

**ANALISIS PRAKTIK ATAS SEWA MENYEWA KAMAR KOS DALAM
PRESEPKTIF FIQH MUAMALAH**

(Studi Pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)

SKRIPSI

Disusun Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh

Gelar Sarjana Hukum (S. H)



Oleh:

Cherli Pratama

22302034

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH WASIL KEDIRI

2026

HALAMAN JUDUL

**ANALISIS PRAKTIK ATAS SEWA MENYEWA KAMAR KOS DALAM
PRESEPKTIF FIQH MUAMALAH**

(Studi Pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri (UIN) Syekh Wasil Kediri untuk
memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan pogram Sarjana Hukum
(S.H)

Oleh;

Cherli Pratama

NIM. 22302034

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH WASIL KEDIRI

2026

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS PRAKTIK ATAS SEWA MENYEWAKAMAR KOS
DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH
(Studi Pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)**

CHERLI PRATAMA

NIM. 22302034

Disetujui oleh:

Pembimbing I



Setiawan., M. Sy
NIP. 19871217201903006

Pembimbing II



Pandi Rais., M. Pd
NIP. 198306102025211008

NOTA DINAS

Kediri, 10 November 2025

Lampiran : 4 (Empat) berkas
Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada
Yth, Dekan Fakultas Syariah
Di
Jl. Sunan Ampel 07 Nronggo Kediri

Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Dekan Fakultas Syariah untuk membimbing penyusunan skripsi

mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Cherli Pratama

NIM : 20302034

Judul : **"Analisis Praktik Atas Sewa Menyewa Kamar Kos Dalam Perspektif Fiqh Muamalah Studi Pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)"**

Setelah diperbaiki materi dan susunanya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian tingkat akhir Sarjana Strata Satu (S-1).

Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya, dengan harapan dapat segera diujikan dalam Sidang Munaqosah.

Demikian harap maklum dan atas kesediaanya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum, Wr.Wb.

Pembimbing I



Setiawan., M. Sy

NIP. 198712172019031006

Pembimbing II



Pandi Ra s., M. Pd

NIP. 198306102025211008

NOTA PEMBIMBING

Kediri, 10 November 2025

Lampiran : 4 (Empat) Berkas
Hal : Pembimbing Skripsi
Kepada Yth. Bpk Dekan Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri Syekh Wasil Kediri
Jl. Sunan Ampel 07 Ngronggo. Kediri
Di-

Tempat

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Memenuhi permintaan Dekan untuk membimbing penyusun skripsi mahasiswa di bawah ini:

Nama : Cherli Pratama

NIM : 22302034

Judul : **Analisis Praktik Atas Sewa Menyewa Kamar Kos Dalam Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)**

Setelah diperbaiki isi dan susunannya, sesuai dengan petunjuk dan arahan serta saran yang diberikan dalam sidang Munaqosah yang dilaksanakan pada tanggal 2026.

Demikian agar menjadi maklum dan atas kesediaan Bapak/Ibu kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dosen Pembimbing I



Setiawan., M. Sy

NIP. 198712172019031006

Dosen Pembimbing II



Pandi Rais., M. Pd

NIP. 198306102025211008

HALAMAN PENGESAHAN

ANALISIS PRAKTIK ATAS SEWA MENYEWA KAMAR KOS DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH (Studi Pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)

Cherli Pratama

22302034

Telah diujikan di depan Sidang Munaqosyah Fakultas Syariah Universitas Islam
Negeri Syekh Wasil Kediri pada tanggal 30 Juni 2026

Tim Penguji,

1. Penguji Utama
Amrul Muttaqin., M. EI
NIP. 19760507 200801 1 013
2. Penguji I
Setiawan., M. Sy
NIP. 198712172019031006
3. Penguji II
Pandi Rais., M. Pd.
NIP. 198306102025211008

(.....)
(.....)
(.....)

Kediri, 9 Juli 2026

Dekan Fakultas Syariah UIN Syekh Wasil Kediri


Dr. Zayad Abd. Rahman, M.HI
NIP. 197312162005011002

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu¹.

(QS. Al-Mā'idah: 1)

¹ Nu online, al-quran dan tafsir, diakses pada 19 Juni 2026, <https://quran.nu.or.id/al-maidah/1>.

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Cherli Pratama
NIM : 22302034
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul “Analisis Praktik Atas Sewa Menyewa Kamar Kos Dalam Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)” benar-benar murni tulisan peneliti dan bukan plagiasi seluruhnya.

Apabila ada kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini hasil dari plagiasi, maka peneliti bersedia menerima konsekuensi dari perbuatan dengan ketentuan yang berlaku.

