

**TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM TERHADAP
PENGINGKARAN PERJANJIAN KARENA PIHAK KETIGA DALAM
SEWA RUMAH DI KECAMATAN PARE, KABUPATEN KEDIRI**

SKRIPSI



Oleh:

NURIL INTAN WAARISTMAN

9312.147.19

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KEDIRI

2023

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM TERHADAP
PENGINGKARAN PERJANJIAN KARENA PIHAK KETIGA DALAM
SEWA RUMAH DI KECAMATAN PARE, KABUPATEN KEDIRI**

SKRIPSI

Diajukan Kepada

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan

Dalam Menyelesaikan Program Sarjana

Oleh:

NURIL INTAN WAARISTMAN

931214719

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KEDIRI

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM TERHADAP
PENGINGKARAN PERJANJIAN KARENA PIHAK KETIGA DALAM
SEWA RUMAH DI KECAMATAN PARE, KABUPATEN KEDIRI**

Oleh:

NURIL INTAN WAARISTMAN

9312.147.19

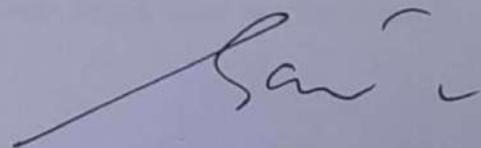
Disetujui oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II



Drs. H. Mahdil Mawahib, S.H., M.Ag
NIP. 19640104 200003 1 002



Sheila Fakhria, M.H.
NIP. 19911115 201903 2 011

NOTA DINAS

Kediri, 26 Juni 2023

Lampiran : 4 (empat) berkas
Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada :

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syariah
Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Di Jalan Sunan Ampel 07 – Ngronggo
Kediri

Assalamualaikum Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Bapak Dekan untuk membimbing penyusunan skripsi mahasiswa tersebut, dibawah ini:

Nama : Nuril Intan Waaristman

NIM : 931214719

Judul : Tinjauan Sosiologi Hukum Islam Terhadap Pengingkaran Perjanjian Karena Pihak Ketiga Dalam Sewa Rumah di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata Satu (S-1). Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya, dengan harapan dalam waktu yang telah ditentukan dapat diujikan dalam Sidang Munaqasah.

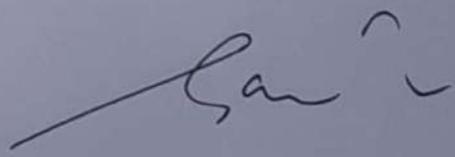
Demikian agar maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan banyak terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Pembimbing II


Drs. H. Mahdil Mawahib, S.H., M.Ag
NIP. 19640104 200003 1 002


Sheila Fakhria, M.H.
NIP. 19911115 201903 2 011

NOTA PEMBIMBING

Kediri, 26 Juni 2023

Lampiran : 4 (empat) berkas

Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada :

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syariah

Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri

Di Jalan Sunan Ampel 07 – Ngronggo

Kediri

Assalamualaikum Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Bapak Dekan untuk membimbing penyusunan skripsi mahasiswa tersebut, dibawah ini:

Nama : Nuril Intan Waaristman

NIM : 931214719

Judul : Tinjauan Sosiologi Hukum Islam Terhadap Peningkatan Perjanjian Karena Pihak Ketiga Dalam Sewa Rumah di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, sesuai dengan petunjuk dan tuntunan yang telah diberikan dalam sidang munaqasah yang dilaksanakan pada tanggal 31 Agustus 2023, kami dapat menerima dan menyetujui hasil perbaikannya.

Demikian agar maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan banyak terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

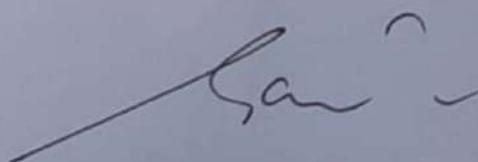
Pembimbing I



Drs. H. Mahdil Mawahib, S.H., M.Ag

NIP. 19640104 200003 1 002

Pembimbing II



Sheila Fakhria, M.H.

NIP. 19911115 201903 2 011

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN SOSIOLOGI HUKUM ISLAM TERHADAP PENGINGKARAN
PERJANJIAN KARENA PIHAK KETIGA DALAM SEWA RUMAH DI
KECAMATAN PARE, KABUPATEN KEDIRI**

NURIL INTAN WAARISTMAN

9.312.147.19

Telah diujikan di depan Sidang Munaqasah Fakultas Syariah

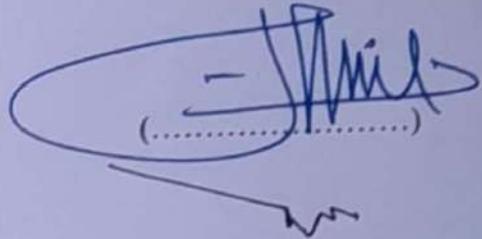
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri

Tim Penguji,

1. Penguji Utama

Dr. Muhammad Muhaimin, M.Ag

NIP. 19740401 200312 1 005



2. Penguji I

Drs. H. Mahdil Mawahib, S.H., M.Ag

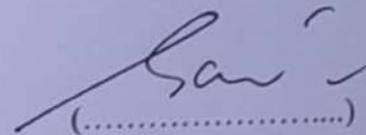
NIP. 19640104 200003 1 002

(.....)

