

ABSTRAK

Hukama Nilam Cahya, 126101211032, Praktik Sewa Menyewa Dalam Prespektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan KUHperdata Studi Kasus Kamar Kos Dealova, Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum, UIN Sayyid Ali Rahmatullah, 2025, Pembimbing: Nina Indah Febriana, M.Sy.

Kata Kunci: Sewa menyewa, Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, KUHPerdata
Penelitian ini dilatarbelakangi dari adanya praktik sewa-menyewa kamar Kos yang sangat umum di kalangan mahasiswa. Namun, sering muncul masalah seperti pengalihan hak sewa tanpa izin pemilik, yang dapat menyebabkan konflik dan kerugian. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik sewa di Kos Dealova, Tanjungsari, serta meninjau kesesuaiannya dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana praktik sewa menyewa Kamar Kos Dealova di desa Tanjungsari, Kecamatan Boyolangu, Kabupaten Tulungagung? (2) Bagaimana tinjauan KHES terhadap Praktik sewa menyewa Kamar Kos Dealova di Desa Tanjungsari, Kecamatan Boyolangu, Kabupaten Tulungagung? (3) Bagaimana tinjauan KUHPerdata terhadap Praktik sewa menyewa Kamar Kos Dealova di Desa Tanjungsari, Kecamatan Boyolangu, Kabupaten Tulungagung?.

Metode Penelitian yang digunakan peneliti adalah menggunakan metode kualitatif dengan jenis penelitian lapangan melalui wawancara dan dokumentasi di Kos dealova di desa Tanjungsari, Kecamatan Boyolangu, Kabupaten Tulungagung.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Praktik sewa menyewa di Kos Dealova masih bersifat tradisional dan belum terdokumentasi secara sistematis. Tidak ada sistem pencatatan sewa atau kontrak tertulis yang memperjelas hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga dapat berpotensi menimbulkan konflik seperti hal nya pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik Kos (2) Pengalihan hak sewa oleh penyewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik merupakan pelanggaran terhadap prinsip dasar ijarah sebagaimana diatur dalam Pasal 310 KHES. Pasal tersebut dengan tegas menyatakan bahwa penyewa tidak diperbolehkan menyerahkan manfaat barang sewaan kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik. Dalam hal ini, tindakan tersebut merupakan bentuk pelanggaran akad yang dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian. (3) Praktik sewa menyewa di Kos Dealova ditemukan pelanggaran terhadap Pasal 1550 ayat (2) terkait pelarangan pengalihan sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik. Tindakan semacam ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, karena penyewa bertindak di luar batas kesepakatan awal dengan pemilik Kos. Oleh karena itu, untuk menciptakan praktik sewa menyewa yang adil dan terlindungi secara hukum, sangat penting bagi kedua belah pihak untuk mematuhi ketentuan KUHPerdata, membuat perjanjian tertulis yang jelas, serta memahami hak dan kewajiban masing-masing agar menghindarkan mereka dari resiko wanprestasi.

ABSTRACT

Hukama Nilam Cahya, 126101211032, The Practice of Lease Agreements in the Perspective of the Compilation of Sharia Economic Law and the Civil Code: A Case Study of Dealova Boarding House Room, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia and Law, UIN Sayyid Ali Rahmatullah, 2025, Supervisor: Nina Indah Febriana, M.Sy.

Keywords: Renting, Compilation of Islamic Economic Law, Civil Code

This research is motivated by the existence of the practice of renting boarding rooms which is very common among students. However, problems often arise such as the transfer of rental rights without the owner's permission, which can cause conflict and loss. This study aims to analyze the rental practice at Kos Dealova, Tanjungsari, and review its compliance with the Compilation of Sharia Economic Law (KHES) and the Civil Code (KUHPerdata).

The formulation of the problem in this study is: (1) How is the practice of renting Dealova boarding rooms in Tanjungsari Village, Boyolangu District, Tulungagung Regency? (2) How is the KHES review of the practice of renting Dealova boarding rooms in Tanjungsari Village, Boyolangu District, Tulungagung Regency? (3) How is the Civil Code review of the practice of renting Dealova boarding rooms in Tanjungsari Village, Boyolangu District, Tulungagung Regency?

The research method used by the researcher is a qualitative method with a type of field research through interviews and documentation at the Dealova Boarding House in Tanjungsari Village, Boyolangu District, Tulungagung Regency.

