

ABSTRAK

Sinta Mai Liya, 1711143078, Akad Sewa Menyewa Kamar Indekos Ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Perdata (Studi Kasus di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung), Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, IAIN Tulungagung, 2018, Pembimbing: Dr. H. Ahmad Muhtadi Anshor, M.Ag.

Kata Kunci: Sewa Menyewa, Kamar Indekos, Hukum Islam, Hukum Perdata

Penelitian ini dilatarbelakangi karena adanya masalah dalam pelaksanaan akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, dimana dalam akadnya ada yang menerangkan peraturan mengenai pihak ketiga (teman/kerabat penyewa) dan ada pula yang tidak menerangkan peraturan mengenai pihak ketiga yang ikut memanfaatkan barang sewa. Namun dari kedua akad tersebut sama-sama menerapkan biaya tambahan dari pemanfaatan barang sewa. Dalam hal ini peneliti meninjau masalah tersebut dengan hukum Islam dan hukum Perdata.

Fokus penelitian dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung? 2) Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung? 3) Bagaimana pandangan hukum Perdata terhadap akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung? Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, 2) Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, 3) Untuk Mengetahui pandangan hukum Perdata terhadap akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

Metode penelitian yang digunakan peneliti adalah metode kualitatif, proses pengumpulan data dengan menggunakan metode dokumentasi, observasi, dan wawancara. Sedangkan teknik analisa data menggunakan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan dan verifikasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) Akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung terdapat 2 variasi akad, yaitu akad yang tidak menyebutkan peraturan mengenai pihak ketiga yang ikut memakai fasilitas kamar, dalam akad itu maka pihak ketiga halal untuk ikut serta memakai fasilitas kamar milik penyewa (*musta'jir*), selama dalam batas kewajaran dan bagi pemilik kamar indekos (*mu'jir*) tidak diperkenankan meminta biaya tambahan terhadap pihak ketiga, akan tetapi jika pemanfaatan tersebut sudah melampaui batas maka pihak pemilik kamar kos dapat meminta biaya tambahan sebagai pembayaran atas fasilitas yang telah dipakainya. Dan akad yang menyebutkan aturan mengenai pihak ketiga, maka pihak pemilik kamar indekos (*mu'jir*) diperbolehkan untuk menerapkan

pembayaran sewa kepada pihak ketiga. Dan dari kedua akad tersebut dilakukan secara lisan. 2) Ditinjau dari hukum Islam, akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung hukumnya sah karena cara melakukan akad sewa-menyewa kamar kos di tempat tersebut sudah sesuai dengan prinsip hukum Islam, rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijarah*) sudah terpenuhi. Pembayaran sewa kamar kos juga sah menurut hukum Islam, karena didasarkan atas kerelaan kedua belah pihak. 3) Ditinjau dari Hukum Perdata, akad sewa-menyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung memiliki kekuatan hukum yang lemah karena hanya dilakukan secara lisan, perjanjian yang dibuat secara lisan dalam hal pembuktian akan mengalami kesulitan untuk menangani pelanggaran yang terjadi. Dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting untuk menunjukkan kebenaran pernyataan dari para pihak.

ABSTRACT

Sinta Mai Liya, 1711143078, The Board Rental Contract based on Islamic Law and Civil Law (Case Study in Plosokandang, Kedungwaru, Tulungagung), Sharia Economic Law Departement, IAIN Tulungagung, 2018, Advisor: Dr. H. Ahmad Muhtadi Anshor, M.Ag.

Keywords: *Rental, Board, Islamic Law, Civil Law*

This research is motivated by a problem in the implementation of the board rental contract in Plosokandang, Kedungwaru, Tulungagung, which is in the contract anyone explain the regulation of the third party (friend/relatives tenant) and the others don't explain the regulation of the third party who participate using goods rent. However, both contract is equally to apply a surcharge of exploiting the goods rent. In this case the researcher reviews the problem by Islamic law and civil law.

Focused of this research are: 1) How does the board rental contract in Plosokandang, Kedungwaru, Tulungagung?, 2) How does the view of Islamic law toward the board rental contract in Plosokandang, Kedungwaru, Tulungagung?, 3) How does the view of civil law toward the board rental contract in Plosokandang, Kedungwaru, Tulungagung?. As for the purpose of this research are: 1) To know the board rental contract in Plosokandang, Kedungwaru, Tulungagung, 2) To know the view of Islamic law toward the board rental contract in Plosokandang, Kedungwaru, Tulungagung, 3) To know the view of civil law toward the board rental contract in Plosokandang, Kedungwaru, Tulungagung.

The research method used by the researcher are qualitative method, the process of data collection is by using the method of documentation, observation, and interview. while the data analysis technique uses data reduction, presentation of the data, withdrawal conclusions and verification.

