

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA  
MENYEWA KAMAR KOST DI KELURAHAN BACIRO  
KOTA YOGYAKARTA**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT  
PENULISAN SKRIPSI**

**OLEH :**

**RATRI WIDIASTUTI  
02381583**

**PEMBIMBING**

- 1. Drs. DAHWAN, M.Si**
- 2. NURAINUN MANGUNSONG, SH., M.Hum**

**JURUSAN MUAMALAT  
FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2010**

## ABSTRAK

Menyewakan tempat tinggal di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta ini merupakan ladang bisnis yang menjanjikan, dan tidak lepas dari ini semua suatu bisnis tentulah terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan terbaik, dimana kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik usaha sewa kamar kost. Penyusun memilih lokasi penelitian di Kelurahan Baciro ini, karena di daerah tersebut merupakan daerah yang mayoritas penduduknya mempunyai usaha sewa kamar kost, dan di daerah tersebut mempunyai tingkat pendatang yang cukup tinggi. Adapun pokok masalahnya, bagaimana akad pelaksanaan praktek sewa menyewa ini sudah sah atau belum menurut hukum Islam, dan apakah sudah mencapai keadilan kesepakatan harga dan jangka waktu sewa yang ditentukan keduanya? Dan bagaimana jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan praktek sewa menyewa ini?

Untuk menjawab pertanyaan di atas metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian lapangan, sifat penelitian ini termasuk dalam deskriptif analitik yaitu menggambarkan praktek sewa menyewa dan menggambarkan secara jelas permasalahan yang terdapat di dalam penelitian ini, serta menilai penelitian tersebut dalam tinjauan hukum Islam. Teknik pengambilan data dengan observasi langsung, angket, interview dan ditunjang dengan data-data yang diambil dari sumber data terkait.

Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa kesepakatan yang terjadi antara penyewa dan pemilik kamar sewaan dilakukan secara lisan dan tertulis. Hal ini dilakukan sesuai dengan hukum Islam dengan memenuhi rukun dan syarat. Untuk penentuan harga dan jangka waktu sewa telah ditentukan berdasarkan berbagai fasilitas yang disediakan seperti fasilitas fisik dan non fisiknya. Sedangkan wanprestasi yang terdapat pada praktek sewa menyewa ini diselesaikan dengan suatu ganti-rugi yang sebelumnya disepakati oleh kedua belah pihak.

Untuk menghindari pelanggaran isi perjanjian seharusnya persyaratan atau suatu apapun yang berhubungan dengan perikatan ini ditulis dengan jelas sehingga pada kemudian hari tidak menimbulkan ketidakjelasan dan kesalahpahaman. Dan pemerintah sebaiknya juga ikut serta dalam mengatur praktek sewa menyewa ini dengan membuat peraturan –peraturan atau memperjelas aturan norma di msyarakat, sehingga nantinya dapat menciptakan suasana aman dan nyaman dalam kehidupan bermasyarakat.



## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara :

Nama : RATRI WIDIASTUTI  
NIM : 02381583  
Judul skripsi : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA-MENYEWA  
KAMAR KOST DI KELURAHAN BACIRO KOTA  
YOGYAKARTA**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 25 Agustus 2010

Pembimbing I

Drs. H. DAHWAN, M.Si

NIP. 19480507 197703 1 001



## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
di Yogyakarta

Assalamualaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara :

Nama : RATRI WIDIASTUTI  
NIM : 02381583  
Judul skripsi : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA-MENYEWA  
KAMAR KOST DI KELURAHAN BACIRO KOTA  
YOGYAKARTA**

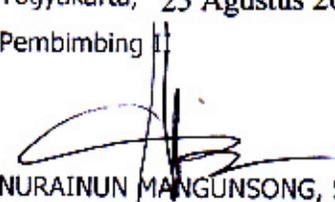
Sekarang dapat diajukan kembali kepada Jurusan Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum wr. wb.

Yogyakarta, 25 Agustus 2010

Pembimbing I

  
NURAINUN MANGUNSONG, SH. M.Hu.1

NIP. 19751010 200501 2 005



**PENGESAHAN SKRIPSI**

Nomor: UIN. 2/K.MU/PP.00.9/ 78 /2010

Skripsi/Tugas Akhir dengan judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :  
Nama : **Ratri Widiastuti**  
NIM : **02381583**  
Telah dimunaqasyahkan pada : **03 September 2010**  
Nilai Munaqasyah : **A/B**

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijga.

**TIM MUNAQASYAH**

Ketua Sidang

Drs. H. Dahwan, M.Si  
NIP. 19480507 197703 1 001

Penguji I

Hj. Fatma Amilia, S.Ag., M.Si  
NIP.19720511 199603 2 002

Penguji II

Abdul Mughits, S.Ag, M.Ag  
NIP. 19760920 200501 1 002

Yogyakarta, 05 Desember 2010

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syariah

DEKAN



Prof. Drs. Yudian Wahyudi, M. A, Ph.D.  
NIP: 19600418 198903 1 003

## HALAMAN MOTTO

- Dengan ilmu kehidupan menjadi mudah, dengan seni kehidupan menjadi indah dan dengan agama hidup menjadi terarah dan bermakna. (HA. Mukti Ali)
- Kebenaran diri seseorang bukan pada apa yang ia nampakkan, tetapi pada apa yang tak dapat ia ungkapkan, oleh karena itu bila engkau ingin mengerti dirinya, dengarkanlah bukan apa yang ia katakan , tapi apa yang tidak ia ucapkan. (Gibran)

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Hasil karyaku ini kupersembahkan sebagai ungkapan rasa terima kasih kepada orang-orang yang aku sayangi :*

*Bapak Rakhinu dan Ibu wijastuti yang tak tergantikan, terimakasih atas cinta suci , pengorbanan, do`a restunya untukku.*

*Adiku Dwi Pebriani, terima kasih selalu memberikan dukungan, dan kesempatan untuk kakak mengenyam bangku kuliah serta kasih sayang persaudaraanya.*

*Sahabatku Isti Nur Solikhah, terimakasih atas kebersamaanya selama 8 tahun ini setia menemaniku.*

*Teman-teman kerjaku yang sangat mengerti aku dan memahami aku, terima kasih atas kerjasamanya selama ini, telah memberiku pemahaman akan jerih payah mencari nafkah.....*

*Nur Khasan terkasih, tanpamu ku takan pernah bisa belajar menghargai sebuah perjuangan, terima kasih ku ucapkan atas kasih sayang dan motifasinya dan terima kasih telah mencintaiku tulus.....*

*Bapak Purgo Wasito dan Ibu, orang tua keduaku terimakasih atas segala pemberiannya dan cinta kasihnya.*

*Almamaterku UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang aku banggakan.*

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayahNya, yang telah memberikan perlindungan jasmani dan rohani sehingga penyusun mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Sholawat serta salam selalu tercurah keharibaan Nabiyullah Muhammad SAW beserta keluarga dan kerabatnya, yang telah membawa umatnya dari zaman yang penuh dekadensi moral dan kebodohan menuju umat yang penuh dengan pencerahan serta snantiasa menegakan risalahNya.

Skripsi ini disusun oleh penyusun sengaja untuk memenuhi sebagian syarat-syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam ilmu hokum Islam sebagai tugas akhir yang diberikan oleh Fakultas Syari`ah Univeritas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini, penyusun telah berusaha seoptimal mungkin untuk menjadikan karya ilmiah ini sebaik-baiknya. Namun penyusun menyadari sepenuhnya bahwa keterbatasan ilmu yang dimiliki penyusun menjadikan skripsi ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu penyusun mengharapkan saran dan kritik dari pembaca semua dengan segala kerendahan hati.

Terselesaikanya skripsi ini, penyusun banyak mendapat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu sudah sepantasnya penyusun menyampaikan terima kasih kepada :

1. Prof. Drs. Yudian Wahyudi, MA.Ph.D., selaku Dekan Fakultas Syari`ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Drs. Riyanta, M.Hum dan Abdul Mughits, S.Ag, M.Ag, selaku Ketua Jurusan dan Sekretaris Jurusan Muamalat.

3. Drs. H. Dahwan, M.Si., selaku Pembimbing Akademik dan selaku Pembimbing I, yang telah meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan pengarahan dan bimbingan kepada penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Nur`ainun Mangunsong, S.H.,M.Hum., selaku Pembimbing II yang senantiasa memberikan semangat dan masukan berharga sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Bapak Budi Warsono B.Sc selaku Lurah baciro yang telah memberikan ijin kepada penyusun untuk mengadakan penelitian di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta dan semua pihak yang telah membantu penelitian ini.
6. Bapak Yoyok Heri Wahyono selaku direktur Waroeng SS, Bapak Anton selaku GM, Bu Asri selaku Manager Akuntansi, terima kasih atas waktu dan kesempatan yang telah diberikan kepada penyusun untuk menyelesaikan kuliah.
7. Bapak dan ibu dosen beserta seluruh civitas akademika Fakultas Syari`ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, penyusun ucapkan terima kasih atas semua pengetahuan yang telah diberikan.
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu persatu, yang telah membantu terselesaikanya skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya. Amin.