The results of this study indicate that (1) The rental practice at Kos Dealova is still traditional and has not been systematically documented. There is no rental recording system or written contract that clarifies the rights and obligations of each party, so that it can potentially cause conflicts such as the transfer of rental rights to a third party without the consent of the boarding house owner. (2) The transfer of rental rights by the tenant to a third party without the consent of the owner is a violation of the basic principles of ijarah as regulated in Article 310 KHES. This article clearly states that the tenant is not allowed to transfer the benefits of the rented goods to another party without the permission of the owner. In this case, this action is a form of violation of the contract that can result in the cancellation of the agreement, and is considered a form of dishonesty (gharar). (3) The rental practice at Kos Dealova fulfills the elements of a general rental agreement, but violations of Article 1550 paragraph (2) were again found regarding the prohibition of transferring rent to a third party without the consent of the owner. This kind of action can be categorized as a breach of contract, because the tenant acts outside the limits of the initial agreement with the boarding house owner. Therefore, in order to create a fair and legally protected rental practice, it is very important for both parties to comply with the provisions of the Civil Code, make a clear written agreement, and understand each other's rights and obligations to avoid the risk of default.

خلاصة

حكما نيلام كاهيا، ١٢٦١٠١٢١١٠٣٢، مراجعة ممارسات تأجير المنازل الداخلية في ديالوفا بناءً على تعقيدات القانون الاقتصادي الشرعي والقانون المدني، برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الشريعة والقانون، يو آي إن سيد علي رحمة الله، ٢٠٢٥، المشرف: نينا إنداه فيبيريانا، ماجستير.

الكلمات المفتاحية: الإيجار، تجميع القانون الاقتصادي الإسلامي، القانون المدني

يستند هذا البحث إلى انتشار ظاهرة تأجير الغرف الداخلية بين الطلاب. ومع ذلك، غالبًا ما تنشأ مشاكل، مثل نقل حقوق الإيجار دون إذن المالك، مما قد يؤدي إلى نزاعات وخسارة. تهدف هذه الدراسة إلى تحليل ممارسات الإيجار في كوس ديالوفا، تانجونجساري، ومراجعة مدى توافقها مع مجموعة القوانين الاقتصادية الإسلامية (ك.ه.إس) والقانون المدني (ك.و.ه. قرداتا)

صياغة المشكلة في هذه الدراسة هي: (١) كيف تتم مراجعة ممارسة تأجير غرف ديالوفا الداخلية في قرية تانجونجساري، مقاطعة بويولانجو، مقاطعة تولونجانونج؟ (٢) كيف تتم مراجعة ك.ه.إس لممارسة تأجير غرف ديالوفا الداخلية في قرية تانجونجساري، مقاطعة بويولانجو، مقاطعة تولونجانونج؟ (٣) كيف تتم مراجعة القانون المدني لممارسة تأجير غرف ديالوفا الداخلية في قرية تانجونجساري، مقاطعة بويولانجو، مقاطعة تولونجانونج؟

طريقة البحث التي استخدمها الباحث هي طريقة نوعية مع نوع من البحث الميداني من خلال المقابلات والتوثيق في دار ديالوفا الداخلية في قرية تانجونجساري، منطقة بويولانجو، مقاطعة تولونجانونج.

تشير نتائج هذه الدراسة إلى أن (١) ممارسة الإيجار في كوس ديالوفا لا تزال تقليدية ولم يتم توثيقها بشكل منهجي. لا يوجد نظام لتسجيل الإيجار أو عقد مكتوب يوضح حقوق والتزامات كل طرف، بحيث يمكن أن يتسبب ذلك في نزاع محتمل مثل نقل حقوق الإيجار إلى طرف ثالث دون موافقة مالك المنزل الداخلي. (٢) إن نقل حقوق الإيجار من المستأجر إلى طرف ثالث دون موافقة المالك هو انتهاك للمبادئ الأساسية للإجارة كما هو منصوص عليه في المادة ٣١٠ من قانون الإجارة. تنص هذه المادة صراحة على أنه لا يجوز للمستأجر نقل منافع السلع المستأجرة إلى طرف آخر دون إذن المالك. في هذه الحالة، يعد هذا الإجراء شكلاً من أشكال انتهاك العقد الذي يمكن أن يؤدي إلى إلغاء الاتفاقية، ويعتبر شكلاً من أشكال عدم الأمانة (الغرر). (٣) تقي ممارسة الإيجار في كوس ديالوفا عناصر عقد الإيجار العام، ولكن وجدت مخالفة للمادة ١٥٥٠ الفقرة (٢) المتعلقة بحظر نقل الإيجار إلى طرف ثالث دون موافقة المالك. يُمكن تصنيف هذا النوع من التصرفات كإخلال بالعقد، لأن المستأجر يتصرف خارج نطاق الاتفاقية الأصلية مع مالك المنزل. لذلك، ولضمان ممارسة إيجار عادلة ومحمية قانوناً، من الضروري جداً أن يلتزم كلا الطرفين بأحكام القانون المدني، وأن يُبرما اتفاقية مكتوبة واضحة، وأن يفهما حقوق والتزامات كل منهما لتجنب خطر الإخلال بالعقد.