

**PENERAPAN SEWA MENYEWAKAMAR KOST**

**DITINJAU DARI 'AQD IJARAH**

**(Studi Kasus Griya Putri Rejomulyo, Jl. Sunan Giri No. 25 Kota Kediri)**

**SKRIPSI**

Ditulis untuk Memenuhi sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana Hukum(S.H)



**Disusun Oleh:**

**Ditya Ratna Wulansari**

**9.312.024.14**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI**

**2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PENERAPAN SEWA MENYEWAKAMAR KOST**

**DITINJAU DARI 'AQD IJARAH**

**(Studi Kasus Griya Putri Rejomulyo, Jl. Sunan Giri No. 25 Kota Kediri)**

**DITYA RATNA WULANSARI**

**9.312.024.14**

Disetujui oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II

**H. Abdul Wahab A. Khalil, LC., MA.**  
NIP.19670111 200112 1 001

**Faridatul Fitriyah, M.Sy.**  
NIP.19900402 201503 2 004

## NOTA DINAS

Kediri, 13 Desember 2018

Lampiran : 4 (empat) berkas  
Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada  
Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri  
Di  
Jl. Sunan Ampel 07- Ngronggo  
Kediri

*Assalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh*

Memenuhi permintaan Bapak Dekan untuk membimbing penyusunan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Ditya Ratna Wulansari  
NIM : 9.312.024.14  
Judul : **PENERAPAN SEWA MENYEWA KAMAR KOST  
DITINJAU DARI 'AQD IJARAH (Studi Kasus Griya  
Putri Rejomulyo, Jl. Sunan Giri No. 25 Kota Kediri)**

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, kami berpendapat bahwa skripsinya telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata Satu (S-1)

Bersama ini terlampir satu berkas naskah skripsinya, dengan harapan dalam waktu yang telah ditentukan dapat diujikan dalam Sidang Munaqosah

Demikian agar maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan banyak terima kasih.

*Wassalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh*

Pembimbing I

Pembimbing II

**H. Abdul Wahab A. Khalil, LC., MA.**  
NIP.19670111 200112 1 001

**Faridatul Fitriyah, M.Sy.**  
NIP.19900402 201503 2 004

## NOTA PEMBIMBING

Kediri, 16 Januari 2019

Lampiran : 4 (empat) berkas  
Hal : Penyerahan Skripsi

Kepada  
Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri  
Di  
Jl. Sunan Ampel 07- Ngronggo  
Kediri

*Assalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh*

Bersama ini saya kirimkan berkas skripsi mahasiswa:

Nama : Ditya Ratna Wulansari

NIM : 9.312.024.14

Judul : **PENERAPAN SEWA MENYEWA KAMAR KOST  
DITINJAU DARI 'AQD IJARAH (Studi Kasus Griya  
Putri Rejomulyo, Jl. SunanGiri No. 25 Kota Kediri)**

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, sesuai dengan beberapa petunjuk dan tuntunan yang telah diberikan dalam Sidang Munaqosah yang dilaksanakan pada tanggal 8 Januari 2019, kami menerima dan menyetujui hasil perbaikannya.

*Wassalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh*

Pembimbing I

Pembimbing II

**H. Abdul Wahab A. Khalil, LC., MA.**  
NIP.19670111 200112 1 001

**FaridatulFitriyah, M.Sy.**  
NIP.19900402 201503 2 004

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENERAPAN SEWA MENYEWA KAMAR KOST**

**DITINJAU DARI 'AQD IJARAH**

**(Studi Kasus Griya Putri Rejomulyo, Jl. SunanGiri No. 25 Kota Kediri)**

**DITYA RATNA WULANSARI**

**9.312.024.14**

Telah diajukan di depan Sidang Munaqasah Fakultas Syari'ah  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri pada tanggal 8 Januari 2019

Tim Penguji,

Penguji Utama

**JamaludinAchmad K., LC. MA.**

NIP.19750913 200801 1 014

(.....)

Penguji I

**H. Abdul Wahab A. Khalil., LC. MA.**

NIP. 19670111 200112 1 001

(.....)

Penguji II

**FaridatulFitriyah., M.Sy.**

NIP. 19900402 201503 2 004

(.....)