Yogyakarta, 10 Juli 2010

Penyusun

**Ratri widiastruti**

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Penulisan Transliterasi Arab-latin dalam penyusunan Skripsi ini menggunakan pedoman transliterasi dari Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tanggal 10 September 1985 No: 158 dan 0543b/U/1987. secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	S	Es (titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Hā	H{	Ha (titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zāl	Z	Zet (titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Sād	S{	Es (titik di bawah)

ض	Dād	D{	De (titik di bawah)
ط	Tā	T{	Te (titik di bawah)
ظ	Zā	Z{	Zet (titik di bawah)
ع	‘Ain	‘-	Koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa’	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha’	H	Ha
ء	Hamzah	’-	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap yang disebabkan *Syaddah* ditulis rangkap.

Contoh : نَزَلَ ditulis *nazzala*.

بِهِنَّ ditulis *bihinna*.

## C. Vokal Pendek

*Fathah* ( َ ) ditulis a, *Kasrah* ( ِ ) ditulis i, dan *Dammah* ( ُ ) ditulis u.

Contoh : أَحْمَدَ ditulis *ahmada*.

رفيق ditulis *rafiqa*.

صلح ditulis *shluha*.

#### D. Vokal Panjang

Bunyi a panjang ditulis a> bunyi i panjang ditulis i> dan bunyi u panjang ditulis u> masing-masing dengan tanda hubung ( - ) di atasnya.

1. Fathah + Alif ditulis a>

فلا ditulis *fala>*

2. Kasrah + Ya' mati ditulis i>

ميثاق ditulis *miṣḥaq*

3. Dammah + Wawu mati ditulis u>

أصول ditulis *uṣūl*

#### E. Vokal Rangkap

1. Fathah + Ya' mati ditulis ai

الزحيلي ditulis *az-Zuhḥili>*

2. Fathah + Wawu mati ditulis au

طوق ditulis *tḥuq*.

#### F. Ta' Marbutah di Akhir Kata

Kalau pada kata yang terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang "al" serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan ha/h.

Contoh : روضة الجنة : ditulis *Raudḥah al-Jannah*.

## G. Hamzah

1. Bila terletak di awal kata, maka ditulis berdasarkan bunyi vokal yang mengiringinya.

إن ditulis *inna*

2. Bila terletak di akhir kata, maka ditulis dengan lambang apostrof ( ' ).

وطء ditulis *watʿun*

3. Bila terletak di tengah kata dan berada setelah vokal hidup, maka ditulis sesuai dengan bunyi vokalnya.

ربائب ditulis *rabâ'ib*

4. Bila terletak di tengah kata dan dimatikan, maka ditulis dengan lambang apostrof ( ' ).

تأخذون ditulis *ta'khuzûna*.

## H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf *qamariyah* ditulis al.

البقرة ditulis *al-Baqarah*.

2. Bila diikuti huruf *syamsiyah*, huruf l diganti dengan huruf *syamsiyah* yang bersangkutan.

النساء ditulis *an-Nisa'*.

Catatan: yang berkaitan dengan ucapan-ucapan bahasa Persi disesuaikan dengan yang berlaku di sana seperti: *Kazi (qadi)*.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK .....	ii
HALAMAN NOTA DINAS .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
MOTTO .....	vi
PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	x
DAFTAR ISI .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Masalah .....	4
C. Tujuan dan Kegunaan.....	5
D. Telaah Pustaka.....	5
E. Kerangka Teoritik.....	8
F. Metode Penelitian.....	21
G. Sistematika Pembahasan .....	26
<b>BAB II DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN DAN</b>	
<b>KARAKTERISTIK RESPONDEN.....</b>	<b>28</b>
A. Deskripsi Wilayah.....	28
1. Keadaan Geografis .....	28
2. Keadaan Penduduk.....	29
3. Kehidupan Keagamaan dan Sosial Budaya.....	35
4. Keadaan Perekonomian.....	41
B. Karakteristik Responden .....	43
1. Praktek Sewa-Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro	43
2. Karakteristik Pemilik Kamar Kost .....	45
3. Karakteristik Penyewa Kamar Kost .....	47

4. Karakteristik Tempat Pondokan/Kost .....	50
<b>BAB III PENENTUAN HARGA SEWA DAN PRAKTEK SEWA MENYEWA KAMAR .....</b>	<b>54</b>
A. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Kamar Kost .....	54
B. Penentuan Harga Sewa dan Masa Sewa Kamar Kost .....	56
C. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya.....	62
<b>BAB IV ANALISIS PRAKTEK SEWA MENYEWA KAMAR KOST.....</b>	<b>67</b>
A. Analisa Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Kamar Kost .....	67
B. Keadilan dalam Penentuan Harga Sewa dan Masa Sewa Kamar Kost	69
C. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya.....	73
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>76</b>
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran-saran .....	77
DAFTAR PUSTAKA .....	79
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
1. Daftar Terjemahan	
2. Biografi Ulama	
3. Pedoman Wawancara	
4. Transkrip Hasil Wawancara	
5. Surat Izin Penelitian	
6. Curriculum Vitae	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Allah menciptakan manusia di dunia ini terdiri dari laki-laki dan perempuan, yang kemudian dijadikan bermacam-macam suku dan bangsa dengan tujuan agar saling mengenal satu dengan yang lainnya. Seperti firman Allah sebagai berikut:

1

Manusia sebagai hamba Allah yang statusnya makhluk sosial, dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi haknya amat menghajatkan adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya antara lain, untuk menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang bakal mungkin terjadi. Tatanan hukum tersebut lazim disebut “Hukum Muamalat.”<sup>2</sup>

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah ialah Ijarah. Menurut bahasa Ijarah berarti upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum

---

<sup>1</sup> Al-Hujarat (49): 13

<sup>2</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hlm. 7.

dinamakan sewa-menyewa, oleh karena itu Ijarah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atau imbalan atas pemanfaatan barang atau suatu kegiatan.<sup>3</sup> Para subjek perjanjian sewa-menyewa yaitu pemilik barang atau jasa dan penyewa.

Sebagaimana yang biasa terjadi dalam masyarakat di Kelurahan Baciro, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan tempat tinggal sebagai usaha sewa kamar kost. Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa kamar kost ini sangat diminati oleh warga setempat, hal ini dikarenakan latar belakang warga yang sebagian besar adalah masyarakat mampu yang memiliki lahan tempat tinggal yang luas, selain itu daerah Kelurahan Baciro merupakan daerah yang strategis dimana merupakan daerah perkotaan yang banyak terdapat kampus perguruan tinggi di sekitarnya. Kedua faktor tersebut merupakan motivasi warga setempat untuk menjadikan sebagian tempat tinggal mereka untuk dijadikan usaha sewa kamar kost.

Banyaknya para pendatang musimanpun sangat mempengaruhi pelaksanaan kegiatan sewa-menyewa ini, jumlah para pendatang yang banyak serta beraneka ragam ini akan menjadikan atau menimbulkan akibat dari praktek sewa menyewa di Kelurahan Baciro, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta ini.

Ditinjau dari segi bisnis, usaha sewa kamar kost ini sangat diminati oleh warga setempat selain sebagai usaha sampingan, usaha ini bisa disebut juga

---

<sup>3</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press. 1993), hIm. 9.

sebagai ladang bisnis yang menjanjikan, dan tidak lepas dari ini semua, dalam suatu bisnis tentulah terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan yang terbaik. Di dalam kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik usaha sewa kost, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kepada pemilik usaha sewa kost, dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya, misalnya tentang pembayaran listrik, PAM, dan besar uang tiap bulan atau tahun yang harus dibayar oleh penyewa.

Pada praktek kegiatan sewa-menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan, akan tetapi di dalam prakteknya hendaknya perlu diperhatikan isi perjanjian yang telah disepakati bersama tersebut. Isi perjanjian hendaknya disepakati kedua belah pihak. Jika nantinya perjanjian ini dilanggar ataupun diingkari, ini akan menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada, misal suatu masa kontrak yang disepakati dengan ketentuan harga yang disepakati, hendaklah dipatuhi oleh semua pihak, karena masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan hak yang dipenuhinya. Tidak diperbolehkan salah satu pihak mengakhiri atau membatalkan isi kontrak tanpa sepengetahuan pihak yang lainnya. Jika hal ini terjadi maka akan menjadi masalah yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak. Misalnya ada seorang penyewa menyewa kamar kost selama satu tahun dan uang sewa lunas dibayar dimuka dan perjanjian tersebut sama-sama telah disetujui kedua belah pihak, akan tetapi pada pelaksanaannya penyewa membatalkan perjanjian tersebut dua bulan masa kontrak. Yang menjadi

masalah di sini adalah sisa waktu 10 bulan berikutnya apakah pemilik sewaan mengembalikan uang sewa yang belum dilalui masa kontraknya tersebut, di dalam prakteknya ada sebagian pemilik sewaan mengembalikan uang tersebut, ada yang mengembalikan sebagian atau beberapa persen saja, dan ada juga yang sama sekali tidak mengembalikan uang tersebut.

Masalah lainnya yaitu dalam penyelesaian pelanggaran akad di mana penyewa atau pemilik sewaan melanggar isi perjanjian yang tentunya mengakibatkan kerugian di salah satu pihak, misalnya harus terjadi pengusiran terhadap penyewa padahal waktu sewa masih panjang, di sini apakah pemilik sewaan akan mengembalikan uang sewa pada penyewa atau tidak.

Masalah-masalah di sini perlu diperhatikan karena di dalam muamalah sewa menyewa dilakukan dengan memelihara nilai-nilai keadilan menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan. Jadi hendaklah dalam suatu hubungan dilandasi dengan prinsip di atas.

