

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk transaksi muamalah yang telah menjadi bagian penting dalam kehidupan masyarakat, baik dalam konteks kebutuhan personal maupun dalam kegiatan ekonomi yang lebih luas. Praktik ini umum dilakukan oleh individu maupun kelompok sebagai sarana pemanfaatan barang atau jasa untuk jangka waktu tertentu tanpa adanya perpindahan kepemilikan. Dalam lingkup bisnis, praktik sewa-menyewa sering kali digunakan sebagai strategi untuk menjalankan usaha dengan efisiensi modal, di mana pelaku usaha tidak harus memiliki secara langsung aset-aset yang digunakan dalam operasional, seperti lahan, peralatan produksi, kendaraan, atau tempat usaha.²

Sebelum terjadinya kesepakatan formal, calon penyewa umumnya akan terlebih dahulu menanyakan berbagai informasi seputar kamar kos yang ditawarkan. Tahapan ini biasanya mencakup pengamatan terhadap kondisi fisik kamar, lingkungan sekitar, serta fasilitas yang disediakan. Pemilik kos umumnya menyediakan kamar dengan lokasi strategis dekat dengan kampus, tempat kerja, atau fasilitas public serta dilengkapi perabotan rumah tangga seperti lemari pakaian, tempat tidur, meja belajar, kipas angin, dan lain sebagainya. Penyediaan fasilitas ini bertujuan untuk menarik minat

² M. Ridwan Indra, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Refika Aditama, 2014), hal. 134.

calon penghuni sekaligus memenuhi kebutuhan dasar mereka selama menempati kamar kos.

Setelah proses observasi dan negosiasi dilakukan, pemilik kos akan menyampaikan sejumlah peraturan internal yang harus dipatuhi oleh penyewa. Peraturan tersebut biasanya mencakup kewajiban menjaga kebersihan lingkungan, tidak melakukan tindakan yang merugikan orang lain, menjaga ketertiban, serta menjaga nama baik pemilik kos. Dalam beberapa kasus, aturan tambahan juga mencakup batas waktu kunjungan tamu, larangan membawa barang-barang tertentu, atau jam malam, tergantung pada kebijakan masing-masing pemilik.

Setelah calon penyewa melakukan observasi terhadap kamar kos dan merasa cocok dengan kondisi serta fasilitas yang ditawarkan, serta terdapat ketersediaan kamar kosong, maka tahap selanjutnya adalah penyampaian aturan dan ketentuan kos oleh pemilik. Umumnya, peraturan tersebut mencakup kewajiban menjaga kebersihan lingkungan kamar, menjaga ketertiban, serta menjaga nama baik pemilik kos selama masa tinggal. Penyampaian aturan ini menjadi penting karena merupakan bagian dari akad yang melandasi hubungan hukum antara penyewa dan pemilik kos.

Jika kedua belah pihak telah sepakat, maka proses selanjutnya adalah pembayaran uang sewa. Dalam praktiknya, penyewa biasanya diminta untuk melakukan pembayaran uang muka atau down payment sebagai tanda jadi, disusul dengan pelunasan sebagian atau keseluruhan biaya sewa setelah menempati kamar kos. Hal ini menandai bahwa akad sewa telah berjalan,

dan hak guna atas kamar telah berpindah kepada penyewa untuk jangka waktu yang telah disepakati.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu...” (QS. An-Nisa’: 29).

Ayat ini menjadi landasan utama dalam hukum Islam terkait semua akad muamalah, termasuk sewa-menyewa kamar kos. Allah SWT menegaskan bahwa setiap transaksi yang berkaitan dengan harta benda harus dilakukan atas dasar kerelaan (ridha) kedua belah pihak dan tidak boleh mengandung unsur penipuan, pemaksaan, atau ketidakjelasan. Dalam praktik sewa-menyewa kamar kos, ayat ini menegaskan pentingnya kerelaan kedua belah pihak: Baik pemilik kos (mu’jir) maupun penyewa (musta’jir) harus sama-sama ridha dengan akad yang dilakukan, tanpa ada unsur paksaan atau penipuan. Transparansi dan kejelasan akad: Syarat, objek sewa (kamar), manfaat, dan pembayaran harus jelas dan disepakati bersama. Hal ini sesuai dengan prinsip ijarah dalam KHES dan juga diatur dalam KUHPdata. Larangan memakan harta secara batil: Setiap bentuk transaksi yang tidak sah, seperti mengambil manfaat kamar tanpa

membayar, atau menyewakan kamar yang tidak layak, termasuk memakan harta secara batil yang dilarang dalam ayat ini.³