3. Penguji II

Sheila Fakhria, M.H.

NIP. 19911115 201903 2 011



Kediri, 31 Agustus 2023

Dekan Fakultas Syariah



Kurniati, M.Ag.

NIP. 19640624 200212 1 001

MOTTO

كُلُّ مَا أَمَكَنَ الْإِنْتِفَاعُ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ صَحَّتْ إِجَارَتُهُ

"Setiap sesuatu yang mungkin untuk dimanfaatkan tanpa mengurangi barangnya, seperti menyewa rumah untuk ditempati dan menyewa binatang untuk dinaiki, maka sah untuk disewakan"¹

¹ Abu Abdillah Muhammad bin Qasim bin Muhammad Al-Ghazi ibn Al-Garabili, kitab Fathul Qorib, 38.

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Bahwa saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nuril Intan Waaristman

NIM : 931214719

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul **Tinjauan Sosiologi Hukum Islam Terhadap Peningkaran Perjanjian Karena Pihak Ketiga Dalam Sewa Rumah (Studi Kasus di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri)** adalah benar-benar karya saya sendiri, kecuali apabila terdapat pengutipan disertai sumbernya. Karya ini belum pernah diajukan kepada instansi atau lembaga lain, serta bukan sebuah karya plagiasi. Saya bertanggung jawab atas kebenaran serta keabsahan karya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dipatuhi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Saya bersedia menerima sanksi akademik jika dikemudian hari pernyataan saya ini tidak benar.

Kediri, 06 Juni 2023

Yang menyatakan



Nuril Intan Waaristman

ABSTRAK

NURIL INTAN WAARISTMAN, 2023, *Tinjauan Sosiologi Hukum Islam Terhadap Peningkaran Perjanjian Karena Pihak Ketiga Dalam Sewa Rumah (Studi Kasus di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri)*, Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, IAIN Kediri, Pembimbing (1) Bapak Drs. H. Mahdil Mawahib, S.H., M.Ag dan Pembimbing (2) Ibu Sheila Fakhria, M.H.

Kata Kunci: Sewa-Menyewa, Peningkaran Perjanjian, Sosiologi Hukum Islam

Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dengan memindahkan manfaat dari barang atau jasa kepada orang lain dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran yang telah ditentukan bersama. Di Kecamatan Pare terdapat orang yang menyewakan rumah nya kepada orang lain, didasari dengan suatu perjanjian sewa-menyewa yang didalam perjanjian tersebut tertulis hal-hal yang telah disepakati bersama. Namun, dalam pelaksanaannya masih ada oknum yang melakukan peningkaran perjanjian yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan. Oleh karena itu, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian mendalam mengenai praktik sewa-menyewa rumah dan apa saja faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan peningkaran perjanjian di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri ini dengan tinjauan Sosiologi Hukum Islam. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana praktik peningkaran perjanjian sewa-menyewa rumah karena pihak ketiga di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri? (2) Apa saja faktor yang melatarbelakangi peningkaran perjanjian sewa-menyewa rumah di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri?

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian yaitu yuridis sosiologis, yang menggabungkan ilmu hukum dengan ilmu sosial dengan mengambil sampel yang dilakukan dengan cara observasi kemudian wawancara kepada penyewa rumah dan pemilik rumah atau pihak ketiga di Kecamatan Pare. Selain mengambil data dari wawancara, penelitian ini juga didukung dengan beberapa sumber literatur seperti buku, jurnal, maupun media lainnya.

Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan praktik peningkaran perjanjian sewa-menyewa karena pihak ketiga di Kecamatan Pare diawali karena adanya keinginan dari pihak ketiga untuk menempati rumah sewa secara tiba-tiba walaupun rumah masih menjadi hak penyewa ataupun ingin merenovasi rumah namun penyewa harus mengosongkan rumah. Permasalahan yang terjadi ini mengakibatkan salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya. Hal tersebut disebabkan oleh beberapa faktor. *Pertama*, faktor keluarga dimana peningkaran terjadi karena anak dari pemilik rumah yang ingin menempati atau ingin merenovasi rumah sewa dengan tiba-tiba. *Kedua*, faktor ekonomi, yang mana pihak ketiga tidak mampu untuk menampung keluarganya tinggal bersama. *Ketiga*, miskomunikasi yang mana anak pemilik rumah tidak mengetahui apabila bibinya menyuruh penyewa untuk mengosongkan rumah. *Keempat*, faktor kurangnya edukasi mengenai hukum yang mana pada orang zaman dahulu ada yang masih kurang edukasi khususnya di bidang hukum.

