

HALAMAN SAMPUL
PRAKTIK SEWA-MENYEWA KAMAR KOS DITINJAU DARI
PERSPEKTIF FIQH IJARAH
(STUDI KASUS KOS DI SEKITAR KAMPUS TERPADU UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA)



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Strata Satu
pada Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Oleh:

AISYAH ISMAWATI

NPM: 20140730179

PROGRAM STUDI MUAMALAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2018

HALAMAN JUDUL
PRAKTIK SEWA-MENYEWA KAMAR KOS DITINJAU DARI
PERSPEKTIF FIQH IJARAH
(STUDI KASUS KOS DI SEKITAR KAMPUS TERPADU UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA)



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Strata Satu
pada Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam
Unversitas Muhammadiyah Yogyakarta

Oleh:

AISYAH ISMAWATI

NPM: 20140730179

PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2018

NOTA DINAS

Lamp : 4eks. Skripsi

Yogyakarta, 07 April 2018

Hal : Persetujuan

Kepada Yth,

Dekan Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah

Yogyakarta

Assalamu'alaikumwr,wb.

Setelah menerima dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka saya berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : **Aisyah Ismawati**

NIM : 20140730179

Judul : **PRAKTIK SEWA-MENYEWA KAMAR KOS DITINJAU DARI PERSPEKTIF FIQH IJARAH (STUDI KASUS KOS DI SEKITAR KAMPUS TERPADU UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA)**

Telah memenuhi syarat untuk diajukan pada ujian akhir tingkat Sarjana pada Fakultas Agama Islam Prodi Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Bersama ini saya sampaikan naskah skripsi tersebut, dengan harapan dapat diterima dan segera dimunaqasyahkan.

Atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikumwr, wb.

Pembimbing

Homaidi Hamid, S.Ag., M.Ag.

PENGESAHAN

Judul Skripsi

**PRAKTIK SEWA-MENYEWA KAMAR KOS DITINJAU DARI
PERSPEKTIF FIQH IJARAH**

**(STUDI KASUS KOS DI SEKITAR KAMPUS TERPADU UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA)**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : **Aisyah Ismawati**

NPM : 20140730179

Telah dimunaqasyahkan didepan sidang Munaqasyah Prodi Ekonomi Syariah pada tanggal 12 Mei 2018 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima:

Sidang Dewan Munaqasyah Skripsi

Ketua Sidang : Satria Utama, M.E.I ()

Pembimbing : Homaidi Hamid, S.Ag., M.Ag. ()

Penguji : Drs. Muhsin Hariyanto, M.Ag. ()

Yogyakarta, 07 April 2018

Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dekan,

Dr. Akif Khilmiyah, M.Ag.

NIK: 19680212199202113016

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : **Aisyah Ismawati**
Nomor Mahasiswa : 20140730179
Program Studi : Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : **PRAKTIK SEWA-MENYEWA KAMAR KOS
DITINJAU DARI PERSPEKTIF FIQH IJARAH
(STUDI KASUS KOS DI SEKITAR KAMPUS
TERPADU UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA)**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini merupakan karya saya sendiri dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 07 April 2018

Yang membuat pernyataan

Aisyah Ismawati

MOTTO

“Apapun yang bisa kita lakukan untuk sesuatu yang bermanfaat maka lakukanlah. Karena apa yang kita lakukan hanya mendapatkan nilai dari Allah sebatas amal sholeh.”

HALAMAN PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillahirobbil'alamin..

Dengan rahmat Allah yang Maha Agung nan Maha Tinggi nan Maha Adil nan Maha Penyayang, atas takdirmu telah kau jadikan aku manusia yang senantiasa berpikir, berilmu, beriman dan bersabar dalam menjalani kehidupan ini. Semoga keberhasilan ini menjadi satu langkah awal bagiku untuk meraih cita-cita besarku.

Saya persembahkan skripsi ini untuk Bapak dan Mama tercinta, yang tidak pernah lelah menyemangati, mendoakanku dan memberikan pelukan hangat penuh kasih sayang yang tak terhingga.