**Kediri, 16 Januari 2019**

**Dekan Fakultas Syari'ah**

**Dr. H. Imam Annas Mushlihin., M.HI.**

**NIP. 19750101 199803 1 002**

## HALAMAN MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ

مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akaditu.

Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu, (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-

Nya”

(Q.S Maidah (5): 1)

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Hasil karya saya ini saya persembahkan sebagai ungkapan rasa terimakasih

kepada orang-orang yang saya sayangi :

Bapak Sumarno Wardhana dan Ibu Tri Utami Harumi Sari yang tak tergantikan,

terimakasih atas cinta suci, pengorbanan, do'a restunya untuk saya.

Adik saya Bayu Prawira Wibowo, terimakasih selalu memberkan dukungan untuk

kakak, serta kasih sayang persaudaraan kita.

Mas Farid (Muhammad Farid Ma'ruf Ar'rosadda)Terimakasih untuk semua rasa

yang tercurah untuk saya, pengorbanan, dukungan dan do'a yang dipanjatkan

untuk saya.

Para sahabat saya Zummatu Sajidah, Intan Nurahma, Ely Nurhayati, M. Ichwan

Satria, Anggun Pricilia, Eryyanti Putri, Siti Nur Aida, Mustika Dewi saya ucapkan

terimakasih yang selalu memberikan semangat dan dorongan untuk selalu maju

ke depan.

Dan untuk teman-teman HES angkatan 2014 yang selalu memberkan semangat

dan dukungan.

Saya persembahkan buah karya sederhana ini kepada kalian semua hanya do'a

dan harapan yang terucap.

Semoga Allah memberikan perlindungan dan apa yang kita inginkan tercapai.

Dan semoga saya bisa menjadi yang terbaik bagi kalian.

*“AamiinYaRobbalAlaamiin”*

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Huruf Transliterasi

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ء	'	ض	Ḍ
ب	B	ط	Ṭ
ت	T	ظ	Ẓ
ث	Th	ع	'
ج	J	غ	Gh
ح	Ḥ	ف	F
خ	Kh	ق	Q
د	D	ك	K
ذ	Dh	ل	L
ر	R	م	M
ز	Z	ن	N
س	S	و	W
ش	Sh	ه	H
ص	Ṣ	ي	Y

### A. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap (*shaddah*), yang bersumber dari *ya'* nisbah (*ya'* yang ditulis sebagai penunjuk sifat) ditulis coretan di atas nya.

احمدية : Ditulis *Aḥ madī yah*



Konsonan rangkap yang berasal dari bukan ya' nisbah ditulis dobel hurufnya

دَلَّ : Ditulis *Dalla*

## B. Ta' Marbutah

1. Bila dimatikan ditulis "ah" :

جماعة : Ditulis *Jamā'ah*

2. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain (sebagai mudhaf), ditulis "at" :

نعمة الله : Ditulis *ni'mat Allah*

زكاة الفطر : Ditulis *zakā'at al-fiṭ'r*

## C. Vokal Pendek

Fathah ditulis a, kasrah ditulis i, dhammah ditulis u, masing-masing dengan huruf tunggal.

## D. Vokal Panjang

A panjang ditulis ā, i panjang ditulis ī, u panjang ditulis ū, masing-masing dengan coretan di atas huruf a, i, u.

## E. Bunyi Hidup Dobel

Bunyi hidup dobel (*diphthong*) Arab ditransliterasikan dengan menggabung dua huruf "ay" dan "aw" masing-masing untuk (اي) dan (او).

## F. Kata Sandang Alif + Lam

Jika terdapat huruf alif + lam yang diikuti huruf *qamariyyah* maupun diikuti huruf *shamsiyyah*, huruf *al* ditulis :

الجامعة : Ditulis *al-Jā'mi'ah*

الشية : Ditulis *al-Shī'ah*

### **G. Huruf Besar**

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan EYD.

### **H. Kata dalam Rangkaian Frasedan Kalimat**

Tetap konsisten dengan rumusan di atas, kata dalam rangkaian frase dan kalimat ditulis kata per kata.