Bentuk pelanggaran yang sering dijumpai antara lain keterlambatan pembayaran uang sewa, menerima tamu secara berlebihan hingga melebihi kapasitas kamar, serta tindakan memindah tangankan hak sewa kamar kepada pihak lain tanpa seizin pemilik kos. Pelanggaran-pelanggaran ini menimbulkan ketegangan relasi antara penyewa dan pemilik kos dan menuntut adanya penyelesaian yang adil, yang idealnya dipertimbangkan dari berbagai aspek, baik hukum, sosial, maupun etika.³ Oleh karena itu, perlu adanya kesadaran hukum dari para pihak yang terlibat, serta perlunya pencantuman klausul-klausul perlindungan dalam akad agar dapat menyelesaikan sengketa secara musyawarah dan sesuai syariat apabila terjadi pelanggaran.⁴

Dalam penelitian ini, penulis memfokuskan perhatian pada persoalan hukum terkait praktik pengalihan hak sewa kamar kos kepada pihak ketiga tanpa seizin pemilik. Praktik ini terjadi ketika penyewa (pihak kedua) secara sepihak menyewakan kembali kamar kos yang telah ia sewa kepada orang lain dengan tarif yang lebih tinggi, tanpa adanya persetujuan maupun pemberitahuan kepada pemilik kos. Tindakan tersebut dinilai merugikan pihak pemilik karena bertentangan dengan isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

³ M. Zuhri, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), 114–117 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 1548.

⁴ Muhammad bin Idris asy-Syafi'i, *al-Umm*, vol. 5, (Beirut: Dar al-Ma'arif, 1964), hal. 12

Permasalahan semacam ini ditemukan dalam kasus nyata pada usaha Penyewaan kamar kos bernama Kos Dealova, yang berlokasi di Desa Tanjungsari, Kabupaten Tulungagung. Pemilik kos mengaku mengalami kerugian karena beberapa penyewa telah memperjualbelikan atau menyewakan kembali kamar yang mereka tempati kepada orang lain tanpa izin. Padahal, dalam akad awal, telah ditegaskan bahwa penyewa dilarang keras untuk mengalihkan hak sewa atau menjual kamar kepada pihak lain.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 310, dinyatakan bahwa: “Mustajir dilarang menyewakan dan meminjamkan ma’jur kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.” Dengan demikian, tindakan penyewa yang menyewakan ulang kamar tanpa izin pemilik merupakan pelanggaran terhadap akad, yang dapat menjadi dasar pembatalan perjanjian serta tuntutan ganti rugi oleh pemilik kos. Konsekuensi hukum dari pembatalan tersebut adalah batalnya pula perjanjian antara penyewa dengan pihak ketiga secara otomatis.

Namun demikian, dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1548, sewa menyewa didefinisikan sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lainnya dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan yang telah disepakati. Undang-undang ini membuka kemungkinan bagi penyewaan berbagai bentuk barang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, selama tidak bertentangan dengan perjanjian sebelumnya.

Meskipun hukum Islam melalui konsep akad ijarah telah memberikan landasan yang jelas mengenai ketentuan sewa-menyewa, khususnya dalam konteks pemanfaatan barang atau jasa tanpa berpindahnya hak kepemilikan, kenyataannya di lapangan masih ditemukan berbagai penyimpangan dari prinsip-prinsip tersebut. Dalam praktik sewa-menyewa kamar kos, khususnya yang dilakukan oleh masyarakat umum di wilayah perkotaan atau sekitar kampus, kesadaran terhadap pentingnya kejelasan akad serta pemahaman hukum sering kali masih rendah. Hal ini mengakibatkan terjadinya pelanggaran terhadap isi perjanjian, seperti pengalihan hak guna sewa kepada pihak lain tanpa seizin pemilik, yang sejatinya bertentangan dengan ketentuan syariah maupun hukum positif.