## **B. Pokok Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang masalah di atas, maka penulis mencoba memberikan pokok-pokok masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan akad sewa-menyewa kamar kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta?
2. Apakah penentuan harga sewa dan jangka waktu sewa sudah sesuai dengan hukum Islam dan nilai keadilan?

3. Bagaimana solusi jika terjadi wanprestasi?

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

Dengan melihat pokok permasalahan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Mendeskripsikan pelaksanaan akad sewa-menyewa kamar kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta.
2. Mendeskripsikan tentang penetapan harga dan jangka waktu sewa dalam praktek sewa menyewa kamar kost.
3. Memberikan deskripsi tentang ketentuan-ketentuan hukum Islam dalam praktek sewa-menyewa kamar kost tersebut.

Adapun kegunaan penelitian ini adalah:

1. Sebagai bahan pertimbangan dalam menetapkan kebijaksanaan yang berhubungan dengan sewa-menyewa kamar kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta.
2. Memberikan sumbangan ilmu pengetahuan Islam tentang sewa-menyewa kamar kost dan praktek penyelesaiannya bagi siapa saja yang mempelajari hukum Islam.

### **D. Telaah Pustaka**

Pembahasan tentang sewa-menyewa sebenarnya sudah banyak dibicarakan ataupun dibahas, apalagi tentang perjanjian dan akad sewa-menyewa tersebut, namun untuk masalah skripsi yang membahas tentang praktek sewa-menyewa kamar kost belum banyak diteliti. Di antara penelitian-

penelitian tentang sewa-menyewa dalam perspektif hukum Islam belum ada yang membahas tentang sewa-menyewa kamar kost, untuk itulah di sini penyusun berusaha melakukan penelitian ini.

Penelitian yang pernah penyusun jumpai yang berkaitan dengan praktek sewa-menyewa, terutama pada praktek sewa-menyewa dalam bentuk benda seperti dikemukakan oleh Sdr. Siti Mukaromah bahwa: barang yang dijadikan objek perjanjian sewa-menyewa dipikul oleh pemilik barang, sebab penyewa hanya berhak atas manfaat barang saja, sedangkan hak atas barang masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.<sup>4</sup>

Ahmad Nur Rohadi mengemukakan bahwa: perbedaan harga sewa tanah didasarkan pada kondisi lahan, luas tanah, kelas tanah, jumlah sewa (borongan) dan sistem irigasi. Di dalam praktek sewa-menyewa tanah kas tersebut, diperlukan akta autentik dan Notaris dan pejabat pembuat Akta tanah.<sup>5</sup>

Muhammad Khadiq Mudofir mengemukakan bahwa : terdapat suatu peristiwa yang menimbulkan akibat yang disebut resiko yang berarti kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak baik pihak penyewa atau pihak yang menyewakan meskipun dalam peristiwa tersebut yang membuat kerusakan adalah penonton

---

<sup>4</sup> Siti Mukaromah, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Safe Deposit Box di Hotel Inteniasional Yogyakarta”*. (Skripsi Fakultas Syariah Jurusan MU IAIN Sunan Kalijaga, 1996)

<sup>5</sup> Ahmad Nur Rohadi, *“Tinjauan Hukum Islam Tahadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Sidomulyo Bantul Yogyakarta”*, (Skripsi Fakultas Syari’ah Jurusan MU IAIN Sunan Kalijaga, 2003).

pertandingan akan tetapi yang menanggung semua kerusakan adalah pihak penyewa.<sup>6</sup>

Skripsi lainnya yang membahas sewa-menyewa dapat dilihat pada skripsi yang disusun oleh Maryam Solichah yang mengemukakan bahwa: terdapat ketidakseimbangan hak antara konsumen dan pengusaha, yakni hak untuk menyatakan kehendak secara materiil atas resiko yang telah dibuat oleh pihak pengusaha.<sup>7</sup>

Sedangkan penelitian yang ada di Kelurahan Baciro tentang sewa-menyewa kamar kost ada beberapa yang penyusun temui, penelitian tersebut antara lain; skripsi yang disusun oleh Gregorius Ussubun yang mengemukakan bahwa : hubungan sosial antara para penghuni kost dengan masyarakat setempat dan berbagai tingkah laku dan klasifikasi para penghuni kost.<sup>8</sup>

Widiastuti dalam Tugas Akhirnya mengemukakan bahwa: motivasi warga setempat untuk mendirikan usaha sewa kamar kost, selain itu tentang faktor-faktor yang menghambat dalam mendirikan tempat kost dan meneliti

---

<sup>6</sup> Muhammad Khadiq Mudofir, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Sewa-Menyewa Stadion Mandala Krida Yogyakarta*", (Yogyakarta: Skripsi Fakultas Syari'ah), Jurusan MU IAIN Sunan Kalijaga. 1997).

<sup>7</sup> Maryam Solichah, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Sewa-Menyewa Motor di Indonesia Rental Yogyakarta*", (Yogyakarta: Skripsi Fakultas Syari'ah Jurusan MU IAIN Sunan Kalijaga).

<sup>8</sup> Gregorius Ussubun, "*Tanggapan Masyarakat Terhadap Proses Sosialisasi Mahasiswa Penghuni Rumah Sewa Kost*", (*Di Kampung Gendeng Suatu Penelitian Di Kelurahan Baciro Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.*), (Skripsi Jurusan Ilmu Sosiatri STPMD "APMD". 2005).

tentang peran usaha sewa kamar kost dalam memperbaiki perekonomian keluarga.<sup>9</sup>

Dan skripsi-skripsi yang ada, setelah penyusun mengamati dan menelusuri sejauh yang penyusun ketahui, kajian secara spesifik terhadap pembahasan sewa-menyewa kamar kost menurut hukum Islam belum ada yang mengkajinya. Oleh karena itu, penyusun bermaksud hendak mengkaji permasalahan tersebut dalam sebuah karya ilmiah (skripsi) yang berjudul “Praktek Sewa-Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta (Dalam Perspektif Hukum Islam)”.

#### **E. Kerangka Teoretik**

Landasan teoretik dalam memecahkan suatu permasalahan dan mencari sebuah jawaban yang mendekati kebenaran tersebut di atas penyusun akan menelusuri hal-hal yang berhubungan dengan praktek sewa-menyewa kamar kost, dengan cara mencari pengertian dari segi positif dan segi negatif dan praktek sewa-menyewa kamar kost ini, dan apakah proses tersebut dibenarkan oleh Syari’ah Islamiyah.

Menurut as-Sayyid Sabiq, secara bahasa sewa (ijarah) berasal dari kata *al ajru* yang berarti *al iwad* (ganti) oleh karena itu *al sawab* (pahala) dinamakan

---

<sup>9</sup> Widiastuti, “Usaha Sampingan Sewa Rumah Kost di Seputar Kampus STPMD ‘APMD’ Sebagai Upaya Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Keluarga”. (Suatu Penelitian Di Kelurahan Baciro, Kecamatan Gondokusuman, Kotamadya Dati II Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta), (Laporan Tugas Akhir Jurusan Ilmu Sosiatri STPMD “APMD”, 2000)

*al ajru* (pahala). Menurut pengertian syara', *al ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>10</sup>

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya ijarah memiliki pengertian umum yaitu meliputi upah atas pemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan atau upah karena melakukan pekerjaan.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa-menyewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa, atau uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu.<sup>11</sup> Sedangkan dalam Kamus Ensiklopedi Umum, sewa-menyewa adalah jumlah uang yang harus dibayar oleh penyewa untuk penggunaan barang milik orang lain.<sup>12</sup>

Dari pengertian baik menurut bahasa maupun istilah pada dasarnya *ijarah* atau sewa-menyewa adalah suatu perjanjian (akad) timbal-balik yaitu memilih atau mengambil manfaat suatu benda atau pekerjaan dengan memberi imbalan upah sebagai gantinya.

Dengan demikian perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu dalam jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya berkewajiban membayar sejumlah uang atau benda sehingga imbalan atas manfaat diterimanya, dan semuanya dilakukan atas dasar kerelaan sesuai dengan kesepakatannya masing-masing.

---

<sup>10</sup> TM. Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*. (Semarang: Pustaka Rizqi Putra, 1997) hIm. 94.

<sup>11</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet. 3, (Jakarta: Balai Pustaka. 1990). hIm. 153.

<sup>12</sup> Hasan Sadilly, *Ensiklopedi Umum*, Cet. 10, (Yogyakarta: Kanisius. 1993). hIm. 85.

## 1. Pengertian Ijarah

Para ulama membagi ijarah menjadi 2, yaitu:

- a. Ijarah al-*'A'yan*, dalam hal ini terjadi sewa menyewa dalam bentuk benda atau binatang dimana orang menyewa untuk mendapat imbalan dari penyewa.
- b. Ijarah *al-A'mal*, dalam hal ini terjadi perikatan tentang pekerjaan atau buruh manusia, dimana pihak penyewa memberi upah kepada pihak yang menyewakan.<sup>13</sup>

Ahmad Azhar Basyir juga membagi ijarah menjadi 2, yaitu:

- a. Ijarah *al-'Amil* maksudnya adalah bahwa yang menjadi objek manfaat adalah dari benda atau binatang yang disewa.
- b. Ijarah *'at-Asyhash* maksudnya bahwa yang menjadi objek sewa-menyewa adalah pekerjaan manusia.<sup>14</sup>

Dua pendapat mengenai ijarah di atas, sebenarnya adalah sama yang pertama, memberikan imbalan karena mengambil manfaat dari suatu benda sedangkan yang kedua adalah pemberian akibat suatu pekerjaan yang dilakukan oleh seseorang.

