ahmad. 2011. *Metodologi Penelitian Praktis*. Yogyakarta: Teras.
- Thalib, Muhammad. 2012. *Al-Qur'an Tarjamah Tafsiriyah*. Yogyakarta: Penerbit Ma'had An-Nabawy.
- Widiastuti, Ratri. 2010. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga.
- Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Imam Syafi'i*. 2012. *Mengupas Masalah Fiqhiyah Berdasarkan Al-Qur'an dan Hadits* (jilid 2) ter. Muhammad Arifin dan Abdul Hafiz cet.ke-2. Jakarta: Almahira.

