

**TINJAUAN FIQIH IJARAH TERHADAP PENGGANTIAN OBJEK
FASILITAS RUANGAN SEBAGAI AKIBAT DARI TAWAR MENAWAR
DALAM AKAD SEWA MENYEWA KAMAR INDEKOS PADA RUMAH
INDEKOS JUSWE DI KELURAHAN MARGOREJO KOTA SURABAYA**

SKRIPSI

**Oleh:
Adam Razan Al Roziq
NIM: C72218047**



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Fakultas Syariah Dan Hukum
Juruan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2023**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Adam Razan Al Roziq

NIM : C72218047

Fakultas : Syariah dan Hukum

Program studi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul skripsi : Tinjauan Fiqih Ijarah Terhadap Penggantian Objek Fasilitas Ruang sebagai Akibat dari Tawar Menawar dalam Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos pada Rumah Indekos Juswe Di Kelurahan Margorejo Kota Surabaya

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk pada sumbernya.

Surabaya, 3 Desember 2023

Saya yang menyatakan,

Adam Razan Al Roziq

NIM: C72218047

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang disusun oleh:

Nama : Adam Razan Al Roziq
NIM : C72218047
Judul : Tinjauan Fiqih Ijarah Terhadap Penggantian Objek Fasilitas
Ruangan Sebagai Akibat dari Tawar Menawar dalam Akad Sewa
Menyewa Kamar Indekos pada Rumah Indekos Juswe di
Kelurahan Margorejo Kota Surabaya

telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 3 Desember 2023

Pembimbing,



Dimiyati, M.E.I.
NIP. 197708262005011006

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Adam Razan Al Roziq

NIM : C72218047

telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Rabu, tanggal 13 Desember 2023, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I



Dimiyati, M.E.I.
NIP. 197708262005011006

Penguji III



Fatikul Himami, M.E.I.
NIP. 198009232009121002

Penguji II



Dr. Sanuri, S.Ag., M.Fil.I.
NIP. 197601212007101001

Penguji IV



Moh. Bagus, M.H.
NIP. 199511052022031001

Surabaya, 20 Desember 2023

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. Hj. Sugilar Musafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Jend. Ahmad Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8418457
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Adam Razan Al Roziq
NIM : C72218047
Fakultas/jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Email address : adamalroziq0@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain

Yang berjudul :

TINJAUAN FIQIH IJARAH TERHADAP PENGGANTIAN OBJEK FASILITAS RUANGAN SEBAGAI AKIBAT DARI TAWAR MENAWAR DALAM SEWA-MENYEWA KAMAR INDEKOS PADA RUMAH INDEKOS JUSWE DI KELURAHAN MARGOREJO KOTA SURABAYA

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara fulltext untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 22 Desember 2023
Penulis

(Adam Razan Al Roziq)

ABSTRAK

Sewa menyewa atau biasa disebut ijarah dalam hukum ekonomi syariah merupakan jual beli manfaat yang dihukumi mubah. Salah satu contoh penerapan akad ijarah yakni bisnis sewa menyewa kamar indekos. Ketika melakukan akad, pemilik dan penyewa melakukan negosiasi agar tercapainya kesepakatan harga sewa kamar, negosiasi yang dilakukan berupa tawar menawar harga sewa kamar dalam periode tertentu. Namun realita yang ditemukan di lapangan menunjukkan adanya perbedaan antara akad yang disepakati dengan fasilitas kamar indekos yang didapat setelah akad. Skripsi menjawab pertanyaan yang dituangkan dalam dua rumusan masalah: Bagaimana praktik penggantian objek fasilitas ruangan sebagai akibat dari tawar menawar dalam akad sewa menyewa kamar indekos Juswe di Kelurahan Margorejo Kota Surabaya; dan tinjauan fiqih ijarah terhadap praktik tersebut.

Data penelitian ini dihimpun menggunakan Teknik *field research* dan pendekatannya melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan deskriptif deduktif yang digunakan secara sistematis sehingga menjadi data yang akurat mengenai praktik penggantian objek fasilitas ruangan sebagai akibat dari tawar menawar dalam akad sewa menyewa kamar indekos Juswe di Kelurahan Margorejo Kota Surabaya. Selanjutnya data tersebut diolah dan dianalisis menggunakan teori hukum islam yakni ijarah.