Ijarah telah disyariatkan berdasarkan al-Qur'an, as-Sunnah dan jima'. Ijarah merupakan salah satu bentuk hubungan muamalah yang mana dasar hukumnya telah diatur baik dalam al-Qur'an dan Sunnah maupun

---

<sup>13</sup> Drs. Sudarsono, S.H., *Poka-pokok Hukum Islam*, Cet. I (Jakarta: Rineka Cipta, 1992). hlm. 426.

<sup>14</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah dan Syirkah*, (Bandung: al-Ma'arif 1987), hlm. 24.

Ijtihad para ulama. Sumber hukum Ijarah yang berdasarkan Firman Allah SWT:

15

16

17

Dalam Hadist lain disebutkan:

18 .

---

<sup>15</sup> Az-Zuhruf (43): 32

<sup>16</sup> A1-Baqarah (2): 233

<sup>17</sup> At-Talaq(65):6

<sup>18</sup> Ibn Majah, *Sunan Ibn Majah*, Kitab ar-Rahn bab Ajru al-Ujara”, (Beirut Dar ai-Fikr, tt) II: 817. Hadis no, 2443 dan Abdullah Ibn Umar.

Dengan hadist tersebut di atas umat Islam diperintahkan untuk memberikan upah kepada orang lain sebelum kering keringatnya, maka menyegerakan memberi upah atau imbalan lebih baik dan dapat dilakukan selama manfaat itu digunakan, karena selama manfaat itu digunakan maka diharuskan pula untuk memberikan upahnya.

Landasan hukum lainnya yang digunakan adalah *ijma'*, yaitu adanya kesepakatan fuqaha akan diperbolehkannya *ijarah* (sewa-menyewa) meskipun ada sebagian kecil fuqaha yang berbeda pendapat.

Ayat al-Qur'an dan Hadist tidak menyebutkan secara terperinci tentang hukum yang mencakup segala seginya, oleh karena itu untuk memperoleh ketentuan hukum *ijarah* yang mencakup segala aspek yang diperlukan, maka harus ada usaha pemikiran ulama yaitu *Ijtihad*.<sup>19</sup>

Seperti halnya perjanjian sewa-menyewa yang belum disebutkan dalam nas baik dalam al-Qur'an dan Hadits itu perlu dikaji secara mendalam ketentuan-ketentuannya.

Sewa-menyewa adalah salah satu bentuk muamalah dalam masyarakat, agar nantinya tidak terjadi suatu perselisihan atau ketidakpahaman. perlu adanya suatu perjanjian yang dibuat sebelum dilakukannya sewa-menyewa. Dalam hukum Islam telah ditetapkan syarat sahnya (perjanjian) sewa-menyewa, sebagaimana dinyatakan oleh as-Sayyid Sabiq, sebagai berikut:

---

<sup>19</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Waqah Ijarah, Syirkah*, hlm. 26.

1. Kerelaan dua pihak yang melaksanakan akad (perjanjian)

Jika nantinya salah seorang dari kedua belah pihak dipaksa untuk melakukan *ijarah* (sewa-menyewa) maka perjanjian tersebut tidak sah, hal ini dinyatakan dalam ayat:

20

2. Mengetahui manfaat dengan sempurna, barang yang akan dijadikan objek sewa-menyewa sehingga nantinya tidak terjadi suatu perselisihan antara kedua belah pihak. Dengan jalan menyaksikan barang itu sendiri, atau kejelasan sifat-sifat dan barang tersebut, jika dapat hal ini dilakukan untuk menjelaskan masa sewanya (masa berlakunya) seperti dalam waktu sebulan atau setahun, serta dalam perjanjian harus menjelaskan manfaat apa yang diharapkan.
3. Hendaknya barang yang menjadi objek akad (sewa-menyewa) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita, dan syara'. Dalam syarat ketiga ini, para ulama berbeda pendapat. Ulama Hanafi mengatakan menyewakan barang yang tidak dapat dibagi tanpa dalam keadaan lengkap, hukumnya tidak sah (tidak diperbolehkan). Sebab manfaatnya tidak dapat ditentukan saat itu juga, akan tetapi dikalangan para *Jumhur* ulama dinyatakan, barang yang tidak dapat dibagi itu dapat disewakan (boleh disewakan) dan sah hukumnya. Hal

---

<sup>20</sup> An-Nisa (4) : 29

ini dikarenakan barang tersebut termasuk juga dapat dan penyewaannya dapat dilakukan dengan membaginya atau dengan cara mempersiapkannya untuk kegunaan tertentu. Sebagaimana hal ini juga diperbolehkan dalam masalah jual-beli, dan transaksi sewa-menyewa itu sendiri adalah salah satu diantara kedua jenis jual-beli, dan apabila manfaat (barang yang telah dibagi-bagi tersebut) masih belum jelas kegunaannya, maka transaksi sewa-menyewa itu tidak sah atau batal.

4. Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaannya (manfaat dan benda yang disewakan)

Maka tidak sah penyewa binatang yang buron dan tidak sah pula binatang yang lumpuh, karena tidak dapat diserahkan dan dimanfaatkan, begitu pula dengan tanah pertanian yang tandus dan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi objek dan akad (perjanjian) ini.

5. Bahwa manfaat adalah hal yang *mubah* bukan yang diharamkan. Maka tidak sah sewa-menyewa dalam hal maksiat, karena kemaksiatan wajib ditinggalkan. Orang yang menyewa seseorang untuk membunuh atau menganiaya seseorang, atau menyewakan rumahnya kepada orang yang menjual khamr atau untuk (digunakan sebagai tempat berjudi ataupun dijadikan gereja: maka semua itu menjadi *ijarah Fasid*. Demikian juga memberi upah kepada tukang ramal dan tukang hitung-hitung dan semua pemberian dalam rangka meramalkan dan

perhitungan, karena upah yang diberikan adalah penggantian dan hal yang haram dan termasuk kategori memakan harta dengan cara batil. Tidak sah pula ijarah puasa dan *ijarah* untuk menunaikan shalat (puasa ramadhan dan shalat lima waktu), karena hal ini termasuk fardhu ain yang wajib dikerjakan oleh orang-orang yang terkena kewajiban itu.<sup>21</sup>

Selain syarat-syarat di atas, Ahmad Azhar Basyir dalam buku Hukum Islam tentang Wakaf, *ljarah* dan *Syirkah*, menambah tiga syarat, sebagai berikut:

1. *Mu'ajir* (orang yang menyewakan) dan *Musta'jir* (orang yang menyewa) adalah orang yang *tamyiz*, berakal sehat (tidak gila atau hilang ingatan) atau tidak dalam pengampuan, dengan demikian akad yang dilakukan orang gila atau anak kecil hukumnya tidak sah.
2. *Mu'ajir* adalah pemilik barang sewaan, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali.
3. Jangka waktu sewa untuk menikmati manfaat barang harus jelas.<sup>22</sup>

Di samping adanya syarat-syarat di atas, dalam suatu perjanjian sewa-menyewa atau ijarah juga terdapat rukun-rukunnya, sebagai berikut:

1. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian atau akad (*aqidan*)  
 Para pihak (orang yang menyewakan dan penyewa) dalam suatu perjanjian disebut subjek perjanjian, artinya orang-orang yang

---

<sup>21</sup> As Sayyid Sabiq. *Fiqh as-Sunnah*. III: 198.

<sup>22</sup> Ahmad Azhar Basyir. *Hukum Islam tentang Wakaf ljarah dan Syirkah*, hlm 27.

melaksanakan atau orang-orang yang mengadakan perjanjian itulah subjek hukumnya, subjek hukum dapat berupa manusia (perorangan) atau badan hukum.

2. Sesuatu yang dijadikan objek perjanjian (akad) atau disebut *Ma'jur* (sewaan)

Dalam suatu perjanjian dalam perhubungan hukum perihal perjanjian adalah hal yang diwajibkan kepada pihak berkewajiban (debitur) dan hal yang terhadap mana pihak berhak (kreditur) mempunyai hak. Sesuatu yang dijadikan objek perjanjian (akad) kadang-kadang berupa manfaat tertentu atau materiil tertentu. Misal dalam perjanjian jual-beli, objek perjanjian adalah berupa barang yang diperjual-belikan, dalam perjanjian sewa-menyewa objeknya adalah barang-barang yang disewakan.

Kadang-kadang sesuatu yang dijadikan objek perjanjian itu berupa imateriil, misal berupa pekerjaan tertentu seperti perjanjian mengerjakan suatu penelitian ilmu, perjanjian mengantarkan orang dengan becak yang terjadi antara pengayuh becak (orang yang menyewakan tenaga untuk mengantarkan seseorang) dengan penumpang (orang yang menyewa tenaga tukang becak). Oleh karena itu, barang yang dijadikan objek perjanjian itu paling tidak harus ditentukan jenisnya dan dapat dimiliki dengan sah oleh pemilik barang supaya nantinya tidak menimbulkan perselisihan.

