

## ABSTRAK

Riska Setiyowati, 12101173034, Pengubahan Sepihak Isi Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Di kos PS, Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung), Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, IAIN Tulungagung, 2021, Pembimbing: Dr. Zulfatun Ni'mah, S.H.I., M.Hum.

**Kata kunci:** Pengubahan Sepihak, Perjanjian, Sewa Menyewa, Hukum Islam.

Perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kos PS Plosokandang dikeluhkan oleh beberapa penyewa karena isinya diubah secara sepihak oleh pemilik kos selaku pihak yang menyewakan. Pengubahan sepihak itu dirasa memberatkan oleh para penyewa.

Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah: 1) Bagaimana praktik pengubahan secara sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar di kos PS Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung, 2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik pengubahan secara sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar di kos PS

Metode penelitian yang digunakan peneliti adalah kualitatif dan yuridis empiris. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini berupa observasi terhadap kos PS, kos Darussalam dan kos Putri Mina, wawancara dengan pemilik kos PS, penyewa kos PS, penyewa kos Darussalam dan pakar hukum Islam, dan dokumentasi berupa literatur buku tentang sewa menyewa dan hukum Islam, dokumen pemerintah Desa Plosokandang dan Al-Qur'an terjemah. Sedangkan teknik analisa data menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan menggunakan 3 komponen pokok yaitu reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan atau verifikasi. Sedangkan dalam penelitian ini menggunakan pengecekan keabsahan data dengan triangulasi metode dan triangulasi sumber data terhadap data hasil penelitian yang disajikan oleh peneliti, sehingga hasil penelitian yang dilakukan tidak meragukan sebagai karya ilmiah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Pengubahan sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar yang dipraktikkan oleh pemilik kos yaitu dengan cara meminta tambahan uang sewa kepada penyewa yang membawa alat elektronik seperti tanpa meminta persetujuan atau memberitahu ketentuan tentang tambahan tersebut pada saat perjanjian sewa menyewa dibuat. Alat elektronik yang dibawa oleh penyewa kos yaitu dengan rincian harga untuk *magic com* ukuran besar 15 ribu, *magic com* ukuran kecil 10 ribu, setrika 10 ribu, dan kipas angin 15 ribu. Pemberitahuan adanya penambahan harga tersebut tidak terdapat dalam kesepakatan perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh pemilik kos dan penyewa kos; (2) Ditinjau dari perspektif hukum Islam pengubahan sepihak isi perjanjian sewa menyewa kamar yang terjadi di kos PS, pengubahan tersebut tidak sah, dikarenakan tidak sesuai dengan ketentuan tentang ijarah dimana seharusnya untuk mengubah ketentuan perjanjian harus dengan kesepakatan kedua belah pihak.

## ABSTRACT

Riska Setiyowati, 12101173034, Unilateral Amendment of the Contents of a Room Rental Agreement Viewed from Islamic Law (Case Study at PS Boarding House, Plosokandang Village, Kedungwaru District, Tulungagung Regency), Department of Sharia Economics Law, Faculty of Sharia and Legal Studies, IAIN Tulungagung, 2021, Advisor : Dr. Zulfatun Ni'mah, S.H.I., M. Hum.

**Keywords:** Unilateral Amendment, Agreement, Lease, Islamic Law.

The rent agreement for renting a boarding house at PS Room Rental Plosokandang was complained by several tenants because the contents were changed unilaterally by the owner of the boarding house as the party who rented it out. The unilateral change was felt burdensome by the tenants.

The formulation of the problem in this research are: 1) How is the practice of unilaterally changing the contents of the room rental agreement in PS boarding house Plosokandang Village, Kedungwaru District, Tulungagung Regency, 2) How is Islamic law reviewing the practice of unilaterally changing the contents of the room rental agreement in PS boarding house? The objectives of this research are: 1) To know the practice of unilaterally changing the contents of the boarding house rental agreement at PS Kos in Kec. Kedungwaru Kab. Tulungagung, 2) To know and analyze the review of Islamic law on the practice of unilaterally changing the contents of the room rental agreement in PS boarding houses.

The research method used by the researcher is qualitative and juridical empirical. Data collection techniques used in this study were observations of PS Room Rental, Darussalam boarding houses and Putri Mina boarding houses, interviews with PS boarding house owners, PS Room Rental tenants, Darussalam boarding house tenants and Islamic law experts, and documentation in the form of book literature on leasing and Islamic law. Plosokandang Village government documents and translated Al-Qur'an. While the data analysis technique used descriptive qualitative method by using 3 main components, namely data reduction, data presentation and conclusion drawing or verification. Meanwhile, in this study, checking the validity of the data by method triangulation and data source triangulation on research data presented by researchers, so that the results of the research carried out do not doubt as scientific work.