Kediri, 22 Juni 2026

Yang Menyatakan



1000
METERAI
TEMPEL
IDBF28AOX069915088

Cherli Pratama
22302034

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan segala puji syukur kepada Allah SWT dan atas dukungan serta do'a dari orang-orang tercinta, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, karya sederhana ini saya persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya dan tak lupa sholawat serta salam kepada baginda Muhammad Saw yang dinantikan syafaatnya kelak di yaumul akhir.
2. Ayah tercinta Tajri yang tak pernah lelah mendoakan namaku dalam setiap sujudnya. Terima kasih atas kesabaran, keringat, dan cinta yang tak pernah menuntut balas.
3. Ibu tercinta Mardiah yang dengan penuh kasih sayang memberikan support dan selalu mendo'akan dengan sepenuh hati untuk kesuksesan saya.
4. Desi Anggraini., S. Pd sosok kakak yang selalu memberikan semangat motivasi kepada saya tanpa ada rasa keluh kesah.
5. Kurnia Safitri., S. Pd selaku kakak yang tidak pernah berhenti memberikan semangat memberikan motivasi masukan saran serta kritik kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
6. Shiska Noviana, sosok adik satu-satunya yang mana menjadi satu motivasi tersendiri kepada saya untuk terus berjuang dan berusaha untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Keluarga dan seluruh saudara yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
8. Bpk. Amrul Mutaqin., M.El selaku Dosen Penguji Skripsi, Bapak Setiawan., M. Sy selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Pandi Rais., M. Pd selaku

Dosen Pembimbing II yang telah rela meluangkan tenaga dan waktunya dalam memberikan bimbingan dan pengarahan sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.

9. Diri saya sendiri Cherli Pratama yang mana telah berjuang dan mau terus berusaha berada di titik ini. Cherli apapun kurang dan lebihmu mari tetaplah merayakan diri sendiri.

Di antara seluruh halaman dalam skripsi ini, lembar persembahan merupakan bagian yang paling bermakna. Pada halaman tersebut, penulis menyampaikan ungkapan rasa terima kasih yang mendalam, yang tidak dapat sepenuhnya terungkap melalui kata-kata.

Pada akhirnya, peneliti menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan dapat diselesaikan dengan baik tanpa izin dan pertolongan Allah SWT serta dukungan dari berbagai pihak. Peneliti berharap karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat yang signifikan serta menjadi langkah awal yang diridhai Allah SWT dalam perjalanan akademik dan kehidupan peneliti di masa mendatang.

Kediri, 10 Juni 2026



Peneliti

ABSTRAK

Cherli Pratama. Dosen Pembimbing: Setiawan., M. Sy., dan Pandi Rais., M. Pd. *Analisis Praktik Atas Sewa Menyewa Kamar Kos Dalam Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)*. Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Fakultas Syariah. UIN Syekh Wasil Kediri. 2026.

Kata Kunci: Fiqh Muamalah, Akad Ijarah, Sewa Menyewa, Kamar Kos, Ekonomi Syariah

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh isu hukum praktik sewa-menyewa kamar kos yang semakin berkembang pesat di perkotaan, termasuk di Kelurahan Rejomulyo, Kota Kediri. Meskipun akad *ijarah* (sewa-menyewa) merupakan salah satu bentuk muamalah yang diakui dalam Islam, praktiknya di masyarakat sering kali belum sepenuhnya selaras dengan prinsip-prinsip fiqh muamalah. Berbagai permasalahan seperti ketidaksesuaian akad yakni fasilitas yang dijanjikan oleh pihak kos sebelum akad dilaksanakan tidak sesuai dengan yang ada dilapangan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketidaksesuaian praktik sewa-menyewa kamar kos di Ayna Kos dengan ketentuan Fiqh Muamalah, baik dari segi rukun, syarat, maupun hal-hal yang dapat membatalkan akad, sehingga diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mewujudkan praktik ekonomi syariah yang lebih adil dan sesuai syariat.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis studi kasus pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo, Kota Kediri. Data primer dikumpulkan melalui observasi, wawancara mendalam dengan pemilik kos, pengelola kos, dan penyewa kamar kos. Data sekunder diperoleh dari kitab-kitab Fiqh Muamalah klasik seperti *Al-Majmu'* karya An-Nawawi dan referensi kontemporer serta fatwa ulama terkait. Analisis data dilakukan secara deskriptif-analitik dengan langkah reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan, serta diuji keabsahannya melalui teknik triangulasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa kamar kos di Ayna Kos dilakukan oleh pemilik dan penyewa dengan proses kesepakatan yang meliputi harga sewa, fasilitas, dan aturan dasar kos. Secara umum, praktik tersebut telah memenuhi rukun dan syarat sah akad *ijarah*, karena terdapat pihak yang berakad, objek manfaat berupa kamar kos, *ujrah* yang jelas, serta adanya kesepakatan atas dasar kerelaan kedua belah pihak. Namun, dalam pelaksanaannya masih ditemukan beberapa kelemahan, yaitu kurang optimalnya transparansi informasi, adanya ketidaksesuaian antara fasilitas yang dijanjikan dengan kondisi nyata di lapangan. Dengan demikian, praktik sewa menyewa di Ayna Kos secara hukum fiqh muamalah pada dasarnya sah, tetapi belum sepenuhnya mencerminkan prinsip kejelasan, keadilan, dan kemaslahatan secara optimal.