شيخ الإسلام : Ditulis *Shaykh al-Islā m*

### **I. Lain-lain**

Kata-kata yang sudah di bakukan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (seperti kata ijmak, nash, Al-Qur'an, Hadits), tidak mengikuti pedoman transliterasi ini dan ditulis sebagaimana dalam kamus tersebut.

## ABSTRAK

**Ditya Ratna Wulansari**, Dosen Pembimbing H. Abdul Wahab A. Khalil., LC. MA. dan Faridatul Fitriyah., M.Sy. : Penerapan Sewa Menyewa Kamar Kost Ditinjau dari ‘*Aqd Ijarah* (Studi Kasus Griya Putri Rejomulyo, Jl. Sunan Giri No. 25 Kota Kediri). Hukum Ekonomi Syari’ah. Syari’ah. IAIN Kediri. 2018

**Kata kunci: Penerapan, ‘*Aqd Ijarah* dan Kamar Kost**

Salah satu penyewaan kamar kost bagi mahasiswa, adalah Kost Griya Putri. Pelaksanaan akad yang dilakukan kost pada umumnya sama dengan pelaksanaan akad yang dilakukan kamar kost lainnya. Namun penerapan akad yang terjadi di kost Griya Putri terdapat beberapa peraturan yang tidak sesuai dengan akad yang disepakati di awal oleh kedua belah pihak, sehingga menimbulkan rasa ketidak ridhoan, *ḍarār*, dan keterpaksaan terhadap munculnya peraturan yang tidak disepakati. Fokus penelitian dalam masalah ini adalah, 1) Bagaimana penerapan sewa-menyewa kamar Kost Griya Putri? 2) Bagaimana tinjauan ‘*Aqd Ijarah* terhadap penerapan sewa-menyewa kamar kost Griya Putri?

Penelitian ini merupakan jenis kualitatif dengan melakukan penelitian lapangan (studi kasus). Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Dalam penelitian ini sumber data terdiri dari, data primer dan data sekunder. Data ini dikumpulkan melalui observasi, wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : Penerapan sewa-menyewa kamar Kost Griya Putri tidak sesuai dengan perjanjian/peraturan yang disepakati di awal akad. Sehingga menimbulkan *ḍarār* bagi *musta’jir*. Pelaksanaan akad *ijarah* yang terjadi di Kost Griya Putri telah memenuhi syarat dan rukun pembentukan akad. Namun penerapan akadnya tidak sesuai dengan perjanjian di awal akad. Sehingga merusak dari syarat akad (syarat keabsahan akad), yakni objek akad yang diserahterimakan menimbulkan kerugian (*ḍarār*) bagi *musta’jir* dan ketidak jelasan (*gharār*) dalam peraturan/perjanjian yang berlaku. Maka akad yang terjadi adalah akad yang *fāṣid*, yakni akad *fāṣid* adalah akad yang telah terpenuhi rukun dan syarat pokok terbentuknya akad, namun tidak terpenuhi syarat keabsahan akad. Akad *fāṣid* merupakan kekhususan mazhab Hanafi, sedangkan menurut jumhur ulama tidak membedakan antara akad *fāṣid* dan akad *baṭil*. Keduanya sama-sama merupakan akad yang tidak sah. Menurut Wahbah az-Zuhaili penerapan yang dilakukan di Kost Griya Putri tergolong dalam perselisihan kedua belah pihak yang terjadi ketika pemanfaatan barang telah digunakan. Sehingga hukum akad yang berlaku di Kost Griya Putri adalah akad *fāṣid*, karena tidak terpenuhinya syarat keabsahan akad. Maka dalam masa sewa yang tersisa harus mengulang/memperbarui kembali akadnya. Bilamana tidak mengulang/memperbarui akad, maka transaksi *ijarah* yang dilakukan tidak sah.

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah* dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan limpahan rahmat, taufik dan hidayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “Penerapan Sewa Menyewa Kamar Kost Ditinjau dari ‘*Aqd Ijarah* (Studi Kasus Griya Putri Rejomulyo, Jl. SunanGiri No. 25 Kota Kediri)”.Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program Sarjana Hukum.