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Huruf Transliterasi

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ء	‘	ض	D{
ب	B	ط	T{
ث	T	ظ	Z{
ث	Th	ع	‘
ج	J	غ	GH
ح	h{	ف	F
خ	Kh	ق	Q
د	D	ك	K
ذ	Dh	ل	L
ر	R	و	M
س	Z	وْ	N
س	S	و	W
ش	Sh	ه	H
ص	s{	ي	Y

B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap (*shaddah*), yang bersumber dari ya' nisbah (ya' yang ditulissebagai penunjuk sifat) ditulis coretan di atasnya.

احمدية : Ditulis Ahmadiyah

Konsonan rangkap yang berasal dari bukan ya' nisbah ditulis dobel hurufnya.

دل : Ditulis Dalla

C. Ta' Marbutah

1. Bila dimatikan ditulis “ah”

جماعة : Ditulis *Jamā'ah*

2. Bila dihidupkan karena berangkat dengan kata lain (sebagai mudhaf), ditulis “at”

نعمة الله : Ditulis Ni'mat Allah

زكاة الفطر : Ditulis *zakāt al-fitr*

D. Vokal Pendek

Fathah ditulis a, kasrah ditulis i, dhammah ditulis u, masing-masing dengan huruftunggal.

E. Vokal Panjang

a panjang ditulis a, i panjang ditulis i, u panjang ditulis u, masing-masing dengancoretan diatas huruf a, i, u.

F. Bunyi Hidup Dobel

Bunyi hidup dobel arab ditransliterasikan dengan menggabung dua huruf “ay” dan “aw” masing-masing (اي) dan (او).

G. Kata Sanding Alif + Lam

Jika terdapat Huruf Alif + Lam yang diikuti huruf qamariyah maupun diikutihuruf shamsiyah, huruf al ditulis:

الجماعة : Ditulis *al-Jāmi'ah*

الشيعة : Ditulis *al-Shi'ah*

H. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan EYD.

I. Kata dalam Rangkaian Frase dan Kalimat

Tetap konsisten dengan rumusan diatas, kata dalam rangka frase dan kalimat ditulis kata perkata.

J. Lain-lain

Kata-kata yang sudah dibakukan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (seperti jamak, nash, Al-Quran, Hadits, dll).

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji syukur bagi Allah SWT atas limpahan rahmat, taufiq, hidayah, dan innayah-Nya kepada penulis beserta keluarga dan saudara lainnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa tetap tercurahkan rahmat kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita menuju zaman terang benderang yaitu adinul Islam. Dalam penulisan skripsi ini, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Ayahanda Puguh Tri Janarko. Beliau yang memberikan semangat dan motivasi tiada henti hingga penulis dapat menyelesaikan studinya sampai sarjana.
2. Pintu surgaku, Ibunda Maryam. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada beliau atas segala bentuk bantuan, semangat, dan doa yang diberikan selama ini. Terima kasih atas nasihat yang selalu diberikan meski terkadang pikiran kita tidak sejalan, terima kasih atas kesabaran dan kebesaran hati menghadapi penulis yang keras kepala. Ibu menjadi penguin dan pengingat paling hebat. Terima kasih telah menjadi tempatku untuk pulang, bu.
3. Ketiga kakakku, Nikko Eko Julianto, Nino Lisiana Dwi Pramono Putro, dan Irma Lianita Maria Tri Jayanti. Terima kasih telah ikut serta dalam proses penulis dalam menempuh pendidikan selama ini, terima kasih atas semangat, doa, dan cinta, serta memberikan dukungan materil kepada penulis.
4. Sahabat penulis. Anisa, Caroline, Novi, Priscilla, Indah, Hanim dan Olivia yang telah membantu dan membersamai proses penulis dari awal proposal sampai tugas akhir. Terima kasih atas segala bantuan, waktu, support, dan kebaikan yang diberikan kepada penulis selama ini. *See you on top, guys.*
5. Seluruh teman-teman Fakultas Syariah angkatan 19 yang telah berperan banyak memberikan pengalaman dan pembelajaran selama di bangku kuliah ini.
6. Panaroma (Paul, Nabila, Rony, Salma) yang menjadi inspirasi serta

motivasi untuk terus berjuang meraih mimpi dan juga senantiasa sangat menghibur dikala penulis tidak dalam suasana hati yang bagus.