Urgensi dari penelitian ini terletak pada perlunya mengkaji lebih dalam bagaimana praktik sewa menyewa yang terjadi di Kos Dealova selama ini apakah telah berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Indonesia, baik dalam perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Kos Dealova dipilih sebagai objek penelitian karena memiliki karakteristik khas yang mencerminkan persoalan nyata dalam praktik sewa menyewa kos di masyarakat.

Berbeda dari kos lainnya, Kos Dealova sering menjadi sorotan karena beberapa kasus sengketa antara pemilik dan penyewa, seperti tidak adanya perjanjian tertulis, pemutusan sewa secara sepihak, hingga ketidaksesuaian fasilitas. Selain itu, kos ini memiliki jumlah penghuni yang cukup banyak,

sehingga praktik sewanya dapat menjadi representasi dari permasalahan umum yang relevan untuk dikaji secara hukum, baik dari sudut pandang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah maupun KUH Perdata.

Salah satu hal yang menarik dan sekaligus menjadi titik perhatian dalam penelitian ini adalah ketidakteraturan administrasi hukum dalam praktik sewa menyewa, seperti tidak adanya perjanjian tertulis yang menjelaskan secara rinci hak dan kewajiban kedua belah pihak. Padahal, dalam pandangan hukum Islam sebagaimana tertuang dalam KHES, serta dalam KUH Perdata, aspek kejelasan akad atau perjanjian merupakan syarat utama yang menjamin keabsahan suatu transaksi. Lebih jauh, banyak ditemukan kasus di mana penyewa dirugikan karena ketidaktahuan mereka terhadap detail perjanjian sewa seperti larangan mengembalikan uang sewa apabila keluar di tengah masa kontrak, atau adanya pemutusan kontrak secara sepihak oleh pemilik kos tanpa alasan yang jelas.

Konflik-konflik yang muncul dari praktik sewa menyewa di Kos Dealova ini menunjukkan bahwa masih terdapat kesenjangan antara praktik sosial dengan regulasi hukum. Hal ini dapat berdampak pada ketidakpastian hukum, terutama bagi pihak penyewa yang secara posisi sering kali lebih lemah dibandingkan pemilik kos. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk menggali dan menilai sejauh mana praktik tersebut telah sesuai dengan prinsip keadilan dalam Islam dan ketentuan hukum positif Indonesia.

Sesuai dengan uraian di atas, penulis mencoba untuk mendalami permasalahan yang ada dalam praktek sewa menyewa Kos Dealova di Desa Tanjungsari Kabupaten Tulungagung, terkait bagaimana status hukumnya dengan menggunakan KHES dan Hukum Positif. Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh terkait permasalahan tersebut dengan judul **“Praktik Sewa Menyewa Dalam Prespektif Kompilasi Hiukum Ekonomi Syariah Dan Kuhperdata Studi Kasus Kamar Kos Dealova”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis megemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

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 KUHPperdata terhadap Praktik sewa menyewa Kamar Kos Dealova di Desa Tanjungsari, Kecamatan Boyolangu, Kabupaten Tulungagung?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan permasalahan di atas, maka peneliti memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan praktik sewa menyewa Kamar Kos Dealova di Desa Tanjungsari, Kecamatan Boyolangu, Kabupaten Tulungagung
2. Untuk mendeskripsikan tinjauan KHES terhadap Praktik sewa menyewa Kamar Kos Dealova di Desa Tanjungsari, Kecamatan Boyolangu, Kabupaten Tulungagung
3. Untuk mendeskripsikan tinjauan KUHPerdara terhadap Praktik sewa menyewa Kamar Kos Dealova di Desa Tanjungsari, Kecamatan Boyolangu, Kabupaten Tulungagung

