

**PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH KOST ERA PANDEMI COVID-19
DI KECAMATAN BANJARMASIN TIMUR KOTA BANJARMASIN**

SKRIPSI

**OLEH :
NOORHIDAYAH**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2022 M/1443 H**

**PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH KOST ERA PANDEMI COVID-19
DI KECAMATAN BANJARMASIN TIMUR KOTA BANJARMASIN**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Syariah
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana
dalam Ilmu Syariah**

**Oleh
Noorhidayah
180102040058**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS SYARIAH
PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
2022 M/1443 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Noorhidayah
NIM : 180102040058
Tempat/Tgl. Lahir : Muara Teweh, 21 September 2000
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, 9 November 2022

Yang membuat pernyataan,

Tanda tangan



Noorhidayah

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH KOST
ERA PANDEMI COVID-19 DI KECAMATAN
BANJARMASIN TIMUR KOTA
BANJARMASIN

Ditulis oleh : Noorhidayah
N I M : 180102040058
Fakultas : Syariah
Program : Strata Satu (S-1)
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Tahun Akademik : 2021/2022
Tempat dan tanggal lahir : Muara Teweh, 21 September 2000
Alamat : Jl. Negara Km 7 Jingah RT 04 Kec. Teweh Baru,
Kab. Barito Utara, Kota Muara Teweh

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin, 9 November 2022

Pembimbing I



Dr. Nor Ipansyah, M.Ag.
NIP. 196702101992031007

Pembimbing II



Dr. Hj. Rabiatul Adawiyah M.Ag.
NIP. 197604132008012012



Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah
UIN Antasari Banjarmasin,

Muhammad Haris, M.Kn
NIP. 198611172011011005

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul "PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN RUMAH KOST ERA PANDEMI COVID-19 DI KECAMATAN BANJARMASIN TIMUR KOTA BANJARMASIN", ditulis oleh Noorhidayah, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 1 Desember 2022





Dinyatakan LULUS dengan predikat: **Lulus** dengan Predikat : A (dengan nilai 84,0)

Dekan Fakultas Syariah
UIN Antasari Banjarmasin



Dr. Hj. Amelia Rahmania, M. H
NIP. 197105191997032001

Tim Penguji

Nama	Tanda Tangan
1. Drs. Nor Ipansyah, M.Ag.	1. 
2. Dra. Hj. Rusdiyah, MHI.	2. 
3. Dr. Hj. Rabiatal Adawiah, M.Ag.	3. 
4. Hj. Inawati Mohammad Jainie Jarajap, MA.	4. 

ABSTRAK

Noorhidayah. 2022. *Praktik Sewa Menyewa Rumah Kost Era Pandemi Covid-19 di Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin.* Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Pembimbing: (I) Dr. Nor Ipansyah, M.Ag. (II) Dr. Hj. Rabiatul Adawiyah, M.Ag.

Kata Kunci: Praktik, Sewa Menyewa, Rumah Kost.

Penelitian ini dilakukan karena praktik sewa menyewa adanya dugaan dengan hukum Islam, misalnya adanya pengingkaran terhadap isi perjanjian yang disepakati, ada penetapan uang biaya tambahan yang dianggap merugikan pihak penyewa, adanya persetujuan sepihak dari pemilik kost, dan lainnya. Hal ini menarik untuk diteliti secara mendalam, baik dari segi praktik ijarahnya, maupun dari sisi hukum Islamnya.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana gambaran praktik sewa menyewa rumah kost selama pandemi covid-19 dan berbagai masalah yang muncul akibat adanya realisasi perjanjian antara penyewa dan pemilik kost kemudian akan ditinjau berdasarkan hukum Islam.

Jenis penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian lapangan (*field research*), yang bersifat studi kasus yang berlokasi di Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin. Sumber data dari informan yaitu 3 pemilik kost dan 3 penyewa. Datanya adalah data pendukung berupa identitas informan dan gambaran lokasi penelitian, kedua data utama yaitu mengenai praktik sewa menyewa yang memuat hasil dan masalah yang muncul di masa pandemi covid-19. Data tersebut dikumpulkan dengan teknik wawancara dan selanjutnya dianalisis dengan hukum Islam.