Pak, Ma terimalah kado kecil tanda berbakti dan rasa terima kasihku untuk setiap keringat lelah yang kalian korbankan untukku, ikhlas mengorbankan segala perasaan tanpa mengenal keadaan, mempertaruhkan segalanya demi mencukupi kebutuhan anakmu ini. Pak, Mah maafkan aisyah yang selalu menyusahkan kalian berdua.

Disetiap sujudku aku selalu berdoa “ya Allah terima kasih kau berikan dua malaikat di hidupku yang senantiasa menjaga, mendidik, dan membimbingku dengan baik, ya Allah panjangkan umur kedua orang tuaku agar mereka bisa melihat aisyah sukses, ya Allah jauhkan kedua orang tua hamba dari siksaan api neraka dan berikanlah mereka balasan yang setimpal dan masukanlah kedua orang tuaku ke surgamu”.

Untukmu Bapak (Sugiono) dan Mama (Sudarmi) Terima Kasih, Always Love you

Dan aisyah selalu rindu pulang untuk memeluk kalian erat-erat sampai sembab.

Anakmu ini senantiasa berusaha mewujudkan harapan yang kalian impikan, meskipun sekarang belum ku raih, inshaallah atas dukungan doa dan ridho kalian berdua semua mimpi itu akan terjawab di waktu yang tepat yang dibungkus dalam kehangatan.

Tak lupa juga kupersembahkan ungkapan terima kasihku kepada Adikku Ulfa “Hey sekarang mbak sudah nyelesaiin skripsinya dan bakal ada foto keluarga edisi kebaya dan Toga, always love you walaupun banyak berantemnya,”

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikumwr.wb.

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat, nikmat, karunia dan kesehatan. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan teladan bagi penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: **PRAKTIK SEWA-MENYEWA KAMAR KOS DITINJAU DARI PERSPEKTIF FIQH IJARAH (STUDI KASUS KOS DI SEKITAR KAMPUS TERPADU UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA)**. Skripsi ini bertujuan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada Program Sarjana Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Dalam proses penulisan sampai dengan terselesaikannya skripsi ini, tentunya banyak sekali pihak yang berkontribusi di dalamnya. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada berbagai pihak, di antaranya:

1. Dr. Gunawan Budianto, M.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Dr. Akif Khilmiyah, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Dr. Maesyaroh, M.A. selaku Ketua Jurusan Ekonomi dan Perbankan Islam Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Homaidi Hamid, S.Ag., M.Ag. selaku Dosen Pembimbing Skripsi (DPS) yang telah banyak memberikan bantuan, masukan, dukungan, motivasi, kritik, saran dan ilmu serta mengajarkan nilai kedisiplinan dan tanggung jawab sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
5. Ibu Miftakhul Khasanah, S.TP., M.,Si. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Bapak Drs. Muhsin Hariyanto, M.Ag. selaku Dosen Reviewer.
7. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk kedepannya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman. Oleh karena itu, adanya kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi terwujudnya skripsi yang lebih baik di masa mendatang. Semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat berkontribusi dalam memberikan informasi dan wacana

bagi semua pihak yang membutuhkan serta pihak-pihak yang berkepentingan di dalamnya.

Wassalamu 'alaikumwr.wb.

Yogyakarta, 07 April 2018

Penulis

Aisyah Ismawati

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
NOTA DINAS	iii
PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
ABSTRAK.....	xv
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	xvii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Sistematika Penulisan	8
BAB II.....	10
TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI.....	10
A. Tinjauan Pustaka	10
B. Kerangka Teoritik	18
1. Definisi Ijarah.....	18
2. Landasan Syari'ah Ijarah.....	20
3. Rukun Al-Ijarah.....	23
4. Syarat Al-Ijarah	24
a. Syarat Terbentuknya Akad (Syarth al- In'iqad)	24
b. Syarat Sahnya Ijarah (Syarth ash-Shihhah)	28