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Konsonan

Fonem konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf Latin :

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	b	be
ت	Ta	t	te
ث	Sa	ṡ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha
د	Dal	d	de
ذ	Zal	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)

ظ	Za	z	zet(dengan titik di bawah)
ع	' ain	'	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	g	ge
ف	Fa	f	ef
ق	Qaf	q	ki
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	el
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Wau	w	we
ه	Ha	h	ha
ء	Hamzah	'	apostrof
ي	ya	y	ye

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahim

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT atas limpahan rahmat dan kemudahan yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul “Analisis Praktik Atas Sewa Menyewa Kamar Kos dalam Perspektif Fiqh Muamalah (Studi pada Ayna Kos Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)”. Shalawat dan salam semoga tercurah kepada Nabi Muhammad Saw, beserta keluarga, sahabat, dan para pengikutnya.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk menelaah bagaimana praktik atas sewa menyewa kamar kos yang berlangsung di lapangan jika diukur dengan prinsip-prinsip fiqh muamalah. Pilihan tema ini muncul dari pengamatan penulis bahwa usaha kos kini menjadi kebutuhan primer bagi mahasiswa dan pekerja rantau, namun akad yang digunakan sering kali hanya berdasarkan kebiasaan tanpa merujuk pada kerangka hukum Islam yang jelas. Melalui pendekatan kualitatif, penelitian ini berusaha menggali pemahaman, prosedur, dan persepsi pihak-pihak yang terlibat agar diperoleh gambaran utuh tentang kesesuaiannya dengan kaidah syariat.

Proses penyusunan karya ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Wahidul Anam., M.Ag. Selaku Rektor UIN Syekh Wasil Kediri.
2. Bapak Dr. Zayad Abd. Rahman, M.HI. Selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Syekh Wasil Kediri.
3. Bapak Amrul Mutaqin., M.EI. Selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Syekh Wasil Kediri.
4. Bapak Setiawan., M.Sy., Selaku dosen pembimbing 1 dan Bapak Pandi Rais., M.Pd., Selaku dosen pembimbing 2 yang dengan kesabaran memberikan pengarahan serta bimbingan selama proses penulisan skripsi ini.

5. Seluruh Dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah membekali penulis dengan dasar keilmuan selama masa studi.
6. Kedua Orang tuaku Bapak Tajri dan Ibu Mardiah. Yang terus memberikan dukungan moral dan do'a tanpa henti.
7. Seluruh guru SDN Srimulyo, MTs Sa-Alhidayah Damarpura, dan SMA Primaganda Jombang, yang telah mendidik dan memberikan pengetahuan dasar kepada penulis sehingga dapat berada diposisi saat ini.
8. Pemilik, Pengelola dan Penyewa kos yang bersedia meluangkan waktu untuk wawancara dan observasi.
9. Rekan-rekan mahasiswa yang berbagi diskusi dan semangat selama proses penelitian.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih memiliki keterbatasan, baik dari sisi data, analisis, maupun penyajian. Karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan di masa mendatang.

Semoga hasil penelitian ini dapat menambah khazanah keilmuan fiqh muamalah kontemporer dan menjadi rujukan praktis bagi pemilik kos, penyewa, maupun akademisi yang tertarik pada isu ekonomi Islam sehari-hari. Akhirnya, penulis berharap semoga usaha kecil ini diridhai Allah SWT dan memberi manfaat bagi yang membacanya.

Kediri, 10 Juni 2026



Cherli Pratama
NIM. 22302034

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defined.
NOTA DINAS	iii
NOTA PEMBIMBING.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
MOTTO.....	vii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
ABSTRAK	xi
PEDOMAN TRANSLITERASI	xii
KATA PENGANTAR.....	xiv
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian	5
E. Penelitian Terdahulu.....	7
BAB II LANDASAN TEORI	12
A. Fiqh Muamalah	12
B. <i>Ijarah</i>	16
C. Akad Dalam Fiqh Muamalah	28
D. Konsep Sewa Menyewa Kamar Kos.....	32
BAB III METODE PENELITIAN.....	43
A. Jenis penelitian	43
B. Pendekatan Penelitian	44
C. Lokasi Penelitian.....	45
D. Sumber Data.....	46
E. Teknik Pengumpulan Data	49

F. Teknik Analisis Data	51
BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN	53
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	53
B. Paparan Data penelitian.....	57
C. Temuan Penelitian	69
BAB V PEMBAHASAN	72
A. Pelaksanaan Akad <i>Ijarah</i> pada Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos di Ayna Kos Rejomulyo Kota Kediri.....	72
B. Analisis Fiqh Muamalah terhadap Ketidaksesuaian Fasilitas dalam Akad <i>Ijarah</i> di Ayna Kos Rejomulyo Kota Kediri	74
BAB VI PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN.....	86
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	98

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.....	86
Lampiran 2.....	90
Lampiran 3.....	94
Lampiran 4.....	96