

ABSTRAK

Desa Duduksampeyan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik merupakan daerah yang banyak penduduknya dengan banyaknya perusahaan di Kabupaten Gresik dan daerahnya juga strategis. Sehingga penduduk disana memanfaatkan untuk bisnis sewa menyewa kamar kos, berlatar belakang kasus yang timbul dari transaksi sewa menyewa kamar kos oleh pemilik kos dan penyewa kos, dimana sistem praktik pembayaran tidak sesuai dengan pernyataan pada akad awal yang sudah disepakati yaitu, tentang kenaikan tarif di tengah masa sewa. Fokus permasalahan yang akan dibahas adalah: 1. Bagaimana pelaksanaan akad sewa kamar kos di Desa Duduksampeyan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik. 2. Bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah dan Hukum Perdata terhadap pelaksanaan akad sewa kamar kos di Desa Duduksampeyan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik.

Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan kualitatif dalam penelitian lapangan (*field research*) dan bersifat deskriptif analisis dengan menggunakan pendekatan normatif empiris dari praktik sewa menyewa kamar kos, kemudian ditinjau dari Fiqh Muamalah dan Hukum Perdata terhadap kenaikan tarif di tengah masa sewa.

Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan sewa kamar kos menggunakan akad *ijārah* (sewa menyewa), serta menurut pendapat imam madzhab, dasar hukum, rukun-rukun akad *ijārah* dan berdasarkan syarat sahnya *ijārah* dalam fiqh muamalah sudah sesuai. Dalam hal ini penyewa kos tetap membayar dan meneruskan sewa kamar kos tersebut meskipun ada perilaku bathil dari pemilik kos karena menaikkan tarif di tengah masa sewa dan menurut KUH Perdata pasal 1320 sebenarnya menyalahi syarat sah yaitu syarat subjektif, yang harus dipenuhi oleh para pihak apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta agar perjanjian dibatalkan. Apabila para pihak tidak ada yang keberatan, perjanjian tetap dianggap sah

Kata kunci: *Ijārah*, Fiqh Muamalah, Hukum Perdata

ABSTRACT

Desa Duduksampeyan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik is a large population with many companies in Gresik which has strategic area. So people there use it for rent room rental business, background of cases arising from the rental of rented room rental by the boarders and renters, where the system of payment practices does not match with the statement on the *akhad* in early agreement which is, about the rate increase in the middle Rental period. The focuses of the issues that will be discussed are: 1. How the implementation of rental boarding room rental in Duduksampeyan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik. 2. How to review Fiqh Muamalah and Civil Law against the implementation of rental boarding room rental in the Duduksampeyan, Kecamatan Duduksampeyan, Gresik.

This research is conducted using qualitative approach in field research and descriptive analysis using empirical normative approach from rent room practice, then reviewed from Fiqh Muamalah and Civil Law against tariff increase in the middle of lease period.

In this research, it can be concluded that the rent of the boarding house using *ijarah* (lease), and according to the opinion of the *madhhab* priest, the legal basis, the pillars of *ijarah* and based on the legal requirements of *ijarah* in *fiqh muamalah* is appropriate. In this case the tenant keeps paying and continuing the rental of the boarding house even if there is a false behavior of the boarder for raising the tariff in the middle of the lease period and according to the Civil Code article 1320 actually violates the legal requirements of subjective requirements, which must be met by the parties if the subjective conditions are not being met, then either party may request that the agreement could be canceled. If the parties have no objections, the treaty still can be said as valid.

Keywords: *Ijarah*, *Fiqh Muamalah*, Civil Law

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
NOTA DINAS PEMBIMBING	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
MOTTO	xi
HALAMAN PERSEMBAHAN	xii
KATA PENGANTAR	xiv
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR TABEL	xx
DAFTAR LAMPIRAN	xxi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar belakang	1
B. Rumusan masalah	5
C. Tujuan dan kegunaan penelitian	5
D. Kajian pustaka	6

E. Sistematika pembahasan	7
---------------------------------	---

BAB II LANDASAN TEORI

A. Ijarah	10
1. Pengertian Ijarah	10
2. Dasar Hukum Ijarah	13
3. Rukun Ijarah	15
4. Syarat Ijarah	16
5. Sifat Ijarah	18
6. Macam-macam Ijarah	19
7. Hukum Menyewakan Barang Sewaan	20
8. Berakhirnya Akad Ijarah	21
9. Pengembalian Sewaan	22
10. Prinsip Sewa Ijarah	23
B. Pengertian kamar kos-kosan	23
1. Pengertian kamar kos	23
2. Fungsi kamar kos	24
3. Sistem pembayaran tarif kos	24
C. Perjanjian dan sewa-menyewa dalam Hukum Perdata	25
1. Perjanjian dalam KUH Perdata	25
2. Sewa menyewa dalam KUH Perdata	24

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	31
B. Sifat Penelitian	32
C. Pendekatan Penelitian	33
D. Objek Penelitian	33
E. Sumber Data Penelitian	33
F. Teknik Pengumpulan Data.....	36
G. Teknik Analisa Data	40

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil desa Duduksampeyan	41
1. Sejarah desa Duduksampeyan.....	41
2. Keadaan Geografis	42
3. Pendidikan.....	44
4. Ekonomi	46
5. Visi dan Misi.....	47
B. Pelaksanaan akad sewa kamar kos di desa Duduksampeyan kecamatan Duduksampeyan kabupaten Gresik	49
C. Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap pelaksanaan akad sewa kamar kos di desa Duduksampeyan kecamatan Duduksampeyan kabupaten Gresik.....	57
1. Berdasarkan definisi <i>Ijarah</i>	57
2. Rukun <i>Ijarah</i>	59
3. Syarat <i>Ijarah</i>	65

4 Macam-macam <i>Ijarah</i>	68
5. Hukum menyewakan barang sewaan	69
6. Berdasarkan akad <i>Ijarah</i>	71
D. Analisis Hukum Perdata terhadap pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa pada sewa kamar kos	73
1. Perjanjian dalam KUH Perdata	73
2. Sewa-menyewa dalam KUH Perdata	78
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	82
B. Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Sumber Data Primer dan Skunder.....	35
Tabel 3.2 Sumber Data Wawancara.....	38

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Persetujuan Penelitian

Lampiran 2 Surat Bukti Wawancara

Lampiran 3 Lampiran Hasil Dokumentasi

Lampiran 4 Hasil Wawancara