Penulisan skripsi ini tidak dapat terselesaikan tanpa adanya bantuan, bimbingan, motivasi dan do’a dari berbagai pihak, baik berupa materi maupun moral, sehingga pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih yang setingginya kepada :

1. Bapak Dr. H. Nur Chamid, M.M. Rektor IAIN Kediri.
2. Bapak Dr. H. Imam Annas Mushlihin, M.HI selaku Dekan Fakultas Syari’ah, Ibu Dr. Ulin Na'mah, M.HI selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah. Dr. Jamaluddin Al Kholik, Lc., MA selaku dosen walibeserta Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Fakultas Syari’ah, Jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah IAIN Kediri.
3. Bapak H. Abdul Wahab A. Khalil, Lc., MA. selaku pembimbing I dan Ibu Faridatul Fitriyah, M.Sy. selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, motivasi, dan saran kepada penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

4. Ibu Hj. Putri Agung selaku pemilik Kost Griya Putri, Ibu Anik Rahayu selaku penanggung jawab / penjaga Kost Griya Putrisertateman – teman penyewa kamar Kost Griya Putri.
5. Kedua orangtua (Bapak Sumarno Wardhanadan Ibu Tri Utami Harumi Sari) dan keluarga besar yang sudah memberi dukungan baik moril maupun materiil serta do'a sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
6. Teman-teman (Mas Farid, Ichwan, Zumma, Intan, Ely, Anggun, Putri, Aida, Mustika) dan semua teman-teman prodi HES, AS, ES dan semua teman IAIN Kediri yang tidak dapat sayasebutkan satu-persatu, terimakasih telah menyemangati dan mendo'akan penulis.

Untuk itu segala kerendahan hati, penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang bersifat membangun demi perbaikan dimasa mendatang. Semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan demi pengembangan imu pengetahuan.

Kediri, 16 Januari 2019  
Penulis,

**Ditya Ratna Wulansari**  
NIM: 9.312.024.14

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
NOTA DINAS .....	iii
NOTA PEMBIMBING .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
HALAMAN MOTTO .....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
ABSTRAK.....	xi
KATA PENGANTAR .....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
<b>BAB I : PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Konteks Penelitian.....	1
B. Fokus Penelitian .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. TelaahPustaka .....	7
<b>BAB II : LANDASAN TEORI.....</b>	<b>11</b>
A. Akad .....	11
1. Pengertian Akad .....	11

2. Rukun Akad.....	11
3. Syarat Akad .....	12
4. Sah dan Batalnya Akad.....	15
5. Berakhirnya Akad.....	22
<b>B. <i>Ijarah</i>.....</b>	<b>22</b>
1. Pengertian <i>Ijarah</i> .....	22
2. Dasar Hukum <i>Ijarah</i> .....	24
3. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i> .....	26
4. Jenis-jenis <i>Ijarah</i> .....	34
5. Hak dan Kewajiban <i>Muta'qidayn</i> .....	35
6. Perselisihan Kedua Pelaku Akad <i>Ijarah</i> .....	36
7. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijarah</i> .....	38
<b>BAB III : METODE PENELITIAN.....</b>	<b>40</b>
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian .....	40
B. Kehadiran Peneliti .....	41
C. Lokasi Penelitian .....	41
D. Sumber Data .....	41
E. Metode Pengumpulan Data .....	42
F. Analisis Data .....	44
G. Pengecekan Keabsahan Data.....	46
H. Tahap-tahap Penelitian .....	47
<b>BAB IV : PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN.....</b>	<b>49</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	49

B. Paparan Data .....	51
C. Temuan Penelitian .....	63
<b>BAB V : PEMBAHASAN</b> .....	<b>66</b>
A. Penerapan Sewa-menyewa Kamar Kost Griya Putri .....	66
B. Tinjauan ‘ <i>Aqd Ijarah</i> ’ Terhadap Penerapan Sewa-menyewa Kamar Kost Griya Putri.....	68
<b>BAB VI : PENUTUP</b> .....	<b>76</b>
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran .....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>79</b>
<b>LAMPIRAN – LAMPIRAN</b>	



## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 Pedoman Wawancara
- Lampiran 2 Surat Izin Penelitian
- Lampiran 3 Surat Keterangan Penelitian
- Lampiran 4 Dokumentasi
- Lampiran 5 Daftar Riwayat Hidup