Berdasarkan hasil penelitian praktik sewa menyewa rumah kost pada kasus yaitu penyewa kabur tanpa sepengetahuan pemilik kost sehingga tidak membayar sisa pelunasan sewa, permasalahannya adalah penyewa ingkar terhadap dalam hukum Islam membayar hutang hukumnya wajib dan tidak boleh menundandundanya. Praktik kasus dua yaitu pihak penyewa membatalkan sewa sehingga uang mukanya hangus dan meminta uang mukanya kembali, permasalahannya ada pada mengenai sistem uang muka, jadi berdasarkan hukum Islam dalam perjanjian sewa menyewa harus senantiasa teriringi dengan adanya transaksi yang jelas dan harus disetujui kedua belah pihak. Kasus tiga praktiknya berawal dari penyewa yang telat membayar sisa uang sewa bulanan (hutang) sehingga pemilik kost meminta biaya tambahan kepada penyewa, padahal dalam kesepakatan tidak ada mengenai sistem biaya tambahan. Jadi permasalahannya terletak pada uang tambahan sehingga berdasarkan hukum Islam hal ini tidak diperbolehkan karena mengandung unsur keputusan sepihak, keterpaksaan dan riba.

MOTTO

“Jangan menunggu, takkan pernah ada waktu yang tepat karena kesempatan bukanlah hal yang kebetulan, kau harus menciptakannya.”

“THE SHOW MUST GO ON!”
(Semua harus terus berjalan sebagaimana semestinya)

KATA PERSEMBAHAN

Tak henti-hentinya ucapan rasa syukur penulis kepada Allah swt. Karena berkat dan karunia-Nya skripsi ini dapat terselesaikan. Salawat serta salam tidak lupa dihaturkan kepada junjungan Nabi Muhammad saw. Dengan kerendahan hati yang tulus skripsi ini dipersembahkan untuk mereka yang sangat berarti dalam hidup penulis, yaitu:

Kedua orang tua penulis (Ayah Jumberi. A dan Ibu Kartini) yang sangat penulis cintai, karya tulis yang nilainya tidak seberapa ini penulis persembahkan utamanya untuk kedua orang tua. Segala ucapan terima kasih tiada hentinya penulis ucapkan kepada mereka berdua yang selalu memberikan semangat, doa, dorongan, nasihat serta kasih sayang yang tidak ada henti-hentinya sehingga membuat penulis menjadi pribadi yang selalu kuat dan selalu sabar dalam menjalani rintangan yang ada didalam kehidupan. Tanpa perjuangan dan doa dari mereka berdua mungkin penulis tidak dapat melangkah sejauh ini dalam proses meraih apa yang dicita-citakan. Harapan penulis untuk kedua orang tua ialah berharap semoga Allah mengampuni segala dosa-dosa yang pernah mereka lakukan, berharap Allah memberikan mereka kebaikan di dunia dan kebaikan di akhirat, berharap mereka selalu diberikan keselamatan dan kesehatan, dijadikanlah mereka umat yang selalu bersyukur dan menjalankan perintah- Nya Aamiin.

Saudara Laki-laki (Ahmad Shalihin), terima kasih atas bantuan dan motivasinya untuk tetap semangat dalam penulisan skripsi ini.

Teman-teman penulis, penulis persembahkan kepada teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah khususnya Lokal A 2018, keluarga Sanggar Bahana Antasari dan semua sahabatku. Tidak lupa juga atas dukungan dan bantuannya serta kebersamaanya selama ini dalam menimba ilmu.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata Arab ke dalam huruf Latin dalam skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tanggal 22 Januari 1988 Nomor 157/1987 dan 0593/1987.

I. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	be
ت	ta'	T	te
ث	sa'	s	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	ha'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	zal	z	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍaḍ	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan 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	waw	W	we
ه	ha'	H	ha
ء	hamzah	`	apostrof
ي	ya'	Y	ye

II. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متكبر	Ditulis	<i>mutakabbir</i>
القدوس	Ditulis	<i>al-quḍūs</i>

III. Ta' marbutah di akhir kata

- a. Bila dimatikan ditulis *h*

جامعة	Ditulis	<i>jāmi'ah</i>
مكتبة	Ditulis	<i>maktabah</i>



(ketentuan ini tidak diperlukan untuk kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, surat, ayat, zakat dan zebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

- b. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua terpisah, maka ditulis dengan *h*

المكتبة الجميلة	Ditulis	<i>al-maktabah al-jamīlah</i>
-----------------	---------	-------------------------------