Hasil penelitian ini menyimpulkan: *pertama*, Adanya ketidakjelasan dari objek sewa dalam perjanjian sewa menyewa kamar indekos pada indekos Juswe yakni ada objek yang nilai tetap dan ada pula objek yang nilainya dapat berkurang. Pemilik indekos tidak transparan dalam melakukan serah terima objek sewa sehingga pihak penyewa mengalami kerugian berupa penggantian objek dengan dalih bahwa penggantian objek sewa disebabkan oleh tawar menawar harga sewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dan pihak pemilik indekos. *Kedua*, Menurut fiqih *ijarah*, akad yang terjadi dalam kasus penggantian objek fasilitas kamar akibat tawar menawar dalam sewa menyewa kamar indekos merupakan akad yang tidak sempurna (*ifsad*).

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis menyarankan: *Pertama*, Pelaksanaan akad sewa menyewa kamar indekos untuk tempat tinggal sementara akan jauh lebih baik apabila pemilik indekos memberitahu secara detail tentang harga sewa serta implikasinya terhadap objek ijarah. *Kedua*, Perjanjian dalam hal apapun wajib menggunakan perjanjian tertulis yang dalam pembuatannya disertai dengan beberapa saksi yang menyaksikan *sighat* (ijab dan qabul) agar memiliki kekuatan hukum.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	II
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	III
PERSETUJUAN PEMBIMBING	IV
PENGESAHAN TIM PENGUJI	V
PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	VI
ABSTRAK	VII
KATA PENGANTAR.....	VIII
DAFTAR ISI.....	IX
DAFTAR TABEL	IX
DAFTAR GAMBAR	X
DAFTAR TRANSLITERASI.....	XI
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian.....	8
F. Penelitian Terdahulu	9
G. Definisi Operasional	12
H. Metode Penelitian	13
I. Sistematika Pembahasan.....	20
BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG IJARAH DAN TAWAR MENAWAR DALAM HUKUM ISLAM.....	22
A. <i>Ijarah</i> Dalam Hukum Islam.....	22
1. Pengertian <i>ijarah</i>	22
2. Dasar hukum <i>ijarah</i>	23
3. Rukun dan syarat <i>ijarah</i>	26
4. Macam-macam <i>ijarah</i>	30
5. Hak dan kewajiban <i>mu'jir</i> dan <i>musta'jir</i>	31
6. Berakhirnya akad <i>ijarah</i>	33

B. Tawar menawar dalam hukum islam	34
1. Pengertian tawar menawar.....	34
2. Dasar hukum tawar menawar	34
3. Adab tawar menawar	36
BAB III : PRAKTIK PENGGANTIAN OBJEK FASILITAS RUANGAN SEBAGAI AKIBAT DARI TAWAR MENAWAR DALAM AKAD SEWA MENYEWAKAN KAMAR INDEKOS PADA RUMAH INDEKOS JUSWE DI KELURAHAN MARGOREJO KOTA SURABAYA.....	38
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	38
1. Lokasi Geografis.....	38
2. Fasilitas Indekos	38
3. Daftar Harga Kamar Indekos.....	40
4. Peraturan Dan Kebijakan Indekos	41
B. Praktik Penggantian Objek Fasilitas Ruang Sebagai Akibat Dari Tawar Menawar Dalam Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos Pada Rumah Indekos Juswe Di Kelurahan Margorejo Kota Surabaya	42
1. Latar Belakang Terjadinya Sewa Menyewa	42
2. Proses Sewa Menyewa	43
BAB IV : ANALISIS FIQIH IJARAH TERHADAP PRAKTIK PENGGANTIAN OBJEK FASILITAS RUANGAN SEBAGAI AKIBAT DARI TAWAR MENAWAR DALAM AKAD SEWA MENYEWAKAN KAMAR INDEKOS PADA RUMAH INDEKOS JUSWE DI KELURAHAN MARGOREJO KOTA SURABAYA.....	50
A. Analisis Subjek dan Objek Sewa Menyewa Kamar Indekos	50
B. Analisis Proses Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos	53
BAB V : PENUTUP	65
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