3. Kesepakatan berakad

Kesepakatan akad atau *sighat* akad, yaitu suatu pernyataan kehendak dari pihak-pihak yang berakad, baik dengan lisan maupun tulisan.

Menurut Ahmad Azhar Basyir, akad adalah suatu perikatan *ijab* dan *qobul*, dengan cara yang dibenarkan oleh *syara'* yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.<sup>23</sup>

Jadi yang dimaksud dengan *sighat* akad adalah cara bagaimana *ijab* dan *qobul* yang merupakan rukun-rukun akad itu dinyatakan. *Sighat* akad terdiri dari dua unsur yaitu *ijab* dan *qobul*, *Ijab* adalah pernyataan pertama mengenai isi perkataan yang diinginkan. sedangkan *qobul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.

Adapun syarat-syarat sigat adalah:

- a. Harus bersesuaian antara *ijab* dan *qobul*
- b. Harus terang pengertiannya
- c. Harus menggambarkan kesungguhan dari pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>24</sup>

Islam tidak melarang atas pelaksanaan semua jenis muamalah, apa saja asalkan tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan *syara'*. Sebagaimana aturan tersebut telah dirangkum dalam prinsip muamalat. Prinsip-prinsip sewa-menyewa sebenarnya

---

<sup>23</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, edisi revisi (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hal. 42.

<sup>24</sup> T.M. Hasbi as-Syiddieqi, *Pengantar Fiqh Muamalah I*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), hlm. 24.

adalah saling rela. Saling rela ini diharapkan terjadi ketika akad ada prinsip-prinsip yang sama sekali tidak boleh untuk dilanggar atau disalahi dalam praktek sewa-menyewa, prinsip tersebut adalah prinsip keadilan dan kemurahan hati.

Secara umum semua kegiatan muamalah haruslah memenuhi prinsip hukum muamalat, seperti:

1. Pada dasarnya segala bentuk *muamalah* adalah *mubah*, kecuali yang ditentukan lain oleh al-Qur'an dan as-Sunnah. prinsip ini mengandung arti bahwa, hukum Islam memberikan kesempatan yang luas terhadap perkembangan bentuk dan macam-macam *muamalah*.
2. *Muamalat* dilakukan atas dasar suka rela (suka sama suka) tanpa sedikitpun mengandung unsur-unsur paksaan. Unsur suka-rela atau kerelaan pada setiap akad dalam *muamalat* sangatlah penting sebab tanpa mengandung unsur kerelaan antara kedua belah pihak berarti dalam perjanjian tersebut mengandung unsur paksaan, unsur paksaan itulah yang nantinya akan mengakibatkan perjanjian (akad) menjadi tidak sah atau batal.

Dalam prinsip kerelaan ini juga memperingatkan agar kebebasan

berkehendak pihak-pihak yang bersangkutan senantiasa diperhatikan. Dengan adanya akad yang disepakati oleh

kedua belah pihak tersebut berarti hal-hal yang ditimbulkan dikemudian hari karena terjadi akad itu, maka masing-masing pihak harus sama-sama rela dan rida.

3. Muamalat dilakukan atas dasar pertimbangan yang manfaat dan menghindari mudharat dalam kehidupan di masyarakat.
4. Muamalat harusnya dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menjauhi unsur-unsur penganiayaan, dan unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan.<sup>25</sup>

Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT:

26

Realita pelaksanaan dalam perjanjian dan pelaksanaan sewa-menyewa kamar kost sebagai sarana tempat tinggal di Kelurahan Baciro menimbulkan ketentuan hukum muamalah, maka untuk memperoleh ketentuan hukum muamalah yang timbul baru sesuai dengan kebutuhan masyarakat, maka diperlukan dalil *syara'* sebagai pemikiran baru yang muncul dalam permasalahan ini.

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa kamar kost yang dilakukan sebagian masyarakat Kelurahan Baciro ternyata sudah merupakan kebiasaan yang biasa dilakukan oleh

---

<sup>25</sup> Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, edisi revisi, hlm. 10

<sup>26</sup> An-Nahl (16) : 90

masyarakat, dan apabila tingkah laku masyarakat sudah menjadi kemantapan jiwa dan dapat diterima oleh masyarakat sehingga menjadi kebiasaan, maka hal ini dijadikan sandaran hukum.

Jadi dalam kaitannya dengan praktek sewa-menyewa kamar kost yang penyusun bahas ini, maka jalan penyelesaiannya di samping menggunakan ayat-ayat al-Qur'an, Hadits Rasulullah dan juga digunakan 'urf

## 2. Gambaran Umum Tentang Keadilan

Di dalam al-Qur'an banyak menyebutkan masalah keadilan dalam berbagai konteks. Selain kata "adil", untuk makna keadilan dengan berbagai nuansanya al-Qur'an juga menggunakan perkataan "qisth" dan "wasth" . Para ahli tafsir juga ada yang memasukan sebagian dari pengertian kata-kata "mizan" ke dalam pengertian "adl". Semua pengertian berbagai kata-kata itu bertemu dalam suatu ide umum sekitar "sikap tengah yang berkeseimbangan dan jujur".

Menurut Murtdla al-Muthahhari, terdapat empat pengertian pokok tentang keadilan:

Pertama, keadilan mengandung arti seimbang (balanced), tidak pincang. Jika suatu masyarakat ingin mampu bertahan dan mantab, maka ia harus berada dalam keseimbangan, artinya bahwa bagian-bagiannya harus berada dalam ukuran dan hubungan satu dengan yang lainnya secara tepat.

Hal ini berarti bahwa keadilan tidak mesti menuntut persamaan, karena fungsi suatu bagian dalam hubungannya dengan bagian lain dan dengan keseluruhan kesatuan menjadi efektif bukan karena ia memiliki ukuran dan bentuk hubungan yang pas dan sesuai dengan fungsinya.

Kedua, keadilan mengandung makna persamaan dan tiadanya diskriminatif dalam bentuk apapun, artinya persamaan ini masih perlu penjelasan, Jika persamaan itu ialah perlakuan yang mutlak sama antara setiap orang tanpa memperhatikan adanya perbedaan kemampuan, tugas dan fungsi antara seseorang dengan orang lain, maka yang terwujud adalah kezaliman. Tetapi yang dimaksud adalah perlakuan yang sama terhadap orang-orang yang mempunyai hak yang sama.

Ketiga, yaitu keadilan dalam arti pemberian hak kepada yang berhak, hal ini menyangkut 2 hal, yaitu:

1. Masalah hak dan kepemilikan.
2. Kekhususan hakiki manusia, yaitu kualitas manusiawi tertentu yang harus dipenuhi oleh dirinya dan diakui oleh orang lain.

Keempat, yaitu keadilan Tuhan, berupa kemurahanNya dalam melimpahkan rahmat kepada hamba-hambaNya.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Dengan melihat jenisnya penelitian ini termasuk penelitian lapangan yang bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi dan peristiwa yang nyata di masyarakat yakni tentang kegiatan sewa-menyewa

kamar kost di daerah Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta. Penulis memilih wilayah Kelurahan Baciro karena di daerah ini terdapat banyak sekali usaha sewa kamar kost, hal ini dikarenakan daerah ini berdekatan dengan kampus-kampus, misalnya APMD, UIN, dan Janabadra.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini termasuk penelitian deskriptif analitik dan menilai penelitian tersebut dalam tinjauan hukum Islam. Deskriptif adalah menggambarkan praktek pelaksanaan kegiatan sewa-menyewa kamar kost. Penelitian ini bersifat untuk menggambarkan secara jelas dan cermat hal-hal yang dipermasalahkan atau dipersoalkan. Jadi hanya menggambarkan jalannya peristiwa. Analitik adalah kegiatan untuk selalu menimbang-menimbang permasalahan yang dihadapinya, mana yang relevan, mana yang menjadi masalah utama dan sebagainya.

## 3. Pendekatan Penelitian

Dalam menyusun skripsi ini penulis menggunakan pendekatan normatif dan pendekatan yuridis, dimana pendekatan normatif mendekati dengan cara meneliti norma yang berlaku dengan mengangkat suatu kasus. Ijtihad hukum berdasarkan pada teks al-Qur'an, Hadits dan karya ilmiah para ulama.

## 4. Teknik Pengambilan Sampel

Dalam pengambilan sampel ini tidak lepas dari populasi. Populasi adalah sejumlah keseluruhan dari objek penelitian, sedangkan sampel

adalah contoh representatif atau wakil dan suatu populasi yang cukup besar, yaitu bagian keseluruhan yang dipilih. representatif sifatnya dari keseluruhan.<sup>27</sup>

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemilik sewa kamar kost dan seluruh penyewa kamar kost yang berada di Kelurahan Baciro, yaitu 223 pondokan yang terdiri dari 113 pondokan putri, 98 pondokan putra dan 12 pondokan campuran, sedangkan jumlah penyewa di Kelurahan Baciro adalah 1813 orang terdiri dari 859 orang putri dan 954 putra.<sup>28</sup>

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan teknik pengambilan sampel dengan teknik random sampling dimana individu dalam populasi baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama diberi kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi anggota sampel. Penyusun akan mengambil sampel sebagai berikut: 40 orang dari pemilik kost dimana terbagi menjadi 2 yaitu 20 orang pemilik kost yang bertempat tinggal bersama penghuni kost dan 20 orang pemilik kost yang tidak bertempat tinggal bersama penghuni kost, sedangkan untuk penghuni kost akan diambil 40 orang sebagai sampel dimana 40 orang ini dibagi menjadi 2 yaitu 20 orang penghuni kost yang telah tinggal ditempat kost tersebut selama kurang dan 2 tahun dan 20 orang lainnya yang telah tinggal lebih dari 2 tahun.