IV. Vokal pendek

َ	Fathah	ditulis	a
---	--------	---------	---

	Kasrah	ditulis	i
	Dammah	ditulis	u
شكر	Fathah	ditulis	syakara
قرأ	Kasrah	ditulis	quri'a
ينطق	dammah	ditulis	yanṭiqu

V. Vokal panjang

1	fathah + alif كاملة	ditulis ditulis	\bar{a} <i>kāmilah</i>
2	fathah + ya mati صلى	ditulis ditulis	\bar{a} <i>ṣallā</i>
3	kasrah + ya mati شديد	ditulis ditulis	\bar{i} <i>syadīd</i>
4	dammah + wawu mati صدر	ditulis ditulis	\bar{u} <i>ṣudūr</i>

VI. Vokal rangkap

1	fathah + ya mati رويد	ditulis ditulis	ai <i>ruwaidun</i>
2	fathah + wawu mati وفرعون ذي الأوتاد	ditulis ditulis	au <i>wa fir'auna ḏi al-autād</i>

VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أنتم أشد خلقا	Ditulis	<i>a'antum asyaddu khalqan</i>
---------------	---------	--------------------------------

VIII. Kata sandang alif+lām

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
الكتاب	ditulis	<i>al-kitāb</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan diidgamkan

الصبح	ditulis	<i>aṣ-ṣubḥu</i>
الساهرة	ditulis	<i>as-sāhirah</i>

IX. Penulisan Kata-Kata Dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dengan menulis penulisannya

بر الوالدين	Ditulis	<i>birru al-wālidaini</i>
إذا الشمس	Ditulis	<i>Iẓa asy-syamsu</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji hanyalah bagi Allah swt. atas segala limpahan karunia, nikmat, dan petunjuk-Nya sehingga pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat serta salam selalu kita haturkan kepada panutan Nabi Besar Muhammad saw., keluarga, sahabat, dan para pengikut beliau hingga akhir zaman. Lepas dari khilaf dan segala kekurangan, penulis merasa sangat bersyukur telah menyelesaikan skripsi yang berjudul “Praktik sewa menyewa rumah kost era pandemi covid-19 di Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin”, sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar strata satu Sarjana Hukum, pada Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin. Penulis menyadari sepenuhnya, telah banyak mendapatkan dukungan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hatu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Hj. Amelia Rahmania. M. H. selaku Dekan Fakultas Syariah UINAntasari Banjarmasin.
2. Bapak Muhammad Haris, M. Kn. dan Ibu Firqah Annajiyah. M. H., selaku ketua dan sekretaris program studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas SyariahUIN Antasari Banjarmasin.
3. Bapak Dr. Nor Ipansyah, M.Ag. selaku Pembimbing Penasehat Akademik I dan Ibu Dr. Hj. Rabiatul Adawiyah, M.Ag. selaku pembimbing II skripsi

yang telah memberikansaran serta meluangkan waktunya kepada penulis selama menyelesaikan skripsi.

4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang telahmemberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
5. Bapak dan Ibu Tenaga Kependidikan Fakultas Syariah.

Semoga Allah swt. membalas segala bentuk kebaikan pihak-pihak yang terkait. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan ridha Allah swt. semoga karyatulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan, Amin.

Banjarmasin, 9 November 2022

Penulis

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
PERSETUJUAN	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
KATA PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	viii
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	16
A. Latar Belakang Masalah	16
B. Rumusan Masalah.....	20
C. Tujuan Penelitian	20
D. Signifikansi Penelitian.....	21
E. Definisi Operasional	21
F. Kajian Pustaka.....	22
BAB II SEWA MENYEWAWA (IJARAH)	27
A. Pengertian Sewa menyewa (Ijarah)	27
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa (Ijarah)	29
C. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa (Ijarah)	30
D. Macam-Macam Sewa Menyewa (Ijarah)	38
E. Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa (Ijarah)	39
F. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa (Ijarah)	40
G. Kewajiban Menepati Janji Dalam Muamalah	43
H. Riba	48
I. Uang Muka.....	50
BAB III METODE PENELITIAN	53

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian	53
B. Lokasi Penelitian	54
C. Data dan Sumber Data	54
D. Subjek dan Objek Penelitian	54
E. Teknik Pengumpulan Data.....	55
F. Teknik Pengolahan dan Analisis data	55
G. Tahapan Penelitian	57
H. Sistematika Penelitian	58
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....	60
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	60
B. Penyajian Data	61
C. Analisis Data.....	70
BAB V PENUTUP.....	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran-saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN-LAMPIRAN	75