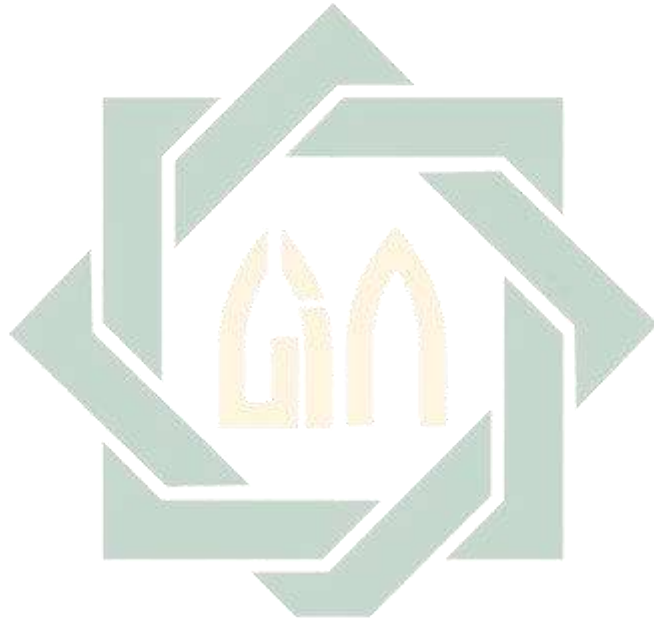
Tabel 1 : Rincian Fasilitas Indekos Juswe.....	39
Tabel 2 : Rincian Harga Sewa Kamar Indekos Juswe.....	39



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Bangunan Indekos Juswe	38
Gambar 2. Aturan Indekos Juswe.....	40
Gambar 3. Kasur Usang Yang Dilapisi Selimut.....	45



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, U. I. *Fiqih Islam Menurut Madzhab Syafi'i*. Jakarta: Karya Indah, 1984.
- Ali, H. M. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Ali, Z. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Al-Mushlih, Abdullah, & Shalah As-Shawi. *Jual Beli Dan Hukum-Hukumnya*. Jakarta: Pustaka Pelajar, 2001.
- Anom, E. Komunikasi Dalam Negosiasi Bisnis. *Jurnal Komunilogi*, 77, 2014.
- Anshory, S. A. *Fathul Wahab Bi Syarhi Manhaji Al Thullab*. Kediri: Pesantren Fathul Ulum.
- Anwar, S. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Ascarya. *Akad dan Produk Syari'ah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Az-Zuhayli, W. *Al-Fiqh Islam Wa 'Aditullah*. Beirut: Dar al-Fikr, 1984.
- Basyir, A. A. *Asas-Asas Muamalat*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Burnu, M. S. *Al-Wajib Fi Idhah Al Qawaid Al-Kulliyah*.
- C, B. R., & Sari, B. K. *Qualitative Research for Education An Introduction to Theory and Methods*. London: Allyn and Bacon, 1982.
- Dahlan, A. A. *Ensiklopedia Hukum Islam*. Jakarta: Ichtiar van Hoeve, 1996.
- Djakfar, M. *Hukum Bisnis*. Yogyakarta: PT LkiS Printing Cemerlang, 2009.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor. 112/DSN-MUI/IX/2017*.
- Gunawan, I. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara, 2017.
- Hadi, A. A. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2017.
- Haroen, N. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000.
- Jazil, S. *Fiqih Muamalah : Buku Perkuliahan Program S-1 Program Studi Pendidikan Agama Islam Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan UIN Sunan Ampel Surabaya*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Karimah, M. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Pohon Untuk Makanan Ternak Di Desa Mayong Kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan. Skripsi--UIN Sunan Ampel Surabaya*, 2013.

- Kasiram, M. *Metodologi Penelitian Refleksi, Pengembangan, Penambahan dan Penguasaan Metodologi Penelitian*. Malang: UIN Maliki Press, 2010.
- Lubis, S. K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Mardani. *Fiqh : Ekonomi Syariah*. Jakarta : Kencana, 2012.
- Masruhan. *Metodologi Penelitian (Hukum)*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Mustofa, I. *Fiqh Muamalah* . Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Nawawi, I. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Pasaribu, C., & Suhrawardi, L. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Ps, D. *Petunjuk Teknis Penyusunan Skripsi*. Yogyakarta: BPFE, 1995.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip Dan Implementasinya Dalam Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Rushd, I. *Bidayah Al-Mujtahid Wa Nihayah Al-Mujtahid*. Beirut: Dar Al-Fikr, 1978.
- Sabiq, S. *Fikih Sunnah*. Bandung: PT Al-Ma'arif, 1988.
- Subekti, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: ALFABETA, 2010.
- Suhendi, H. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Press, 2014.
- Supriyadi, A. W. Tinjauan Akad Ijarah Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 83-88, 2021.
- Suqiyah, M., Romdlon, M., Sholihuddin, M., & Himami, F. *Hukum Ekonomi Dan Bisnis Islam I (Struktur Akad Tijariy Dalam Hukum Islam)*. Surabaya : UIN Sunan Ampel Press, 2013.
- Taqiyyudin, I. *Kifayatul Akhyar*. Jakarta: Pustaka Azzam, 2016.