---

<sup>27</sup> Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, (Bandung: Mandar Maju, 1996).

<sup>28</sup> Data diambil dari Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta

## 5. Teknik Pengambilan Data

### a. Observasi Langsung

Secara umum pengertian observasi adalah cara menghimpun bahan-bahan keterangan yang diadakan dengan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang dijadikan sasaran penelitian.

Observasi merupakan alat yang langsung untuk meneliti bermacam-macam gejala. Banyak aspek-aspek tingkah laku manusia yang hanya dapat diamati melalui observasi langsung. Bagi seseorang yang terlalu sibuk, lebih tidak berkeberatan untuk diamat-amati daripada mengisi jawaban-jawaban dalam kuesioner.

Observasi di sini penyusun secara langsung mengamati objek penelitian, yaitu pemilik dan penyewa kost, memperhatikan segala aspek yang mereka lakukan di dalam praktek sewa menyewa tersebut.

### b. Angket

Yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara menggunakan daftar-daftar pertanyaan secara sistematis sesuai dengan kebutuhan permasalahan penelitian dan pertanyaan tersebut harus dijawab oleh unit penelitian.

Angket diberikan kepada objek penelitian, yaitu pemilik dan penyewa kost, untuk kemudian di isi, dan penyusun mengumpulkan data dari angket untuk dianalisa.

c. Interview (Wawancara)

Alat pengambilan data juga dapat dilakukan dengan cara interview-interview atau wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka, mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.

Dalam penelitian ini penyusun akan menggunakan teknik wawancara terpimpin. Wawancara ini juga disebut dengan interview guide, *Controlled interview* atau *Structured interview*. yaitu wawancara yang menggunakan panduan pokok-pokok masalah yang diteliti.<sup>29</sup>

Penyusun akan mewawancarai responden untuk mendapat informasi atau keterangan yang menyangkut masalah-masalah yang akan diteliti, di samping itu nantinya penyusun akan mewawancarai petugas Kelurahan Baciro serta pihak-pihak yang diperlukan guna melengkapi data yang diperlukan.

d. Dokumen

Pengambilan data dengan meneliti bahan-bahan yang bersifat tertulis seperti buku, karya tulis, catatan-catatan, peraturan-peraturan dan sebagainya yang ada relevansinya dengan tujuan penelitian untuk sumber data. Teknik dokumentasi ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa

---

<sup>29</sup> Cholid Narbuko dan Abu Akhmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), hlm. 84.

arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat teori, dalil, hukum-hukum dan lainnya, yang berhubungan dengan masalah penelitian.<sup>30</sup>

## 6. Analisis Data

Dalam menganalisis skripsi ini penyusun menggunakan metode kualitatif yaitu analisa data yang digunakan untuk menganalisis data yang tidak dapat diukur dengan angka, data ini abstrak, tidak dapat digolongkan ke dalam katagori tertentu. Dan metode kuantitatif yaitu analisis data yang digunakan untuk menggambarkan dan menerangkan penelitian dari berbagai gejala yang terjadi dalam bentuk angka-angka. Pembahasan ini penyusun akan menganalisa ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku baik secara material di lapangan atau teks *naqli* yaitu al-Qur'an dan Hadist serta *aqli* yaitu *ijtihad*, kemudian dihubungkan dengan kepentingan dan kenyataan di masyarakat.

## G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan skripsi ini, maka penulis menyusun sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab pertama menguraikan tentang pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan, semua yang

---

<sup>30</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2003). hlm. 133.

ada dalam bab ini untuk mengarahkan para pembaca kepada substansi penelitian ini.

Bab kedua, membahas tentang Deskripsi wilayah penelitian yaitu Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta, sebagai ruang lingkup daerah penelitian. Selain deskripsi wilayah bab dua juga berisi tentang karakteristik responden sebagai subyek dan penelitian yang penyusun teliti.

Selanjutnya dalam bab ketiga yang berpedoman pada karakteristik responden penyusun mengemukakan tentang penentuan harga, penentuan masa, sewa dan benlangsungya akad perjanjian, di samping itu penyusun juga akan melanjutkannya dengan akibat hukumnya jika terjadi pelanggaran akad perjanjian dimana sebagai pedoman penentuan harga dan masa kontrak bila terjadi pelanggaran.

Bab keempat membahas tentang analisa praktek sewa-menyewa kamar kost dalam hukum Islam yang menganalisa terhadap akad perjanjian, penentuan harga sewa dan penentuan masa, sewa setelah terjadi pelanggaran akad perjanjian.

Bab kelima adalah penutupan, pada bab terakhir ini berisikan kesimpulan dan saran, yang berisikan garis besar kesimpulan penelitian yang penyusun teliti.

Demikianlah sistematika pembahasan yang penyusun gunakan dalam penyusunan skripsi yang berjudul “Praktek Sewa-Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta (dalam Perspektif Hukum isiarn)” dengan harapan mudah dimengerti dan dipahami para pembaca.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Setelah penyusun memaparkan dan menganalisa pelaksanaan praktek sewa-menyewa kamar kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Sewa-menyewa kamar kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta ini telah berlangsung sejak lama sekitar tahun 1970, dan keberadaanya sampai saat ini masih dipertahankan karena merupakan salah satu lading bisnis yang menjanjikan. Proses sewa–menyewa ini terjadi melalui suatu akad yang dilaksanakan dengan cara lisan dan tertulis oleh pengusaha kost selaku pemilik kamar dengan penyewa kost. Akad tersebut secara tersirat dan tersurat dijelaskan secara detail isi perjanjian yang merupakan kewajiban-kewajiban dan –hak yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Dalam prakteknya penyewa memberikan sejumlah uang sebagai pembayaran atas suatu manfaat barang atau tempat yang disewanya, sedangkan pemilik kamar kost menerima uang sewa dan berkewajiban memberikan hak-hak penyewa memberikan manfaat sesuai dengan isi perjanjian yang di sepakati. Dalam akad sewa menyewa ini kedua belah pihak telah menyepakati perjanjian yang telah di perjanjikan, seperti pemilik telah menyebutkan persyaratan untuk sesuatu yang berhubungan dengan peraturan-peraturan bagi penyewa nantinya, dan dengan rela penyewa menyetujuinya.

2. Dengan memperhatikan norma-norma hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur`an dan As-Sunnah, *Maslahah* dan *Urf* tentang sewa-menyewa, maka sewa-menyewa kamar kost di kelurahan Baciro Kota Yogyakarta dapat dipandang sah dan dibenarkan, dengan alasan sewa-menyewa kamar kot tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh hukum islam, terutama yang berkaitan dengan subjek yang berakad dan obyek sewa-menyewa. Di samping itu sewa-menyewa kamar kost mempunyai tujuan yang sangat penting sebagai salah satu sarana kerjasama dalam rangka memberikan kemudahan mendapatkan tempat tinggal sementara. Adapun praktek sewa menyewa kamar kost ini mengandung unsur merugikan baik yang dilakukan penyewa ataupun pemilik kamar yang mengakibatkan perjanjian menjadi rusak dan tidak dapat dibenarkan karena melanggar ketentuan hukum islam, akan tetapi apabila yang dirugikan rela dengan apa yang merugikannya, dan apabila pihak yang merasa melanggar isi perjanjian memberikan ganti rugi kepada orang yang dirugikan maka tindakan ini sudah memenuhi ketentuan norma yang ada.

## **B. Saran-Saran**

Dengan minimnya pengetahuan dan referensi penyusun maka beberapa saran yang bisa penyusun berikan adalah sebagai berikut:

1. Sebelum memulai suatu sewa-menyewa jasa, hendaknya diadakan perjanjian atau kesepakatan secara lisan dan tertulis antara kedua belah pihak sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat diketahui dengan jelas yang

akhirnya tidak menimbulkan ketidakjelasan atau kesalahpahaman dikemudian hari, dan masing-masing pihak tidak ada yang merasa dirugikan.

2. Mengingat tempat penyewaan kamar kost memiliki arti penting bagi masyarakat di lingkungan Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta ini, sebagai sarana penunjang dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal sementara dan sebagai sumber penghasilan bagi pemilik kamar kost, maka hendaklah pemerintah juga ikut terlibat dalam pengaturan paraktek sewa menyewa ini agar tercipta suasana nyaman dalam bermasyarakat di Kelurahan Baciro kota Yogyakarta.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Kelompok Al-Qur'an dan Tafsir**

*Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Jakarta: Lembaga Percetakan Al-Qur'an Raja Fahd, 1997.

### **Kelompok Ushl Fiqh**

Ibn Majah, *Sunan Ibn Majah*, Kitab ar-Rahn bab Ajru al-Ujara", Beirut Dar ai-Fikr, tt, II: 817. Hadis no, 2443 dan Abdullah Ibn Umar.

T.M. Hasbi as-Syiddieqi, *Pengantar Fiqh Muamalah I*, Jakarta: Bulan Bintang, 1974.

\_\_\_\_\_, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizqi Putra, 1997.