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi penulis maupun pihak-pihak terkait

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi yang substansial dalam pengembangan khazanah ilmu pengetahuan, khususnya dalam ranah hukum ekonomi syariah dan hukum perdata positif yang berlaku di Indonesia. Melalui pendekatan analitis terhadap praktik sewa-menyewa (ijarah) dari dua kerangka hukum tersebut, studi ini tidak hanya bertujuan untuk memperluas cakrawala pemikiran akademik mengenai bentuk, syarat, serta ketentuan yang melandasi akad sewa-menyewa, tetapi juga berupaya menghadirkan pemahaman yang bersifat praktis dan aplikatif terhadap realitas sosial dan hukum yang berkembang di tengah masyarakat.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat praktis bagi berbagai pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam praktik sewa-menyewa kamar kos, khususnya di wilayah Kabupaten Tulungagung, sebagai berikut:

a. Bagi Pemilik Kos (Mu'jir)

Hasil penelitian ini dapat menjadi pedoman dalam menyusun dan menetapkan perjanjian sewa yang lebih jelas, adil, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum syariah dan hukum positif. Dengan adanya pemahaman yang lebih baik mengenai ketentuan akad ijarah, pemilik kos dapat meminimalisasi potensi sengketa dan memastikan hak serta kewajibannya terlindungi secara hukum.

b. Bagi Penyewa (Musta'jir)

Penelitian ini memberikan pemahaman kepada para penyewa mengenai hak dan kewajiban mereka selama masa sewa berlangsung. Dengan mengetahui batasan-batasan hukum yang berlaku, para penyewa diharapkan dapat menjalankan kewajiban dengan penuh tanggung jawab dan menghindari tindakan yang bertentangan dengan isi perjanjian sewa.

c. Bagi Praktisi dan Penegak Hukum

Temuan dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi tambahan dalam menyelesaikan sengketa sewa menyewa berdasarkan pendekatan hukum ekonomi syariah dan hukum perdata. Hal ini akan

membantu aparat penegak hukum dalam memberikan pertimbangan yang lebih komprehensif dan proporsional terhadap kasus-kasus serupa.

d. Bagi Akademisi dan Mahasiswa

Penelitian ini dapat memperkaya literatur akademik dalam bidang hukum ekonomi syariah dan hukum perdata, khususnya terkait implementasi akad ijarah dalam kehidupan masyarakat. Penelitian ini juga dapat dijadikan rujukan dalam penyusunan karya ilmiah lain yang mengkaji persoalan serupa.

e. Bagi Pemerintah Daerah dan Regulator

Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan dalam merumuskan kebijakan atau regulasi lokal yang mengatur tata kelola usaha persewaan kamar kos agar berjalan secara adil, tertib, dan sesuai dengan nilai-nilai keislaman maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Penegasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya perbedaan interpretasi serta untuk memberikan kejelasan terhadap ruang lingkup kajian, maka dalam bagian ini dijabarkan penegasan istilah-istilah yang terdapat dalam judul penelitian. Penegasan ini bertujuan agar pembaca memiliki pemahaman yang sama terhadap konteks yang dibahas dalam penelitian ini.

1. Secara Konseptual

a. Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu kegiatan hukum yang melibatkan perjanjian antara dua pihak, yaitu pihak yang menyewakan (mu'jir) dan pihak yang menyewa (musta'jir), di mana pihak pertama memberikan hak penggunaan suatu barang atau properti, dalam hal ini kamar kos, kepada pihak kedua untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan tertentu pula.⁵ Dalam konteks penelitian ini, sewa menyewa dipahami tidak hanya sebagai proses transaksi ekonomi, tetapi juga sebagai bentuk hubungan hukum yang mengikat kedua belah pihak. Penelitian ini akan menelaah praktik sewa menyewa kamar kos tersebut secara mendalam untuk melihat kesesuaiannya dengan ketentuan yang berlaku dalam KHES maupun dalam KUHPerdara.