c.	Syarat Berlakunya Akad (Syarth an-Nafaadz).....	32
d.	Syarat Mengikatnya Akad Ijarah (Syarth Luzum).....	33
e.	Syarat-syarat Upah (Syarth Ujrah)	35
5.	Sifat dan Konsekuensi Hukum Ijarah.....	37
a.	Sifat Ijarah.....	37
b.	Konsekuensi Hukum Ijarah	39
6.	Macam-Macam Ijarah dan Hukumnya.....	40
a.	Hukum Ijarah atas Manfaat (Sewa-Menyewa)	40
b.	Hukum Ijarah Atas Pekerjaan (Upah-Mengupah)	46
7.	Garansi Barang yang Disewakan dalam Akad Ijarah.....	47
8.	Perselisihan antara Para Pihak dalam Akad Ijarah	48
9.	Berakhirnya Akad Ijarah	49
BAB III		50
METODOLOGI PENELITIAN.....		50
A.	Metode Penelitian.....	50
1.	Jenis Penelitian	50
2.	Lokasi dan Subjek Penelitian	50
B.	Metode Pengumpulan Data	51
1.	Wawancara	51
2.	Angket	51
C.	Populasi dan Sampel	52
1.	Populasi	52
2.	Sampel.....	52
D.	Teknik Pengecekan Keabsahan Data	53
E.	Teknik Analisis Data.....	53
1.	Analisis Kuantitatif.....	53
2.	Analisis Kualitatif.....	54
BAB IV		55
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		55
A.	Karakteristik Responden Penelitian	55
B.	Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos Di Sekitar Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.	64

1. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Kamar Kos.....	65
2. Pengembalian Uang Sisa Masa Sewa.....	68
3. Oper kontrak Kamar Kos kepada Penyewa Baru.....	71
4. Perbaikan Kerusakan Fasilitas Kamar Kos yang Disewa.....	76
C. Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos di Sekitar Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Ditinjau dari Perspektif Fiqh Ijarah. 80	
1. Praktik Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau Perspektif Fiqh Ijarah dari Segi Akad.....	80
2. Praktik Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau Perspektif Fiqh Ijarah dari Segi Rukun.....	83
3. Praktik Sewa-Menyewa Kamar Kos Ditinjau Perspektif Fiqh Ijarah dari Segi Syarat.....	84
4. Tinjauan Perspektif Fiqh Ijarah Terkait dengan Sistem Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Kos di Sekitar Kampus terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.....	86
a) Pengembalian Uang Sisa Masa Sewa.....	86
b) Oper kontrak Kamar Kos ke Pihak Penyewa Lain.....	89
c) Perbaikan Kerusakan Fasilitas Kamar Kos.....	90
BAB V.....	93
PENUTUP.....	93
A. Kesimpulan.....	93
B. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA.....	97
LAMPIRAN.....	100

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbedaan Penelitian Terdahulu dan Penelitian Sekarang.....	15
Tabel 4.1 Jenis Akad (Perjanjian)	65
Tabel 4.2 Pengembalian Uang Sisa Masa Sewa	68
Tabel 4.3 Oper kontrak Kamar Kos kepada Penyewa Baru.....	72
Tabel 4.4 Perbaikan Kerusakan Fasilitas Kamar Kos yang Disewa	76

DAFTAR GAMBAR

Diagram 4.1 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Jenis Kos yang Disewa.....	55
Diagram 4.2 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Sistem Pembayaran Sewa Kos	56
Diagram 4.3 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Sistem Angsuran Pembayaran Sewa Kos.....	57
Diagram 4.4 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Kos.....	58
Diagram 4.5 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Bukti Pembayaran yang Diterima Pihak Penyewa.....	59
Diagram 4.6 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Pengembalian Uang Sisa Masa Sewa Kos Sebelum Selesai Masa Sewanya	60
Diagram 4.7 Jumlah Kos Berdasarkan Oper kontrak Kamar Kos kepada Pihak Penyewa Baru.....	61
Diagram 4.8 Persentase Jumlah Kos Berdasarkan Perbaikan Kerusakan Fasilitas Kamar Kos	62
Diagram 4.9 Persentase Jumlah Pengisi Angket Berdasarkan Jumlah Kos.....	63