The results of this research indicated that: 1) The board rental contract in Plosokandang, Kedungwaru, Tulungagung show that are 2 variation contract, the contract that is not to mention the regulation of the third party who participate using room facilities, from this contract so that the third party can to participate using room facilities owned tenant, as long as in the limit of fairness and for the board owner may not to ask extra cost to the third party, but if the use of these is beyond the limits then the board owner can request additional cost as payment on facilities that has been used and the contract which mention the rules of the third party, so that the board owner is allowed to apply the rental payments to third parties. And from the two contracts, it was conducted orally. 2) From review in the Islamic law, the board rental in Plosokandang, Kedungwaru, Tulungagung is legal, because the step to do the board rental contract in the place is in accordance with the principle of Islamic law, commitment and terms of the rental has been fulfilled. Rental payments room is also legal according to Islamic law, because based on the willingness both sides. 3) Based on from civil Law, the board rental contract in Plosokandang, Kedungwaru, Tulungagung has a weak of power law because it is only done verbally, agreements made orally in terms of proof will

have difficulties in handling the violations that occur. In civil cases the evidence is one of the important elements to show the truth of the statements of the parties.

الملخص

سينتا ماي ليا، ١٧١١٤٣٠٧٨، عقد إيجار الغرفة المهجع بنظر حكم الإسلام والقانون المدني إلى (دراسة حالة في بلوسوكندنغ، كادونج وارو، تولونج أجونج)، قسم حكم الاقتصادي الشريعة، الجامعة الإسلامية الحكومية تولونج أجونج، ٢٠١٨، المشرف: الدكتور الحج احمد مهتدي أنصار، الماجستير.

الكلمات الرئيسية: الإيجار، الغرفة المهجع، حكم الإسلام، القانون المدني

الخلفية من هذا البحث بسبب المشاكل في تنفيذ عقد إيجار الغرفة المهجع في بلوسوكندنغ، كادونج وارو، تولونج أجونج، حيث في عقد لو يكون النظام حول الأطراف الثالثة (أصدقاء / أقارب المستأجر) و بعض لا يتم شرح النظام حول الأطراف الثالثة مشارك الاستفادة من سلع الإيجار. مع ذلك، فإن كلا العقدين ينطبقان بالتساوي على التكلفة الإضافية لاستخدام السلع المؤجرة. في هذه الحالة، تراجع الباحثة مشكلة مع الشريعة الإسلامية و القانون المدني.

مركز البحث في هذا البحث العلمي على ما يلي: (١) كيف يعمل عقد إيجار الغرفة المهجع في بلوسوكندنغ، كادونج وارو، تولونج أجونج؟، (٢) كيف نظرة الشريعة الإسلامية على عقد إيجار الغرفة المهجع في بلوسوكندنغ، كادونج وارو، تولونج أجونج؟، (٣) كيف نظرة القانون المدني على عقد إيجار الغرفة المهجع في بلوسوكندنغ، كادونج وارو، تولونج أجونج؟ أما بالنسبة ما سبق للأهداف هذا البحث العلمي: (١) لتعريف عقد إيجار الغرفة المهجع في بلوسوكندنغ، كادونج وارو، تولونج أجونج، (٢) لتعريف نظرة الشريعة الإسلامية على عقد إيجار الغرفة المهجع في بلوسوكندنغ، كادونج وارو، تولونج أجونج، (٣) لتعريف نظرة القانون المدني على عقد إيجار الغرفة المهجع في بلوسوكندنغ، كادونج وارو، تولونج أجونج.

منهج البحث المستخدم من الباحثة هي منهج الكيفي, عملية جمع البيانات باستخدام طريقة الوثيقة و الملاحظة و المقابلة. في حين أن تقنيات تحليل البيانات باستخدام الحد من البيانات و عرض البيانات و الاستنتاج و التحقق.

النتائج من هذا البحث العلمي: (١) يكون عقد إيجار الغرفة المهجع في بلوسوكندينج, كادونج وارو, تولونج أجونج شكلين من العقد, فإن العقد لم يشر إلى النظام حول الأطراف الثالثة التي تشارك أن تستخدم مرافق الغرفة, في العقد على أن الأطراف الثالثة التي تسمح لهم بالمشاركة و تستخدم مرافق الغرفة تابعة للمستأجر, ما دام في حدود معقولة و صاحب المسكن لا يسمح لطلب الرسوم الإضافية للأطراف الثالثة, و لكن إذا يكون هذا الاستخدام قد تجاوز الحد ثم يجوز للمالك طلب غرفة النوم رسوم إضافية كدفعة مقابل التسهيلات التي تم استخدامها. العقد الذي يذكر العظام على أطراف ثالثة فيسمح للمالك غرفة المجلس بتطبيق مدفوعات الإيجار لأطراف ثالثة و من العقد تتم عن طريق الفم. (٢) من حيث الشريعة الإسلامية, عقد إيجار الغرفة المهجع في بلوسوكندينج, كادونج وارو, تولونج أجونج حكمه صحيح لأن عملية عقد إيجار الغرفة المهجع حيث أنها تتفق مع مبادئ الشريعة الإسلامية و الأركان و شروط عقد الإيجار استوفيت بالفعل. إن إيجار منزل الصعود صحيح أيضاً وفقاً للشريعة الإسلامية, لأنه قائم على رغبة الطرفين. (٣) استعراض من القانون المدني, عقد الإيجار الغرف غرفة المجلس عقد إيجار الغرفة المهجع في بلوسوكندينج, كادونج وارو, تولونج أجونج يملك قوة القانون من ضعف لأن القيام به شفويا, اتفاق جعل شفويا من حيث دليل سيكون من الصعب التعامل مع حدث الانتهاك. وفي حالة المدني إثبات هي واحدة من عنصر مهم لإظهار الحقيقة من البيان الأطراف.