b. Kamar Kos

Secara konseptual, kamar kos merupakan salah satu bentuk hunian sewa sederhana yang disediakan oleh pemilik rumah atau bangunan kepada pihak lain (penyewa) untuk dihuni dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan sejumlah uang sewa yang telah disepakati. Kamar kos biasanya terletak dalam satu bangunan induk dan disewakan secara individual, tanpa kepemilikan hak milik oleh penyewa. Dalam konteks sosial, kamar kos menjadi solusi tempat tinggal yang umum bagi pelajar, mahasiswa, atau pekerja perantauan yang membutuhkan

⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 45.

tempat tinggal sementara dengan biaya terjangkau.⁶ Kamar kos tidak hanya berfungsi sebagai tempat beristirahat, namun juga menjadi bagian dari gaya hidup masyarakat urban yang dinamis dan memiliki mobilitas tinggi.

c. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) merupakan kumpulan Norma Hukum yang disusun berdasarkan prinsip-prinsip fikih muamalah dan digunakan sebagai acuan penyelesaian perkara ekonomi syariah di lingkungan peradilan agama Indonesia.⁷ KHES disusun sebagai respons atas semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap pedoman hukum yang sesuai dengan prinsip syariah, khususnya dalam bidang ekonomi, perbankan, dan transaksi komersial. Dalam penelitian ini, KHES digunakan sebagai dasar untuk meninjau legalitas dan validitas praktik sewa menyewa kamar kos dari sudut pandang hukum Islam. Kajian terhadap KHES akan difokuskan pada pasal-pasal yang mengatur tentang akad ijarah, termasuk rukun, syarat, hak, kewajiban, serta larangan-larangan dalam pelaksanaan akad tersebut. Dengan demikian, KHES menjadi instrumen utama dalam menganalisis apakah perjanjian sewa menyewa yang dilakukan di Kos Dealova sudah sesuai dengan nilai-nilai syariah seperti keadilan, transparansi, dan saling ridha antara para pihak.

⁶ Sri Hartini dan Dwi Ratnasari, *Manajemen Pengelolaan Rumah Kos* (Yogyakarta: Deepublish, 2020), hlm. 12.

⁷ Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)* (Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2008), hlm. 1.

d. KUHPerdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) merupakan salah satu sumber hukum utama di Indonesia yang mengatur hubungan hukum antarindividu, termasuk bidang perjanjian sewa menyewa. KUHPerdata disusun berdasarkan sistem hukum Eropa kontinental dan diadopsi ke dalam hukum Indonesia sejak masa kolonial Belanda. Setelah kemerdekaan, keberlakuan KUHPerdata tetap dipertahankan melalui ketentuan dalam Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945.⁸ Dalam KUHPerdata, perjanjian sewa menyewa diatur dalam Buku III tentang Perikatan, khususnya Pasal 1548. Menurut ketentuan tersebut, sewa menyewa adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sebagai imbalan. Dalam praktik sewa menyewa kamar kos, hubungan hukum ini terjadi antara pemilik kos yang menyerahkan hak pakai kamar kepada penyewa berdasarkan kesepakatan tertentu. Dengan demikian, ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata menjadi dasar hukum penting dalam menganalisis keabsahan, pelaksanaan, serta penyelesaian sengketa yang timbul dari praktik sewa menyewa kamar kos.

2. Secara Operasional

Dalam penelitian berjudul "Praktik Sewa Menyewa Kos Dealova Ditinjau Berdasarkan KHES dan KUHPerdata", Secara operasional,

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perjanjian Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2010), 5.

praktik sewa-menyewa kamar kos ditinjau berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah penelitian yang menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa kamar kos sebagai bentuk akad *ijarah* dalam perspektif KHES dan sebagai perikatan sewamenyewa menurut ketentuan Pasal 1548 KUHPerdata, dengan fokus pada keabsahan akad, hak dan kewajiban para pihak, serta relevansinya dengan prinsip syariah dan KUHPerdata yang berlaku di Indonesia.