7. Seluruh pihak yang memberikan bantuan kepada penulis namun tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, semangat, dan doa baik yang diberikan kepada penulis selama ini.
8. Dan yang terakhir, terima kasih kepada diri penulis karena sudah bekerja keras dari awal sampai akhir dan berhasil mengalahkan rasa malas dan juga rasa ingin menyerah. Mampu mengendalikan diri dari tekanan diluar keadaan dan tak pernah memutuskan menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT. Atas rahamat dan karunia yang dilimpahkan-Nya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini mengungkapkan Tinjauan Sosiologi Hukum Islam Terhadap Pengingkaran Perjanjian Karena Pihak Ketiga Dalam Sewa Rumah (studi kasus di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri). Penulis menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih penulis sampaikan terutama kepada yang terhormat:

1. Rektor IAIN Kediri Dr. Wahidul Anam, M. Ag dan para pembantu Rektor beserta jajarannya yang senantiasa membantu.
2. Dekan Fakultas Syariah Dr.Khamim, M. Ag dan Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Amrul Mutaqin, M. EI yang telah memberikan motivasi dan perhatian kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.
3. Bapak Drs. H. Mahdil Mawahib, S.H., M.Ag dan Ibu Sheila Fakhria, M.H. selaku Dosen pembimbing I dan II yang telah memberikan arahan serta bimbingan selama penulis dalam masa penyusunan skripsi.
4. Seluruh tenaga Dosen, Para Staff dan Pegawai di Fakultas Syariah Kampus tercinta IAIN Kediri yang sudah membantu segala prosesnya.

Penulis hanya mampu mendoakan, semoga amal kebaikan dari berbagai pihak tersebut mendapat pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT. serta penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak terkait atas dukungan, doa, serta perhatiannya dalam mengerjakan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat tersusun sesuai dengan harapan penulis. Terakhir, semoga karya ilmiah ini dapat menjadi suatu motivasi atau sebagai acuan bagi siapa saja yang membacanya. Aamiin.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
NOTA DINAS.....	iii
NOTA PEMBIMBING	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	vii
ABSTRAK	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	xii
KATA PENGANTAR.....	xiv
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Konteks Penelitian	1
B. Fokus Penelitian	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
E. Telaah Pustaka	13
BAB II LANDASAN TEORI	19
A. Sosiologi Hukum Islam.....	19
B. Peningkaran Perjanjian (Wanprestasi)	30
C. Sewa-menyewa	33
BAB III METODE PENELITIAN	47
A. Jenis Pendekatan Penelitian	47
B. Kehadiran Peneliti	48
C. Lokasi Penelitian.....	48
D. Data dan Sumber Data	48

E. Teknik Pengumpulan Data.....	49
F. Pengecekan Keabsahan Data.....	52
G. Teknik Analisis Data.....	53
H. Tahap-Tahap Penelitian	55
BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN.....	57
A. Gambaran Umum Kecamatan Pare	57
B. Paparan Data	62
C. Temuan Penelitian.....	71
BAB V PEMBAHASAN	72
A. Pelaksanaan praktik pengingkaran perjanjian sewa-menyewa rumah karena pihak ketiga di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri.....	72
B. Faktor yang melatarbelakangi pengingkaran perjanjian sewa-menyewa rumah di Kecamatan Pare, Kabupaten Kediri	76
BAB VI PENUTUP	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Jumlah Dusun, RT, dan RW Menurut Desa/ Kelurahan di Kecamatan Pare, 2021	58
---	----

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Jumlah Sarana Umum di Kecamatan Pare	59
--	----

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1.1 Pedoman Wawancara Pihak Pemilik Rumah / Pihak Ketiga
- Lampiran 1.2 Pedoman Wawancara Pihak Penyewa
- Lampiran 1.3 Surat Izin Penelitian Fakultas Syariah
- Lampiran 1.4 Surat Persetujuan Lokasi Penelitian di Kecamatan Pare
- Lampiran 1.5 Wawancara dengan Ibu Likah (Pihak ketiga atau bibi dari pemilik rumah)
- Lampiran 1.6 Wawancara dengan Ibu Mita (Penyewa rumah)
- Lampiran 1.7 Wawancara dengan Ibu Paini (Pemilik rumah sewa)
- Lampiran 1.8 Wawancara dengan Ibu Tatik (Penyewa rumah)
- Lampiran 1.9 Wawancara dengan Ibu Aminah (Pemilik rumah sewa)
- Lampiran 1.10 Wawancara dengan Ibu Nanik (Penyewa rumah)
- Lampiran 1.11 Daftar Konsultasi Bimbingan Skripsi
- Lampiran 1.12 Daftar Konsultasi Bimbingan Skripsi