\_\_\_\_\_, *Falsafah Hukum Islam*, Jakarta: Bulan Bintang

### **Kelompok Kamus**

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta: Balai Pustaka, 1998

### **Kelompok Buku-buku dan Lain-lain**

Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: F. Hukum UIII, 1993

\_\_\_\_\_, *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah dan Syirkah*, Bandung: al-Ma'arif 1987

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*. Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 1992

Ahmad Nur Rohadi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Sidomulyo Bantul Yogyakarta*, Yogyakarta: Skripsi Fakultas Syari'ah Jurusan MU IAIN Sunan Kalijaga, 2003

As Sayyid Sabiq. *Fiqh as-Sunnah*. III: 198.

- Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, edisi revisi.
- Cholid Narbuko dan Abu Akhmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2003
- Gregorius Ussubun, *Tanggapan Masyarakat Terhadap Proses Sosialisasi Mahasiswa Penghuni Rumah Sewa Kost (Di Kampung Gendeng Suatu Penelitian Di Kelurahan Baciro Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.)*, Yogyakarta: Skripsi Jurusan Ilmu Sosiatri STPMD "APMD". 2005
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2003
- Hasan Sadilly, *Ensiklopedi Umum*, Cet. 10, Yogyakarta: Kanisius. 1993
- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* Jakarta: Rajawali Press. 1993
- Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung: Mandar Maju, 1996.
- Maryam Solichah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Sewa-Menyewa Motor di Indonesia Rental Yogyakarta*, Yogyakarta: Skripsi Fakultas Syri'ah Jurusan MU IAIN Sunan Kalijaga.
- Muhammad Khadiq Mudofir, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Sewa-Menyewa Stadion Mandala Krida Yogyakarta*, Yogyakarta: Skripsi Fakultas Syri'ah, Jurusan MU IAIN Sunan Kalijaga. 1997.
- Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Perdata*, Bandung: Alumni, 1989
- Siti Mukaromah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Safe Deposit Box di Hotel Inteniasional Yogyakarta*. Yogyakarta: Skripsi Fakukas Syariah Jurusan MU IAIN Sunan Kalijaga, 1996
- Sudarsono, S.H., *Poka-pokok Hukum Islam*, Cet. I, Jakarta: Rineka Cipta, 1992
- Widiastuti, *Usaha Sampingan Sewa Rumah Kost di Seputar Kampus STPMD "APMD" Sebagai Upaya Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Keluarga (Suatu Penelitian Di Kelurahan Baciro, Kecamatan Gondokusuman, Kotamadya Dati II Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta)*, Yogyakarta: Laporan Tugas Akhir Jurusan Ilmu Sosiatri STPMD "APMD", 2000
- Yusuf Qardhawi, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, Jakarta: Gema Insani Press, 1997

## **BIOGRAFI TOKOH DAN ULAMA**

### **1. AS-SAYYID SABIQ**

Beliau adalah seorang ulama dan mujtahid terkenal dari Universitas Al-Azhar, Kairo, Mesir sekitar tahun 1356 H. Beliau merupakan teman seperjuangan Hasan Al-Banna, pemimpin gerakan Ikhwanul Muslimin. Banyak hasil karya ilmiah beliau, baik dalam bidang keagamaan maupun dalam bidang politik ( ASiyasah ). Beliau termasuk pejuang revolusi islam dalam bidang pemikiran dan pembaharuan islam dengan menghidupkan kembali ruh=ruh ijihad serta memurnikan ajaran-ajaran islam sesuai dengan tuntunan al-Qur`an dan as-Sunnah. Pada tahun 1350 H, beliau diangkat menjadi guru besar dalam bidang ilmu hokum Islam pada Universitas Foud I, karya terbesar beliau dalam hokum islam adalah Fiqh as-Sunnah yang merupakan kitab fiqh sangat moderat dalam mengupas segala prmasalahan, tidak pernah memihak pada salah satu pendapat Imam Mazhab yang sifatnya mengkultus individu seorang idola. Beliau selalu memihak pada rasio dan penalaran yang obyektif. Di samping itu beliau juga menyusun sebuah kitab yang tak kalah pentingnya yakni, Qawai`id Al- Islamiyah.

### **2. Dr. YUSUF QARDHAWI**

Beliau lahir di Mesir pada tahun 1926, ketika usianya belum genap sepuluh tahun ia telah dapat menghafal al-Qur`an. Seusai menamatkan pendidikan Thantha dan Ma`had Tsanani, ia meneruskan di Fakultas Ushuluddin Universitas al-Azhar kairo, hingga menyelesaikan program doctor pada tahun 1973.

### **3. AHMAD AZHAR BASYIR**

Lahir pada tanggal 21 Nopember 1928 M. Alumnus PTAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 1956 M. Kemudian dilanjutkan dengan memperdalam studi bahasa Arab di Bagdad dan memperoleh gelar Master dari Universitas Kairo dalam Dirasah Islamiyah ( Islamic Studies ) tahun 1965 M.

Beliau adalah dosen tetap UGM, dosen luar biasa UMY, UII, dan IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Karya ilmiahnya adalah Asas-Asas Hukum Muamalah, Hukum Islam tentang Riba, hutang Piutang dan Gadai, Falsafah Ibadah dalam Islam, Hukum Waris Islam, Hukum Kewarisan Menurut Islam dan Adat, Hukum Perkawinan Islam, dan lain-lain. Beliau wafat di Yogyakarta pada tanggal 28 juni 1994.

### **4. ASH SHIDDIEQY**

Nama lengkapnya adalah Prof. T. M. Hasby ash-Shiddieqy. Beliau adalah putra Teuku Haji Husein, seorang ulama terkemuka dan mempunyai hubungan darah dengan Abu Ja far ash-Shiddieqy. Pertama beliau belajar pada ayahnya kemudian di pesantren di Aceh, pernah belajar bahasa Arab dengan Syekh Muhammad al-Khalahi kemudian mauk Aliyah di Surabaya, menjadi dosen di PTAIN Sunan Kalijaga hingga tahun 1960, menjadi Dekan Fakultas Syari`ah di IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta mulai tahun 1960-1972 M. Beliau lahir di Aceh 10 Maret 1904 dan wafat pada tanggal 9 Desember 1975 M.

## **5. IBNU MAJAH**

Beliau adalah seorang hli hadist terkenal yang dijuluki “al-Hafiz al-kabir” nama lengkapnya adalah Muhammad Ibn Yaid Ibn Abdillah Ibn Majah al-Qazwaini. Ia lahir pada tahun 209 H. dan meninggal pada tahun 273 H. Semanjak kecil beliu sudah dikenal sebagai orang yang sangat mencitai ilmu pengetahuan terutama ilmu hadist, ia melakukan perjalanan untuk memperdalam hadist dan ilmu-ilmu yang berkaitan ke Irak, Hijaz, Syiria dan Mesir, karyanya yang terkenal adalah as-Sunnah atau yang lebih populer dengan sebutan Sunan Ibn Majah.

## **6. TAQYYUDIN AN-NABANI**

Beliu lahir di Beirut pada tahun 1909 dan wafat pada tahun 1977 di Beirut. Kuliah di al-Azhar Kairo (1928) kemudian melanjutkan ke Fakultas Darul Ulum (lulus tahun 1932). Karya-karyanya kurang lebih berjumlah 22 buah.

## TERJEMAHAN

No	Hlm	FN	TERJEMAHAN
			<b>BAB I</b>
1.	9	9	Wahai orang-orang yang beriman!Penuhilah janji-janji.
2.	14	17	Orang-orang islam diwajibkan menetapi atas syarat-syarat mereka.
			<b>BAB II</b>
3.	21	7	Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu.
4.	21	8	Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.
5.	22	9	Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.
6.	22	11	Diriwayatkan dari sekelompok penduduk Homs, sahabat Mua'z bin Jabal, bahwa Rasulullah SAW ketika bermaksud untuk mengutus Mu'az ke Yaman, Beliau bertanya: "Apabila dihadapkan kepadamu suatu kasus hukum, bagaimana anda memutuskannya", Mu'az menjawab: "Saya memutuskannya berdasarkan al-Qur'an", Nabi bertanya lagi "Jika kasus itu tidak anda temukan dalam al-Qur'an saya akan memutuskannya berdasarkan sunnah Rasulullah SAW", lebih lanjut Nabi bertanya: "Jika tidak ada dalam sunah Rasulullah dan kitab Allah", Mu'az menjawab: "Aku akan berijtihad dengan seksama".
7.	23	12	Dan Kami turunkan kepadamu al-Qur'an agar kamu menerangkan kepada umat manusia apa yang telah diturunkan kepada mereka dan supaya mereka memikirkan.
8.	25	16	Dan apabila datang kepada mereka suatu berita tentang keamanan ataupun ketakutan, mereka lalu menyiarkannya. Dan kalau mereka menyerahkannya kepada Rasul dan Ulil Amri.
9.	29	26	Dari Abu Hurairah ra dari Nabi SAW bersabda: Janganlah dua orang yang jual beli berpisah, sebelum saling meridhai.