The results of this research indicate that: (1) One-sided changes to the contents of the room rental agreement are practiced by the boarding house owner, namely by asking for additional rent from tenants who bring electronic devices such as without asking for approval or notifying the provisions regarding these additions when the rental agreement is made. The electronics brought by the boarding house renters are with details on the price for a large magic com of 15 thousand, a small *magic com* of 10 thousand, an iron of 10 thousand, and a fan of 15 thousand. The notification of the increase in price is not contained in the agreement agreement that has been made and agreed upon by the boarding house owner and boarding tenant; (2) Viewed from the perspective of Islamic law, the

unilateral change in the contents of the room rental agreement that occurred at the PS boarding house, the change is not valid, because it is not in accordance with the provisions on ijarah where it is supposed to change the terms of the agreement with the agreement of both parties.

## الملخص

رزقى ستيو واتي، رقم القيد: ١٢١٠١١٧٣٠٣٤، "تعديل أحادي الجانب لمحتويات اتفاقية إيجار الغرفة من منظور الشريعة الإسلامية (دراسة حالة في النز، قرية بلوسوكاندانج، مقاطع كيدونجوارو، تولونج أجونج)، قسم حكم الإقتصادية الشريعة كلية الشريعة وعلوم الحكم جامعة الإسلامية الحكومية تولونج أجونج ٢٠٢١. المشرفة: الدكتورة زلفة النعمة الماجستير.

**الكلمة الرئيسية:** تعديل أحادي الجانب، اتفاق، إيجار، الشريعة الإسلامية.

اشتكى العديد من المستأجرين من اتفاقية الإيجار الخاصة بإيجار منزل داخلي في بلوسوكاندانج لأنه تغيير المحتويات من جانب واحد من قبل مالك المنزل الداخلي باعتباره الطرف الذي استأجره. شعر المستأجرون أن التغيير أحادي الجانب مرهق.

وأما مسائل البحث: (١) كيف ممارسة تعديل أحادي الجانب لمحتويات اتفاقية إيجار الغرفة في النز، قرية بلوسوكاندانج، مقاطع كيدونجوارو، تولونج أجونج؟، (٢) كيف منظور الشريعة الإسلامية على ممارسة تعديل أحادي الجانب لمحتويات اتفاقية إيجار الغرفة في النز، قرية بلوسوكاندانج، مقاطع كيدونجوارو، تولونج أجونج؟، وأما هدف البحث: (١) لمعرفة ممارسة تعديل أحادي الجانب لمحتويات اتفاقية إيجار الغرفة في النز، قرية بلوسوكاندانج، مقاطع كيدونجوارو، تولونج أجونج، (٢) لمعرفة منظور الشريعة الإسلامية على ممارسة تعديل أحادي الجانب لمحتويات اتفاقية إيجار الغرفة في النز، قرية بلوسوكاندانج، مقاطع كيدونجوارو، تولونج أجونج.

إنّ طريقة البحث الذي استخدمها الباحثة هو أسلوب تحريبي نوعي وقانوني. كانت تقنيات جمع البيانات المستخدمة في هذه الدراسة هي ملاحظات المنازل، ومنازل دار السلام الداخلية ومنازل بوتري مينا الداخلية، والمقابلات مع مالكي المنازل، ومستأجري المنازل، ومستأجري دار السلام، وخبراء في الشريعة الإسلامية، والتوثيق في شكل كتاب مؤلفات عن التأجير والشريعة الإسلامية. بينما استخدمت تقنية تحليل البيانات الطريقة الوصفية النوعية باستخدام ٣ مكونات رئيسية وهي تقليل البيانات وعرض البيانات ورسم الاستنتاج أو التحقق. وفي الوقت نفسه، في هذه الدراسة، يتم التحقق من صحة البيانات من خلال طريقة التثليث وتثليث مصدر

البيانات على بيانات البحث المقدمة من قبل الباحثين، بحيث لا تشك نتائج البحث الذي تم إجراؤه على أنه عمل علمي.

نتائج البحث تدل أن (١) التغييرات من جانب واحد على محتويات اتفاقية إيجار الغرفة التي يمارسها مالك المنزل الداخلي هي عن طريق طلب إيجار إضافي من المستأجر الذي يجلب الأجهزة الإلكترونية، على سبيل المثال دون طلب الموافقة أو الإخطار بالأحكام المتعلقة بهذه الإضافات عند عقد الإيجار صنع. سعر ماجيك كوم الحجم الكبير ١٥ ألف، الحجم الصغير ماجيك كوم ١٠ آلاف، الحديد ١٠ آلاف، المروحة ١٥ ألف. لم يرد الإخطار بزيادة السعر في الاتفاقية التي تم إبرامها والاتفاق عليها من قبل مالك المنزل الداخلي ومستأجر الصعود؛ (٢) من منظور الشريعة الإسلامية، التغيير أحادي الجانب في محتويات اتفاقية إيجار الغرفة الذي حدث في منزل، فإن التغيير غير صحيح، لأنه لا يتماشى مع أحكام الإجارة حيث يكون من المفترض أن تغير شروط الاتفاقية بالاتفاق بين الطرفين.