F. Sistematika Pembahasan

Skripsi ini disusun dalam enam bab yang secara sistematis menguraikan setiap bagian penting dari proses penelitian hingga penarikan kesimpulan akhir.

Bab I Pendahuluan

Berisikan penjelasan mengenai konteks penelitian atau latar belakang masalah yang menjadi dasar penting lahirnya penelitian ini. Dalam bagian ini, diuraikan secara detail mengenai realitas praktik sewa menyewa kamar kos di masyarakat, khususnya di Kos Dealova, serta pentingnya meninjau praktik tersebut dari perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan KUHPerdata. Setelah itu, dirumuskan fokus atau rumusan masalah yang akan dijawab dalam penelitian, disusul dengan tujuan penelitian yang ingin dicapai, baik dari aspek teoritis maupun praktis. Manfaat hasil penelitian juga dijelaskan secara rinci, baik manfaat secara akademik maupun praktis. Selanjutnya, bab ini menjabarkan penegasan istilah secara konseptual dan

operasional untuk menghindari perbedaan penafsiran selama pembahasan, serta ditutup dengan sistematika penulisan skripsi secara menyeluruh.

Bab II Kajian Pustaka

Menyajikan landasan teori dan tinjauan pustaka yang menjadi pijakan teoritis dalam penelitian ini. Kajian ini terdiri dari dua fokus utama, yaitu tinjauan tentang konsep sewa menyewa (ijarah) dalam perspektif KHES dan dalam perspektif hukum positif Indonesia. Di samping itu, dibahas pula hasil-hasil penelitian terdahulu yang relevan sebagai pembanding dan penguat penelitian, serta disusun kerangka berpikir (paradigma) yang menjadi arah berpikir peneliti dalam menganalisis objek penelitian berdasarkan teori yang telah dikaji.

Bab III Metode Penelitian

Menguraikan secara rinci pendekatan dan strategi penelitian yang digunakan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif analitis. Lokasi penelitian ditetapkan di Kos Dealova, Kabupaten Tulungagung, yang menjadi objek utama. Kehadiran peneliti dijelaskan untuk menunjukkan posisi peneliti dalam proses pengumpulan data. Bab ini juga menjelaskan sumber data, teknik pengumpulan data seperti wawancara, observasi, dan dokumentasi, serta teknik analisis data yang digunakan. Selain itu, dijelaskan pula teknik pengecekan keabsahan temuan melalui triangulasi dan tahapan-tahapan penelitian yang dilalui dari awal hingga akhir.

Bab IV Paparan Hasil Penelitian

Berisikan paparan data yang diperoleh di lapangan, termasuk hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi terkait praktik sewa menyewa kamar kos di Kos Dealova. Data tersebut disajikan secara sistematis dan diuraikan menjadi temuan-temuan utama yang berkaitan dengan fokus penelitian. Di bagian akhir bab ini, dilakukan pembahasan awal untuk mengaitkan antara temuan empiris dengan teori atau konsep hukum yang telah dijelaskan dalam kajian pustaka.

Bab V Pembahasan

Secara khusus menganalisis dan menginterpretasikan hasil penelitian secara mendalam. Temuan-temuan dikaji lebih lanjut dengan meninjau kesesuaiannya terhadap ketentuan KHES dan hukum positif, serta membandingkan kedua perspektif tersebut terhadap praktik aktual yang terjadi di lapangan. Bab ini menjadi inti dari analisis dan penilaian atas praktik hukum yang berlangsung.

Bab VI Penutup

Bagian akhir dari skripsi ini. Bab ini memuat kesimpulan dari hasil penelitian yang dirumuskan berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Selain itu, disampaikan pula saran-saran yang ditujukan kepada pihak-pihak terkait, baik bagi pemilik kos, penyewa, maupun pihak berwenang, agar praktik sewa menyewa kamar kos dapat berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku secara adil dan proporsional, baik dari perspektif hukum Islam maupun hukum nasional.