10.	30	28	Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.
11.	30	30	Dari Abu Hurairah ra dari Nabi SAW bersabda: Janganlah dua orang yang jual beli berpisah, sebelum saling meridhai.
12.	35	39	Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa.
13.	35	40	Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) Apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil.
14.	35	41	Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan.
15.	35	42	Damaikanlah antara keduanya menurut keadilan, dan hendaklah kamu berlaku adil; sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil.
16.	35	44	Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil.
			<b>BAB III</b>
17.	49	7	Sungguh Kami telah memberimu (Muhammad) nikmat yang banyak.Maka laksanakanlah shalat karena Tuhanmu,dan berkorbanlah (sebagai ibadah dan mendekatkan diri kepada Allah).Sungguh orang-orang yang membencimu dialah yang terputus (dari rahmat Allah)..
18.	50	9	Dan unta-unta itu Kami jadikan untukmu bagian dari syi'ar agama Allah,kamu banyak memperoleh kebaikan padanya..
19.	50	10	Dan Kami tebus anak itu dengan seekor sembelihan yang besar.
20.	50	11	Dari Abi Hurairah,Rosulullah SAW bersabda:Barangsiapa yang mempunyai kemampuan tetapi ia tidak berkorban maka janganlah ia menghampiri tempat shalat kami.”.
21.	50	12	Bersabda Rosulullah SAW :”Saya diperintahkan menyembelih qurban dan qurban itu bagi kamu adalah sunnat..
22.	50	13	Tidak ada suatu amalan yang paling dicintai oleh Allah dari Bani Adam ketika hari raya idul adha selain menyembelih hewan kurban.Sesungguhnya hewan itu akan datang pada hari kiamat (sebagai saksi )dengan tanduk,bulu,dan kukunya.Dan sesungguhnya darah hewan kurban telah terletak di suatu

			tempat di sisi Allah sebelum mengalir di tanah.Karena itu bahagiakan dirimu denganya..
23.	53	19	Dan bagi setiap ummat telah Kami syariatkan penyembelihan kurban agar mereka menyebut nama Allah atas rizki yang dikaruniakan Allah kepada mereka berupa hewan ternak..
			<b>BAB IV</b>
24.	71	1	Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.
25.	71	2	Hukum yang terkuat segala sesuatu itu adalah boleh.
26.	72	4	Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.
27.	72	5	Mencegah kerusakan lebih diutamakan daripada mengambil kemaslahatan.
28.	73	6	Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan.
29.	77	9	Wahai manusia,bertakwalah kepada Tuhanmu yang telah menciptakan kamu dari seorang diri,dan daripadanya Allah menciptakan istrinya,dan daripada keduanya Allah memperkembangbiakan laki-laki dan perempuan yang banyak.Bertakwalah kamu sekalian kepada Allah dengan (menpergunakan)nama-Nya kamu saling meminta satu sama lain,dan (peliharalah)hubungan silaturrahim.Sesungguhnya Allah selalu menjaga dn mengawasi kalian.
30.	78	10	Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.
31.			Tiga orang yang terlepas hokum (tidak cakap hokum),yaitu orang yang tidur hingga bangun,anak kecil hingga dewasa,dan orang gila hingga sadar.
32.			Sesungguhnya Allah mengangkat (memaafkan) dari umatku kesalahan,kealpaan dan perbuatan yang dipaksakan kepadanya.

## DAFTAR PERTANYAAN

### PERTANYAAN UNTUK PENYEWA

1. Berapa harga sewa kamar kot yang anda tempati?
2. Termasuk kategori apakah kamar yang anda sewa?
  - Mewah?
  - Sedang?
  - Sederhana?
3. Bagaimana system pembayaran beban Listrik, PAM dan Telepon?
  - Dibayar langsung (bersamaan dengan uang sewa kamar)?
  - Dibayar tiap bulannya?
4. Berapa lamakah masa kontrak / sewa kamar yang anda perjanjikan/
  - Bulanan?
  - Tahunan?
  - Bulanan dan Tahunan?
5. Beberapa harga kamar yang anda tempati untuk jangka waktu 1 tahun?
  - Rp 600.000,- – Rp 1.000.000,- ?
  - Rp 1.000.000,- – Rp 2.000.000,- ?
  - Rp 2.000.000,- keatas ?
6. Apakah harga sewa kamar kost bisa ditawarkan?
7. Apakah anda menempati kamar kost satu atap dengan pemiliknya?
8. Apakah menurut anda harga sewa kamar yang anda tempati saat ini sesuai dengan manfaat yang anda terima?
9. Apakah pemilik kost pernah melakukan isi perjanjian?

## **PERTANYAAN UNTUK PEMILIK KAMAR KOST**

1. Sudah berapa lama anda mempunyai usaha sewa kamar kost?
  - Kurang dari 5 tahun?
  - 5 – 10 tahun?
  - Lebih dari 10 tahun?
2. Berapa kamar yang anda miliki untuk disewakan?
  - Kurang dari 5 tahun?
  - 5 – 10 tahun?
  - Lebih dari 10 tahun?
3. Sebelum anda menerima sewa kamar kost, apakah diadakan perjanjian atau akad sewa-menyewa dengan calon penyewa?

Jika “ya” akad dilakukan secara?

  - Lisan?
  - Tertulis?
  - Lisan dan tertulis?
4. Apakah pernah terjadi pelanggaran isi perjanjian kontrak?

## **ISI PERJANJIAN**

1. Penyewa melakukan pembayaran sebelum menempati kamar kost.
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan harga yang telah disepakati.
3. Penentuan lama sewa disepakati sebelum adanya pembayaran(hal ini untuk menentukan harga sewa)
4. Penyewa harus mematuhi peraturan yang berlaku di masyarakat.
5. Setiap pelanggaran yang berakibat fatal pemilik kost berhak mengusir penyewa.
6. Bila waktu sewa telah usai penyewa wajib membayar sewa untuk periode depannya atau meninggalkan tempat kost.
7. Pembayaran perpanjangan sewa dilakukan satu minggu sebelum sewa habis.
8. Jika tidak ada konfirmasi dari penyewa untuk memperpanjang maka, waktu sewa yang ditentukan sebelumnya penyewa harus pergi dari tempat kost.



DEPARTEMEN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
YOGYAKARTA

*Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Yogyakarta*

Nomor : UIN.02/MU/PP.00.9/54/2010

Yogyakarta, 10 Agustus 2010

Lamp. : -

Perihal : Rekomendasi Pelaksanaan Riset

Kepada

YTH. GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Cq. Kepala Biro Administrasi Pembangunan

Sekretaris Daerah Provinsi DIY

Komplek Kepatihan Danurejan

Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Berkenaan dengan penyelesaian tugas penyusunan skripsi mahasiswa kami perlu melakukan penelitian guna pengumpulan data yang dibutuhkan.

Oleh karena itu kami mohon bantuan dan kerjasamanya untuk memberikan izin riset bagi mahasiswa kami

Nama : **Ratri Widiastuti**

NIM : 02381583

Semester : XVI

Jurusan : Muamalat

Judul : Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta.

Guna mengadakan penelitian (riset) di :

Kelurahan Baciro, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta.

Atas bantuan dan kerjasamanya, kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

a.n. Dekan  
Ketua Jurusan MU

Drs. Riyanta, M.Hum  
NIP. 19660415 199303 1 002

Tembusan:

1. Dekan Fakultas Syari'ah (sbg laporan)
2. Arsip



DEPARTEMEN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
YOGYAKARTA

*Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Yogyakarta*

Nomor : UIN.02/MU/PP.00.9/...../2010 Yogyakarta, .....2010  
Lamp. : -  
Perihal : Mohon untuk bersedia melayani  
Wawancara / interview

Kepada Yth.

.....  
.....  
.....

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dengan ini kami beritahukan dengan hormat, bahwa untuk kelengkapan menyusun skripsi dengan judul:

**Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta.**

Mahasiswa kami :

Nama : **Ratri Widiastuti**  
NIM : 02381583  
Semester : XVI  
Jurusan : Muamalat

Perlu mengadakan wawancara/interview guna pengumpulan data yang akurat. Untuk itu kami mohon bantuan dan kerjasama bagi tujuan tersebut. Atas bantuan dan kerjasamanya, kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

a.n. Dekan  
Ketua Jurusan MU

Drs. Riyanta, M.Hum  
NIP. 19660415 199303 1 002

Tembusan:

1. Dekan Fakultas Syari'ah (sbg laporan)
2. Arsip

## **PENGESAHAN PROPOSAL SKRIPSI**

Proposal Skripsi/Tugas Akhir dengan judul:

**Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Menyewa Kamar Kost di  
Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta.**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : Ratri Widiastuti  
NIM : 02381583  
Telah diseminarkan pada : .....

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga

Pembimbing I

Pembimbing II

Drs. Dahwan, M.Si  
NIP. 19480507 197703 1 001

Nurainun Manungsong, SH., M.Hum  
NIP. 19751010 200501 2 005

Mengetahui  
a.n. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
Ketua Jurusan Muamalat  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta

Drs. Riyanta, M.Hum  
NIP. 19660415 199303 1 002

## **CURRICULUM VITAE**

NAMA : RATRI WIDIASTUTI  
TEMPAT/TANGGAL LAHIR : YOGYAKARTA, 10 MEI 1984  
JENIS KELAMIN : PEREMPUAN  
NAMA AYAH : RABHINU  
NAMA IBU : WIJIASTUTI  
PEKERJAAN ORANG TUA : PEGAWAI SWASTA  
ALAMAT : GENDENG GK4/971 H YOGYAKARTA  
RIWAYAT PENDIDIKAN : 1. SD MUH. SAPEN ( LULUS 1996 )  
2. SLTP N 15 YOGYA ( LULUS 1999)  
3. STM N 2 YOGYA ( LULUS 2002 )  
4. UIN SUNAN KALIJAGA